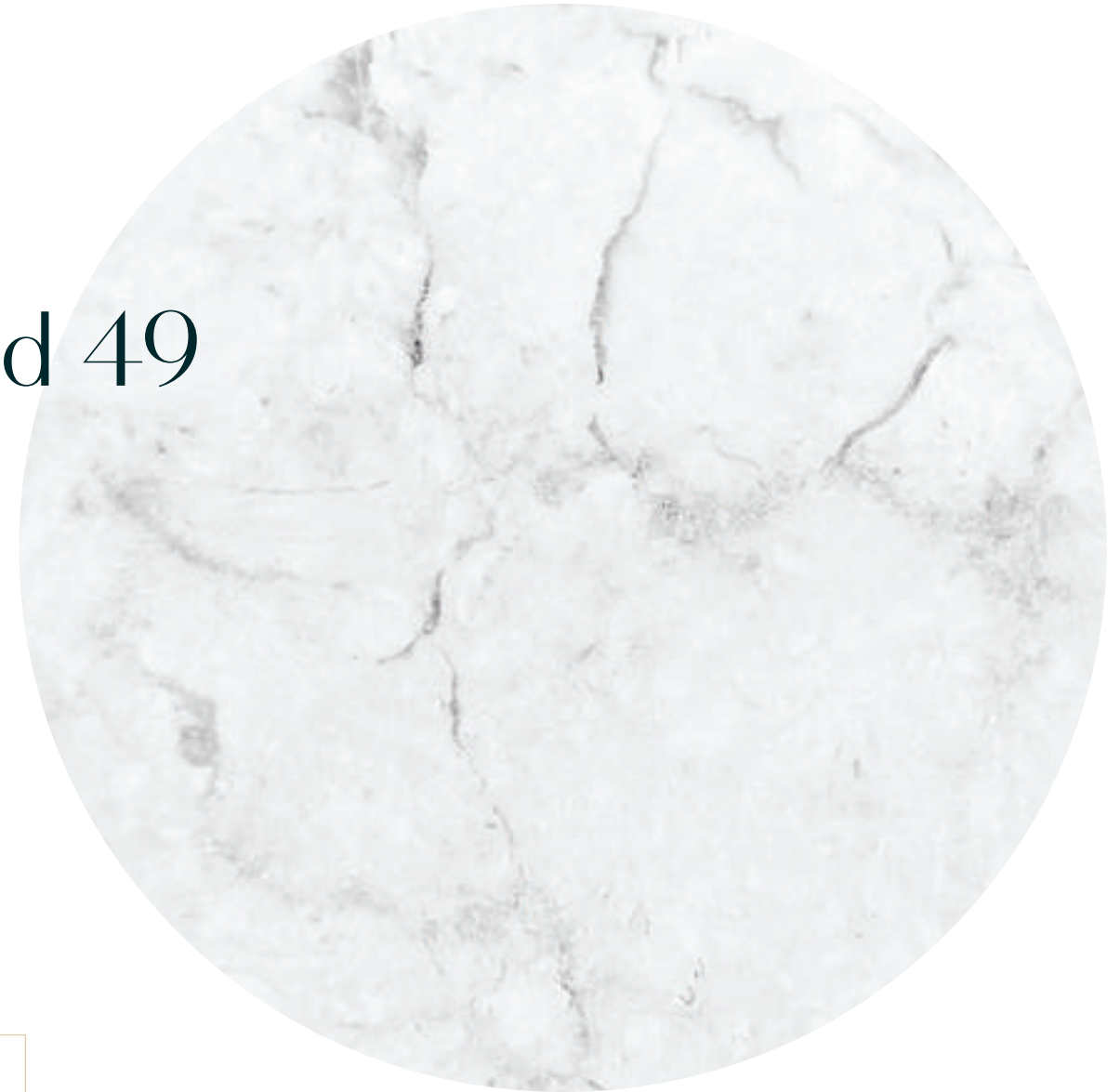


Bygdøylund 49



Velkommen til

Bygdøylund 49



Salgsoppgaven produsert 25. august 2023

Sjelden anledning på Bygdøy

Unikt beliggende eiendom i første rekke mot fjorden; Totalrenovert 2019. Garasje. Hybel. Felles strandlinje. Båtplass

Prisantydning	32 000 000,-
Omkostninger	811 742,-
Totalpris	32 811 742,-
Fellesutgifter	4 910,-
P-ROM	171 m²
Bruksareal	175 m²
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Tomt	33332 kvm, eiet
Megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bygdøylund 49 - Bygdøys best beliggende rekkehus med panorama utsikt mot Oslofjorden

- Rekkehuset har en eksepsjonell intern beliggenhet i det etterspurte nabolaget på Bygdøylund. Her bor du helt nede ved vannkanten, med lang felles strandlinje, badebrygge og egen marina. Dette er et svært attraktivt område med nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

- Gasspeis
- Garasjeplass
- Høy standard
- Ombygget og totalrenovert i 2019
- Fliser fra Bella studios og Bergersen
- Hybel med egen inngang - Skattefri inntekt
- Kjøkkeninnredning, garderober og baderomsmøbler fra Huseby
- Fantastisk uteplass med panorama utsikt og ypperlige solforhold
- Flott båtplass. Vinterlagring på felles område

Arealer og innhold

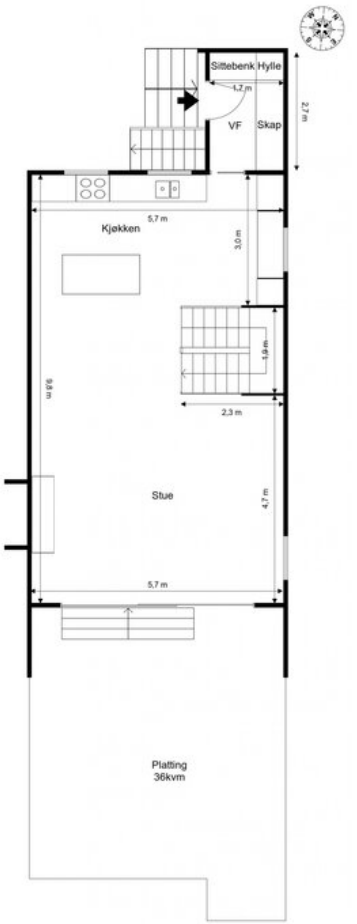
Bruksareal	175 kvm
Primærom	171 kvm
Sekundærrom	4 kvm

Beskrivelse

Bruksareal
Kjeller: 58 kvm
1. etasje: 61 kvm
2. etasje: 56 kvm
Primærrom
Kjeller: 54 kvm Gang, vaskerom/bad, kjellerstue, bad, Entré og stue/kjøkken/soverom.
1. etasje: 61 kvm Vindfang og stue/kjøkken.
2. etasje: 56 kvm Gang, tre soverom, omkledningsrom og to bad.
Sekundærrom
Kjeller: 4 kvm Bod.
1. etasje: 0 kvm
2. etasje: 0 kvm

Bygdøylund 49

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

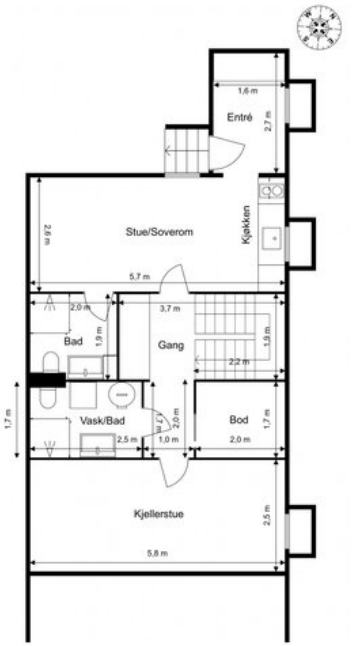
Bygdøylund 49
2. Etasje



FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Bygdøylund 49
Kjelleretasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

























Informasjon

Bygdøylund 49

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
14-0514/23

Adresse
Bygdøylund 49 0286 OSLO

Matrikkel
Gnr 2, bnr 95, snr 49 i Oslo kommune

Selger
Lasse Brinck Løvstad

Kjøpesum og omkostninger
32 000 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
32 000 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
800 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
801 342,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
811 742,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
32 801 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
32 811 742,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 4 910,-

Felleskostnader inkluderer
Totale felleskostnader utgjør kr 4 910,- per mnd.

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Bredbånd 200,-
Felleskostnader 4.515,-
Kabel-tv 195,-

Sameiet har avtale om Telenor pakke med 120 poeng, som er inkludert med T-We plattform/ tilgang.

Felleskostnadene økes årlig iht. konsumprisindeksen.

Objekttype

Rekkehus

Navn sameiet og organisasjonsnummer

Nedre Bygdølund Sameie
Org. nr: 974250950

Om sameiet

Nedre Bygdølund Sameie består av 34 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974250950, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:
Bygdølund 1-57, Gårds- og bruksnummer: 2/95

Større vedlikehold/arbeider i sameiet:
2021 - 2021: Innhenting av tilstandsrapporter: Styret har innhentet tilstandsrapporter Bygdøylund. Rapporten har et 5 års perspektiv. Det danner grunnlaget for vedlikeholdsplan for Sameiet som ble fremlagt på årsmøte.
2021 - 2021: Utbedring av platting ved badebryggen
2020-2020: Prosjekt tilbakestillelse: områdene hvor det ble utført gravearbeid i forbindelse med el prosjektet, til slik det var tidligere. Dette gjelder primært områdene ved båtoppstillingen og området fra enden av muren til starten på badeodden.
2020 - 2020: Oppgradering av båtoppstillingsplassen: Vi jobber med en forenklet løsning for oppgradering av båtoppstillingsplassen. Det vil bli avrettet og kompaktert eksisterende masser, lagt duk og påført et lag med pukk/grus. Dette vil bli vesentlig bedre enn tidligere løsning, men ikke «veikvalitet».
2019 - 2019: Elbilprosjekt: Tilrettelegging av lading for elbiler.

Styret har startet dialog mot eiere med endeseksjon med krav om at etablert bruk på fellesareal må opphøre. Ifølge Eierseksjonslovens § 25 står seksjonseierene fritt i å benytte fellesareal når bruken ikke påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Prinsippet reflekteres i Vedtektenes § 2, 3. ledd: «Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av samme.» Et hinder er i seg selv ikke nok – det må være unødig eller urimelig.

Sameiet er i diskusjon med seksjon 49 (denne seksjonen) om benytteelse av fellesareal på enden av boligen mot sjøen. Dette gjelder platting, bruk og beplantning. Plattingen står på sameiets fellesareal.

Innkalling av midler til oppussing av vaktmesterleilighet
Vaktmesterleiligheten er konstatert å være ganske slitt, samt at det er konstatert dårlig tilstand på det elektriske anlegget som utgjør en risiko som må utbedres snarest. I tillegg ser styret det som hensiktsmessig å gi resten av leiligheten et løft mht overflater, pusse opp badet, samt endel andre mindre tiltak. Alt dette med utgangspunkt i å ivareta vår felles verdi som denne leiligheten utgjør, samt gjøre den mer attraktiv for utleie fremover. Forslag til vedtak: Saken vedtas med rammer som i beskrivelsen over samt med en innkalling av midler på inntil NOK 1 000 000 (1 million, ca 30 000 pr seksjon).

Nedre Bygdøylund Båthavn er anlagt for å gi båtplass til sameiere i Nedre Bygdøylund Sameie. Båthavnen har i alt 34 båtplasser, sameier er manko 5 plasser. Hver sameier har rett på 1 båtplass mot betaling av en årlig avgift som nevnt nedenfor. Leietakere har ingen rett til båtplass. Eier av Bygdøylund 17, 2.etasje (5/10 av gnr.2, bnr. 757) har rett til 2 båtplasser mot ekstra betaling. For hver båt betales en årlig avgift som graders etter båtens størrelse. For året 2021 er avgiften fastsatt til henholdsvis:

- Småbåter, jolle, prammer, seilbrett, kajakk og liknende. 1 gratis, så 500 kr
- Seil og motorbåter inntil 25 fot: kr 1000
- Båter over 25 fot: 2000

Styreleder informerer i mail 23.08.2023: "Det er pt ikke nok ut riggerplass, men dette arbeides det nå med. Utrigger bekostes av båteier."

Areal

P-rom: 171 kvm, BRA: 175 kvm

Bruksareal
Kjeller: 58 kvm
1. etasje: 61 kvm
2. etasje: 56 kvm
Primærrom
Kjeller: 54 kvm Gang, vaskerom/bad, kjellerstue, bad, Entré og stue/kjøkken/soverom.
1. etasje: 61 kvm Vindfang og stue/kjøkken.
2. etasje: 56 kvm Gang, tre soverom, omkledningsrom og to bad.
Sekundærrom
Kjeller: 4 kvm Bod.
1. etasje: 0 kvm
2. etasje: 0 kvm

Antall soverom

4

Antall bad

4

Byggeår

1962

Etasje

1

Takstmann

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Rekkehus er oppført over 3 plan, i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og bindingsverk av tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt/pulttak tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke i 1.etasje og trebjelkelag i 2.etasje. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Total renovering 2018
Arbeid utført av: Rørlegger Øst as, Oslo Byggrehab as

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Totalrenovert

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Mener det er gjort av entreprenør

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sjekket varmtvannstank ventil hoved bolig
Arbeid utført av: Rørlegger Øst As

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: Total renovering 2018
Arbeid utført av: Proff Eletrikker As

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Felles anlegg, betaler for bruk.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Garasje felles anlegg
Arbeid utført av: Ordnet av styret

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Hybel ca 30 kvm

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Rømningsvei godkjent

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Total renovering 2018

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Godkjent via entreprenør

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Bruk av nærområder. Diskusjon i sameiet.

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ang bruk av nærområder

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?
Svar: Ja
Beskrivelse: Mus hos en i sameiet.

Tilleggskommentar:
Helt spesiell beliggenhet.

Energimerking

G - rød

Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming ved gulvvarme samt gasspeis.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
1. etasje: Vindfang og stue/kjøkken.
2. etasje: Gang, tre soverom, omkledningsrom og to bad.
Kjeller: Gang, vaskerom/bad, kjellerstue, bad, bod, Entré og stue/kjøkken/soverom.
Annet: Garasje i felles garasjeanlegg på ca. 15kvm, og en båtplass som følger med boligen.

Velkommen til Bygdøylund 49 - En helt spesiell eiendom i første rekke mot Oslofjorden!

Rekkehuset har en eksepsjonell intern beliggenhet i det etterspurte nabolaget på Bygdøylund. Her bor du helt nede ved vannkanten, med lang felles strandlinje, badebrygge og egen marina. Dette er et svært attraktivt område med nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Rekkehuset ble totalrenovert og i stor grad ombygget i 2019. Boligen gir et særdeles godt totalinntrykk da det er høy kvalitet på materialvalg,

Entréen gir et solid første inntrykk med garderober fra Huseby, samme lekre treverk som det er brukt på kjøkkenet. Gjennomtenkte løsninger binder rommene sammen sømløst.

Planløsningen har blitt optimalisert med stort kjøkken og stue med spiseplass i åpen løsning. Kjøkkenet er levert av kjente Huseby med grå og sorte fronter. Hvitevarene er fra Miele. Kjøkkenet er utstyrt med solid oppvaskkum, vinskap, stekeovn, dampovn, kjøleskap/fryseskap og to stk kitchen aid kjøleskuffer. Det er

montert Quooker på kjøkkenet. Plassbygget spiseplass med fantastisk utsikt mot Oslofjorden. Mellom kjøkkenet og stuen har du plass til et stort spisebord som skaper et naturlig skille mellom sonene.

Stuen oppleves som romslig og enkel å møblere. Det er god plass til bord, stoler og sofagruppe. Gulvene på stuen er dekket med enstavs rustikk oak hakwood 20x240 mm og veggene er malt i mørkere, moderne farger som skaper en lun atmosfære. Det er varme i de fleste gulvene i boligen. Videre har du en lekker gasspeis fra Ildsjelen.

Fra stuen har du adkomst gjennom store skyvedører til en fantastisk uteplass med panorama sjøutsikt og ypperlige solforhold. Platting på 26 kvm med gode muligheter for møblering av ulike soner.

Rekkehuset strekker seg elegant over tre plan med vaskerom/bad, bod og hybel i kjeller. Hybelen holder også høy standard med egen inngang og har vært et attraktivt objekt for utleie siden 2019.

Opp i andre etasje har du boligens soveroms avdeling med eget bad til masteravdelingen og de to andre soverommene. Hovedbadet er integrert på hovedsoverommet, hvor begge har fantastisk utsikt utover Oslofjorden. Her kan man ta morgen dusjen og se skipene seile inn Oslofjorden. Eksklusive baderom møbler levert av Huseby og lekre fliser fra Bella. De tre andre badene er flislagt med fliser fra Bergersen fliser.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulv: enstavs parkett, fliser i entré, bod og bad, gulvteppe på ett av soverom og omkledningsrom.
- Vegger: Malte overflater og tapet. Fliser på bad.
- Himling: Malte overflater og downlights i flere rom.

Ildsted/pipeløp:
Gasspeis. Pipen er innvendig renovert med nytt stålrør i keramisk røykløp i 2019.

Våtrom:
Stort Bad (2.etasje): 60x60cm flis på gulv og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med veggmontert dusjarmatur irustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall fra himling). 180cm bred baderomsinnredning fra Huseby med slette, mørke og finérlaminerte fronter med benkeplate i hvit kompositt og innfelt servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Innfelt speil på vegg over baderomsinnredningen. Veggmontert håndkletørker.

Lite Bad (2.etasje): 60x60cm flis på gulv og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps messingbelagt dusjbatteri med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 170cm bred baderomsinnredning mbestående av 50cm bredt høyskap med omrammet glassfront og 120cm bredt servantskap med slette, mørke og finérlaminerte fronter. 20mm tykk og mørklaminert benkeplate i spon med nedfelt servant og veggmontert blandebatteri i messing. Speil med bakenliggende lys over servantskapet.

Bad (hybeldel): 60x60cm flis på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i dusjsonen og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og dusjhjørne med glassdører og ettgreps

dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall. 120cm bredt servantskap med slette og lyse fronter, hvit benkeplate i kompositt med innfelt servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe. Speil med integrert lyst over servanten.

Vaskerom/bad (kjeller): 60x60cm flis på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i dusjsonen og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (regnfall og håndholdt). 60cm bredt servantskap med sortlaminert og glatte skuffefronter med innfelte håndtak og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Vetro. ø60 rundt speil med lysmannen over servanten.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i boligen ble skiftet i 2018-2019.
- Stakeluke påvist i hybel i kjeller.
- Vannledninger ved rør-i-rør system
- Fordelerskap er plassert på bad i hybel og omkledningsrom i 2.etasje.
- Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i stue/kjøkken/soverom i hybel, og fungerer som tiltenkt.
- Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019 og dokumentasjon samsvarserklæring foreligger. Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2022. Sikringsskap er plassert i bod i kjeller.
- Varmtvannsbereder fra 2017 på 200 liter på vaskerom i hoveddel
- Varmtvannsbereder fra 2019 på 120 liter under kjøkkenbenk i hybel
- Naturlig ventilasjon med skru-/klaffventiler på yttervegg.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:
Drenering
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70- tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast. Tiltak: Grunnet manglende dreneringsplast og utformede vegger i kjeller, bør kjeller holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng
Det er ikke foretatt hulltaking fordi det var en inspeksjonsluke i nedre del av vegg i stue/soverom/kjøkken. Det ble ikke registrert fuktighet. (Fuktvekt på 8,5%) Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. På steder der mer enn halve vegghøyden ligger under terrengnivå skal det i dag ikke brukes innvendig dampsperre. For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen. Tiltak: Det påviste avviket med plast på yttervegg i kjeller gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting:
Sørvest-vendt balkong

Rekkverk er lavt (ca. 92cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. Tiltak: For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Balkong, terrasse, platting:

Sørøst-vendt platting (fellesareal)
Jeg registrerer ingen avvik, men selger informerer om at plattingen ble etablert på fellesarealet på 1970-tallet (Schumann som var tidligere styreleder) med skifer heller, som ligger under tredekket. Modernisert 2019. Styret har opprettet sak for alle fellesområder som i verste fall kan føre til at plattingen må fjernes.

Vinduer og dører
Balkongskyvedører er store med mye vekt, dette fører til at dørene kan være tunge og åpne/lukke. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur utvendige karmlister er ført for langt ned på blekk. Det er ufullstendig beslag under ytterdør. Tiltak: Justeringer/smøring av balkongskyvedører anbefales. Utbedring av beslag og utvendige karmlister anbefales for å unngå fukt-/råteskade.

Yttervegger
Deler av utvendig fasade er tildekket av klatrebusk som hindrer fullverdig inspeksjon av fasaden. Jeg registrerer riss/sprekker og avskallinger i fuger rundt teglstein. Jeg registrerer løs teglstein over vindu i kjeller. Tiltak: Utbedring av ovennevnte forhold, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

Renner og nedløp
Jeg registrerer avskalling på takrenner. Tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking
Det vil være naturlig med slitasje av belegg på taktekking pga. ytre påkjenninger over tid. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres rust på blekk på parapet. Tiltak: Jeg anbefaler rengjøring av mose og jevnlig kontroll av taktekking og beslag.

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt: Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 577cm(hele rommet) og 8mm
over 2m. Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 224cm(hele rommet) og 11mm over 2m. Stue/kjøkken/soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 371cm(hele rommet) og over 2m. Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 946cm(hele rommet) og 6mm over 2m. Vindfang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 200cm(hele rommet). Hovedsoverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 369cm(hele rommet) og over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 297cm(hele rommet) og 6mm over 2m. I praksis vil alle etasjeskillere ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes underdimensjonering, men årsaken er ofte varig last, krypning i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Jeg registrerer noe riper i parkett i kjellerstue utover normal bruksslitasje. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Trapp
Rekkverk måles til en høyde på 89cm som er rett under minstekravet på 90cm. Åpninger i rekkverket er på mellom 11 og 13cm som er over minstekravet på 10 cm og lysåpninger mellom trinn er på ca. 13cm som er over minstekravet på 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Tiltak: Det anbefales å heve rekkverk til minimum 90cm over ferdig gulv, og redusere avstanden mellom lysåpning i trinn og rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales også å håndløper på veggen for bedre personsikkerheten.

Våtrom: Bad i hybel
Fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør etter preaksepterte løsninger i tek17, men det er foretatt en våtromskontroll av FH Byggconsult som viser at badet lekkasjevann ledes til sluk. Dør er plassert i våtsone og vil ikke tåle påkjenningen av fritt vann over tid. Jeg registrerer avskalling av maling på nedre del av karmlist. Tiltak: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann utenfor dusjsonen. Overflatebehandling av dør med karmer og listverk anbefales.

Våtrom: Stort bad 2.etasje
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i utvendige hjørner i dusjsonen og løs flis i innfelt hylle i dusjsonen. Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Lokal utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

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

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i idylliske omgivelser på Bygdøy med svært god intern beliggenhet helt nede i vannkanten, med lang strandlinje, badebrygge og egen marina. Dette er et svært attraktivt område med nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området er kjent for alle sine museer, og både Sjøfartsmuseet, Fram, Kon-Tiki, Holocaust museet, Oscarshall, Vikingskipene og Folkemuseet ligger i nabolaget.

Like i nærheten ligger også Bygdøy Idrettsplass. Her finner du kunstgressbane, Bygdøy Tennisklubb med flere baner og boblehall, samt Bygdøhus flerbrukshall med et bredt utvalg av aktiviteter for både barn og voksne. Ellers er det ridesenter på Bygdø Kongsgård.

Huk badestrand ligger i gangavstand fra boligen. I tillegg ligger Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad godt innen rekkevidde. Kongeskogen er totalfredet, noe som gjør dette til et herlig rekreasjonsområde. Her finner du blant annet en utbygd hinderløype, og preparerte skiløyper vinterstid.

Her finner vi store grøntområder og fantastisk fjordutsikt. Dette er et meget barnevennlig område med gangavstand til barnehager, skole, nærbutikk, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Ferge fra KonTiki- / Frammuseet går inn til sentrum. Området Bygdøylund må rett og slett oppleves! Her bor du stille og tilbaketrukket i blindvei med lite trafikkstøy. Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder langs sjøen og i Kongeskogen. Kort vei til Bygdøhus flerbrukshall og aktivitetshus med tilliggende tennisbaner. Kafeer og restauranter i umiddelbar nærhet. Om sommeren kan du ta båten ut til det idylliske spisestedet Lille Herberen. Her er det lett å trives!

Tomtestørrelse
33332 kvm

Beskrivelse av tomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til sydvestvendt uteplass. Østvendt uteplass er etablert på sameiets fellesareal.

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg like ved boligen. Garasje i felles garasjerekke i murkonstruksjon. Elektrisk garasjeport med fjernkontroll.

Modernisert/Påkostet år
2019

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold, så lenge dette ikke er for sjenanse for naboer.
Se vedlagte husordensregler.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Inntekter:
Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 3 764 933.

Kostnader:
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 342 405.

Resultat:
Årets resultat på kr 432 694 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Informasjon kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 18 940,-

Eiendomsskatt år
2023

Informasjon eiendomsskatt
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi primærbolig
Kr 3 683 428,-

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 13 260 339,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2021

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer 406833

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. bestemmelsene i S-904. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:

Byggesaker:
P. T. Mallings vei 42 - Påbygg i én etasje med takterrasse
Saksnummer: 202305117
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

- P. T. Mallings vei 36 - Oppføring av garasje under terreng
Saksnummer: 201702531
Status: Tillatelse gitt

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

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.08.1964.
Videre foreligger det ferdigattest for innsetting av vinduer, endring til skyvedører til terrasse og bruksendring av rom i kjeller til varig opphold datert 20.06.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/2/95/49:
01.09.1854 - Dokumentnr: 909843 - Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM STRANDLINJE
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1854 - Dokumentnr: 909844 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1904 - Dokumentnr: 124 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1905 - Dokumentnr: 7 - Best. om vann/kloakkledn.
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER MV
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1911 - Dokumentnr: 900064 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1913 - Dokumentnr: 163 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
OVERFØRT FRA GNR: 2 BNR: 257
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1914 - Dokumentnr: 104 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:98
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1942 - Dokumentnr: 6165 - Erklæring/avtale
ODELSFRASKRIVELSE VEDR BNR 83,88 OG 95.
OVERFØRT FRA GNR: 2 BNR: 79
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1952 - Dokumentnr: 15378 - Erklæring/avtale
BEST. OM FJERNING AV VENTEKIOSK
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1958 - Dokumentnr: 1973 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1961 - Dokumentnr: 3137 - Erklæring/avtale
MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVEN VEDR. HOBBYROM
GJELDER PARSELL B TIL E.
PARSELL B
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1961 - Dokumentnr: 5538 - Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Bestemmelse om gjerdeplikt
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1961 - Dokumentnr: 8131 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Kan ikke slettes uten samtykke fra kloakkvesenet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1961 - Dokumentnr: 8132 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1961 - Dokumentnr: 8134 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kloakkvesenet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1961 - Dokumentnr: 17236 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/KIOSK
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1962 - Dokumentnr: 1493 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1962 - Dokumentnr: 1494 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1963 - Dokumentnr: 16307 - Sameieavtale

07.12.1963 - Dokumentnr: 16307 - Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
BESTEMMELSE OM STRANDLINJE
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

25.04.1964 - Dokumentnr: 5163 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Kan ikke slettes uten samtykke fra vann-og kloakkvesenet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1964 - Dokumentnr: 5499 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
BEGRENSET PLASS TIL BILVASK M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1964 - Dokumentnr: 14153 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER KUN 1 ENEBOLIG
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1966 - Dokumentnr: 10872 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:197
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1971 - Dokumentnr: 8768 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Korrekt dagboknummer er 8968 tinglyst 26/5 1971.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2001 - Dokumentnr: 21431 - Erklæring/avtale
Eiendommen er nå formelt seksjonert
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1963 - Dokumentnr: 16274 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/34
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 34 SEKSJONER - IKKE FORTLØPENEDE NUMMERERT

Legalpant

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll 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.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken koster kroner 19 500, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

Innbo og løsøre

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

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. mai 2024

Ansvarlig megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Megler 2

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Bygdøylund 49

Bygdøylund 49

Nabolaget Fredriksborg/Bygdøyneset - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.)	308 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	849 elever, 47 klasser	13 min 5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	11 min 6.3 km
Øraker skole (8-10 kl.)	405 elever, 22 klasser	14 min 7.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	415 elever, 25 klasser	17 min 6.5 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	10 min 5.4 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	13 min 5.4 km

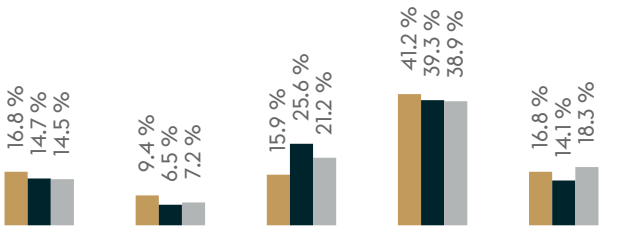
Offentlig transport

Langvik	Linje 30	8 min 0.6 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, RE11, R12, R13	8 min 3.9 km
Nobels gate	Linje 13	9 min 3.6 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	15 min 8.4 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år...	39 barn	9 min 0.8 km
Bergebo barnehage (0-5 år)	76 barn	10 min 0.9 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år)	61 barn	20 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredriksborg/Bygdøyneset	1 873	778
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bygdøy tennissenter ballvegg	10 min
Bygdøhus flerbrukshall	10 min
EVO Sjølyst	8 min
SATS Sjølyst	8 min

«Bygdøy er topp sommer og vinter. Nærhet til sentrum, sjø og skog.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0514/23

Selger 1 navn
Lasse Brinck Løvstad

Gateadresse
Bygdøylund 49

Poststed
OSLO

Postnr
0286

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 eiendommen?
År: 2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 0

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

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

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

Document reference: 14-0514/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Total renovering 2018
Arbeid utført av: Rørlegger Øst as, Oslo Byggrehab as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Mener det er gjort av entreprenør

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: Sjekket varmtvannstank ventil hoved boilg
Arbeid utført av: Rørlegger Øst As

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Total renovering 2018
Arbeid utført av: Proff Eletrikker As

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Felles anlegg, betaler for bruk.

Document reference: 14-0514/23

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, tømrerarbeid 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	Garasje felles anlegg
Arbeid utført av	Ordnet av styret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel ca 30 kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rømningsvei godkjent

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Total renovering 2018

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent via entreprenør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruk av nærområder. Diskusjon i samelet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ang bruk av nærområder

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0514/23

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

Beskrivelse: Mus hos en i samelet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0514/23

Tilleggskommentar

Helt spesiell beliggenhet.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0514/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Brinck Løvstad	5df07e2359afe00a2baa1d9d27f2ffd059353778	25.08.2023 08:16:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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

nets

Document reference: 14-0514/23

Bygdøylund 49
0286 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1962
Areal (BRA): 175 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
20	13	12	0	0

Supertakst
GNR: 2 BNR: 95 SNR: 49
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
srs@ktaksering.no
97760060
Bygdøylund 49
0286 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/8798

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Tiltak:
Grunnet manglende dreneringsplast og utformede vegger i kjeller, bør kjeller holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking fordi det var en inspeksjonsluke i nedre del av vegg i stue/soverom/kjøkken.
Det ble ikke registrert fuktighet. (Fuktvekt på 8,5%)
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
På steder der mer enn halve vegghøyden ligger under terrengnivå skal det i dag ikke brukes innvendig dampsperre.
For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen.

Tiltak:
Det påviste avviket med plast på yttervegg i kjeller gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Sørvest-vendt balkong

Oppsummering

Rekkverk er lavt (ca. 92cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm.

Tiltak:
For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt platting (fellesareal)

Oppsummering

Jeg registrerer ingen avvik, men selger informerer om at plattingen ble etablert på fellesarealet på 1970 tallet (Schumann som var tidligere styreleder) med skifer heller, som ligger under tredekket. Modernisert 2019. Styret har opprettet sak for alle fellesområder som i verste fall kan føre til at plattingen må fjernes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongskyvedører er store med mye vekt, dette fører til at dørene kan være tunge og åpne/lukke.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur utvendige karmlister er ført for langt ned på blekk.
Det er ufullstendig beslag under ytterdør.

Tiltak:
Justeringer/smøring av balkongskyvedører anbefales.
Utbedring av beslag og utvendige karmlister anbefales for å unngå fukt-/råteskade.

Yttervegger

Oppsummering

Deler av utvendig fasade er tildekket av klatrebusk som hindrer fullverdig inspeksjon av fasaden.
Jeg registrerer riss/sprekker og avskallinger i fuger rundt teglstein. Jeg registrerer løs teglstein over vindu i kjeller.

Tiltak:
Utbedring av ovennevnte forhold, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Jeg registrerer avskalling på takrenner.

Tiltak:
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det vil være naturlig med slitasje av belegg på taktekking pga. ytre påkjenninger over tid. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres rust på blekk på parapet.

Tiltak:
Jeg anbefaler rengjøring av mose og jevnlig kontroll av taktekking og beslag.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 577cm(hele rommet) og 8mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 224cm(hele rommet) og 11mm over 2m.
Stue/kjøkken/soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 371cm(hele rommet) og over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 946cm(hele rommet) og 6mm over 2m.
Vindfang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 200cm(hele rommet).
Hovedsoverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 369cm(hele rommet) og over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 297cm(hele rommet) og 6mm over 2m.

I praksis vil alle etasjeskillere ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes underdimensjonering, men årsaken er ofte varig last, krypning i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Jeg registrerer noe riper i parkett i kjellerstue utover normal bruksslitasje.

Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde på 89cm som er rett under minstekravet på 90cm.

Åpninger i rekkverket er på mellom 11 og 13cm som er over minstekravet på 10 cm og lysåpninger mellom trinn er på ca. 13cm som er over
minstekravet på 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å heve rekkverk til minimum 90cm over ferdig gulv, og redusere avstanden mellom lysåpning i trinn og rekkverkspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales også å håndløper på veggen for bedre personsikkerheten.

Våtrom: Bad i hybel

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør etter preaksepterte løsninger i tek17, men det er foretatt en våtromskontroll av FH Byggconsult som viser at badet lekkasjevann ledes til sluk.
Dør er plassert i våtsone og vil ikke tåle påkjenningen av fritt vann over tid. Jeg registrerer avskalling av maling på nedre del av karmlist.

Tiltak:
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann utenfor dusjsonen.
Overflatebehandling av dør med karmer og listverk anbefales.

Våtrom: Stort bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i utvendige hjørner i dusjsonen og løs flis i innfelt hylle i dusjsonen.

Bad
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.
Lokal utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.8.2023	**24.8.2023**

Hjemmelshavere

Navn: **Lasse Brinck Løvstad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Dato:	**24.8.2023**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**	Epost:	**srs@ktaksering.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), Etter 15 år som aktiv tømrer med svennebrev.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bygdøylund 49, 0286 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**95**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**49**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962** - Kilde: Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og bindingsverk av tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt/pulttak tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke i 1.etasje og trebjelkelag i 2.etasje. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Enderekkehus er oppført over 3 plan, i to etasjer over kjeller. Boligen inneholder én hybeldel i kjeller med egen entré, stue/kjøkken/soverom og bad. Hoveddelen inneholder vindfang, stor og åpen stue/kjøkken med balkongskyvedør ut til sørvest-vendt platting på ca. 36kvm. I kjeller er det gang, bod, bad/vaskerom og kjellerstue. 2.etasje inneholder gang, 3 soverom og 2 bad. Fra hovedsoverommet fører en balkongskyvedør ut til takoverbygget sørvest-vendt balkong på ca. 6,5kvm. Høyeste takhøyde i kjeller måles i kjellerstue til ca. 2,2m, mens laveste takhøyde måles på bad i hybel til ca. 2,09m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i stue/kjøkken til ca. 2,45 m, mens laveste takhøyde måles i vindfang til ca. 2,32m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles på soverom til ca. 2,35m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,28m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp av gulvvarme og gasspeis. I 2018-2019 gjennomgikk boligen er stor oppgradering der alt av innvendige flater ble strippet ned, byttet isolasjon og alle rom ble etablert på nytt. Boligen fremstår moderne, tidsriktig, med en gjennomgående god standard på materialer og innredning. I bjelkelaget i 2.etasje ble det etablert 2 stålbjelker. Bærende konstruksjon er ellers fra byggeår. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018-2019	Boligen er innvendig strippet ned oppgradert med ny isolasjon, tekniske installasjoner, overflater, kjøkken, våtrom mm. Utvendig er det byttet/etablert vinduer og dører, utvendig foret ut, etterisolert og kledd om med ny utvendig trekledning.	Ja

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	58	54	4	Gang, vaskerom/bad, kjellerstue, bad, Entré, stue/kjøkken/soverom.	Bod.
1. etasje	61	61	0	Vindfang, stue/kjøkken.	
2. etasje	56	56	0	Gang, 3 soverom, omkledningsrom, 2 bad.	
Totalt	**175**	**171**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en garasje i felles garasjeanlegg på ca. 15kvm, og en båtplass som følger med boligen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering — TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Tiltak:
Grunnet manglende dreneringsplast og utformede vegger i kjeller, bør kjeller holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler utvendig over terreng. Det registreres ingen skader eller skjevheter i grunnmur med behov for tiltak ved inspeksjon.

6.3 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeider med innredning av kjeller ble utført i 2018-2019.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng
Det er ikke foretatt hulltaking fordi det var en inspeksjonsluke i nedre del av vegg i stue/soverom/kjøkken. Det ble ikke registrert fuktighet. (Fuktvekt på 8,5%) Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. På steder der mer enn halve vegghøyden ligger under terrengnivå skal det i dag ikke brukes innvendig dampsperre. For å unngå kondens i yttervegg av betong/mur mot terreng er det viktig at minst 50 % av isolasjonen er på utsiden av veggen. Tiltak: Det påviste avviket med plast på yttervegg i kjeller gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Sørvest-vendt platting TG-1

Type	Platting
Det er etablert en sørvest-vendt platting i impregnert trevirke med Kebony terrassebord på ca. 36kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen ble etablert i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting
Jeg registrerer noe riss/sprekker, og avskalling på ett terrassebord, menn kongen avvik med behov for utbedring.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Sørvest-vendt balkong TG-2

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt takoverbygg balkong i impregnert treverk på ca. 6,5kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på rekkverk og terrassebord ble skiftet i 2018-2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting
Rekkverk er lavt (ca. 92cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. Tiltak: For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt platting (fellesareal) TG-2

Type	Platting
Det er etablert en sørøst-vendt platting i impregnert trevirke med Kebony terrassebord oppe på skiferheller som er på ca. 21kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opprinnelig platting ble etablert på 1970 tallet med skifer heller, som ligger under tredekket. Plattingen ble modernisert i 2018-2019.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Jeg registrerer ingen avvik, men selger informerer om at plattingen ble etablert på fellesarealet på 1970 tallet (Schumann som var tidligere styreleder) med skifer heller, som ligger under tredekket. Modernisert 2019. Styret har opprettet sak for alle fellesområder som i verste fall kan føre til at plattingen må fjernes.

6.7 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags og 3-lags glass.
Balkongdører med trekarm, treramme og 2-lags glass som utvendig er bestått med blekk.
Innvendige dører er -1speils profilerte og mørke tredører.
Hovedytterdør er en tredør med 2-lags glass.
Ytterdør til hybel er en slett kompaktdør med 2-lags glass.
Dør mellom hoveddel og hybel er en slett kompaktdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører ble skiftet/etablert i 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

Balkongskyvedører er store med mye vekt, dette fører til at dørene kan være tunge og åpne/lukke.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur utvendige karmlister er ført for langt ned på blekk.
Det er ufullstendig beslag under ytterdør.

Tiltak:
Justeringer/smøring av balkongskyvedører anbefales.
Utbedring av beslag og utvendige karmlister anbefales for å unngå fukt-/råteskade.

6.8 Yttervegger — TG-2

Type fasade	Liggende kledning, Teglstein

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Yttervegger med panel ble utforet og kledning byttet i 2019.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

Deler av utvendig fasade er tildekket av klatrebusk som hindrer fullverdig inspeksjon av fasaden.
Jeg registrerer riss/sprekker og avskallinger i fuger rundt teglstein. Jeg registrerer løs teglstein over vindu i kjeller.

Tiltak:
Utbedring av ovennevnte forhold, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Flatt tak/ innvendig himling mot tak — TG-1

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.10 Renner og nedløp — TG-2

Type	Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger informerer om at takrenner ble byttet i 2018-2019. Nedløp er ikke byttet.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

Jeg registrerer avskalling på takrenner.

Tiltak:
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon — TG-1

Takkonstruksjon	Flatt tak, Pulttak

Takkonstruksjonen er et relativt flatt pulttak.

Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Ved utvendig og innvendig inspeksjon registrerer jeg ingen vesentlige avvik på takkonstruksjonen.

6.12 Taktekking — TG-2

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet av forrige eier før 2012 da nåværende eier kjøpte boligen.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking

Det vil være naturlig med slitasje av belegg på taktekking pga. ytre påkjenninger over tid. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres rust på blekk på parapet.

Tiltak:
Jeg anbefaler rengjøring av mose og jevnlig kontroll av taktekking og beslag.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Kjellergulv er støpt. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 577cm(hele rommet) og 8mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 224cm(hele rommet) og 11mm over 2m.
Stue/kjøkken/soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 371cm(hele rommet) og over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 946cm(hele rommet) og 6mm over 2m.
Vindfang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 200cm(hele rommet).
Hovedsoverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 369cm(hele rommet) og over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 297cm(hele rommet) og 6mm over 2m.

I praksis vil alle etasjeskillere ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes underdimensjonering, men årsaken er ofte varig last, krypning i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Jeg registrerer noe riper i parkett i kjellerstue utover normal bruksslitasje.

Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.14 Ildsted/Skorstein — TG-0

Type pipe	Stål
Pipa er innvendig renovert med nytt stålrør i keramisk røykløp i 2019.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Pipa er innvendig renovert med nytt stålrør / keramisk røykløp.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Ildstedet ble oppgradert til gasspeis med stålrør i 2019.
Jeg registrerer ingen avvik ved ildstedet ved visuell inspeksjon.

6.15 Kjøkken: Hovedkjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Huseby-kjøkkenminnredning fra 2019 med slette, mørke og finérlaminerte fronter og 30mm tykk og sort benkeplate i granittstein med underlimt dobbel vaskekum i mørk kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Quocker med kokevann i spring. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinkjøler, dampovn, stekeovn, platetopp med induskjson og mekanisk avtrekksvifte i platetoppen, og to kjøleskuffer. Alle hvitevarer untatt kjøleskuffer(fra kitchenaid) er fra Miele. Det er etablert waterguard og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen fremstår tilfredstillende med høy kvalitet. Jeg registrerer ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekk platetoppen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-0

Mekanisk avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Kjøkken: Kjøkken i utleiedel.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 med med slette og lyse fronter og 28mm tykk og sortlaminert benkeplate i spon med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon og 2 stekesoner. Det er etabler waterguard og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand, og jeg registrerer ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer ved enkel test. Jeg registrerer noe bulker på flexrør, men ingen avvik med behov for utbedring slik den fremstår på befaringsdagen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp — TG-2

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, med tepper i trinn.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

Rekkverk måles til en høyde på 89cm som er rett under minstekravet på 90cm.

Åpninger i rekkverket er på mellom 11 og 13cm som er over minstekravet på 10 cm og lysåpninger mellom trinn er på ca. 13cm som er over
minstekravet på 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å heve rekkverk til minimum 90cm over ferdig gulv, og redusere avstanden mellom lysåpning i trinn og rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales også å håndløper på veggen for bedre personsikkerheten.

6.19 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør i boligen ble skiftet i 2018-2019.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.
Stakeluke påvist i hybel i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsrør fra rekkehuset og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

6.20 Vannledninger — TG-1

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

Fordelerskap er plassert på bad i hybel og omkledningsrom i 2.etasje.
Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i stue/kjøkken/soverom i hybel, og fungerer som tiltenkt.

6.21 Elektrisk — TG-0



Sikringsskap plassert i bod i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019.
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2022.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg er oppgradert i 2019 og dokumentasjon samsvarserklæring foreligger.
Sikringsskap er plassert i bod i kjeller.
Jeg registrerer ingen avvik på det elektriske anlegget.

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

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

6.22 Varmtvannsbereder: Bereder i hoveddel — TG-1

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.

6.23 Varmtvannsbereder: Bereder i utleiedel. — TG-1

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2019	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen fungerer som tiltenk.

6.24 Ventilasjon TG-1

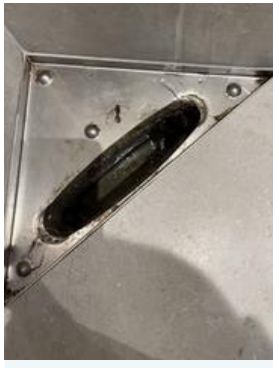
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med skru-/klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

6.25 Våtrom: Lite bad 2.etasje



Sluk på lite bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

60x60cm flis på gulv og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble totalrenovert i 2018-2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, og overflater generelt er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-0

Membran/tettesjikt er tilfredstillende.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps messingbelagt dusjbatteri med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 170cm bred baderomsinnredning mbestående av 50cm bredt høyskap med ommrammet glassfront og 120cm bredt servantskap med slette, mørke og finérlaminerte fronter. 20mm tykk og mørklaminert benkeplate i spon med nedfelt servant og veggmontert blandebatteri i messing. Speil med bakenliggende lys over servantskapet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-0

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Badet er bygd innenfor 5år etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende og underliggende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS. Det er framlagt bilder tatt under oppføring og ferdigattest.	

6.26 Våtrom: Bad i hybel



Sluk på bad i hybel.

Overflate

Beskrivelse av overflate
60x60cm flis på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i dusjsonen og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble totalrenovert i 2018-2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør etter preaksepterte løsninger i tek17, men det er foretatt en våtromskontroll av FH Byggconsult som viser at badet lekkasjevann ledes til sluk. Dør er plassert i våtsone og vil ikke tåle påkjenningen av fritt vann over tid. Jeg registrerer avskalling av maling på nedre del av karmlist. Tiltak: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg forsiktig bruk med fritt vann utenfor dusjsonen. Overflatebehandling av dør med karmer og listverk anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Membran/tettesjikt er tilfredstillende.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall. 120cm bredt servantskap med slette og lyse fronter, hvit benkeplate i kompositt med innfelt servant og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Grohe. Speil med integrert lyst over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er liten hevelse pga vannsøl, på nedre del på siden av servantskapet, hevelsen er per dags dato ikke vesentlig, men jeg anbefaler forsiktig bruk med fritt vann og jevnlig kontroll av servantskap.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS.
Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS.
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

6.27 Våtrom: Stort bad 2.etasje



Sluk på stort bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

60x60cm flis på gulv og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble totalrenovert i 2018-2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i utvendige hjørner i dusjsonen og løs flis i innfelt hylle i dusjsonen.

Bad
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.
Lokal utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Membran/tettesjikt er tilfredstillende.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med veggmontert dusjarmatur irustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall fra himling). 180cm bred baderomsinnredning fra Huseby med slette, mørke og finérlaminerte fronter med benkeplate i hvit kompositt og innfelt servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Innfelt speil på vegg over baderomsinnredningen. Veggmontert håndkletørker.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Badet er bygd innenfor 5år etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende og underliggende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS. Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.28 Våtrom: Vaskerom/bad



Sluk på vaskerom/bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
60x60cm flis på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i dusjsonen og 60x60cm flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble totalrenovert i 2018-2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Membran/tettesjikt er tilfredstillende.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (regnfall og håndholdt). 60cm bredt servantskap med sortlaminert og glatte skuffefronter med innfelte håndtak og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Vetro. ø60 rundt speil med lysmannen over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS.
Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Uavhengig kontroll er utført av FH Byggconsult AS.
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00
SF-NU.

KOPI

Oslo, den 31-8-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.2, bnr. 95, pars. G, Bygdöylund 35-37-39-41-43-45-47-49.

Journalnr.
60/3809.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
24-9-1963.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Bygdöylund Sameie, v/herr O. Schumann, Kirkegaten 5, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Ola-Petter Hjorth, Nedre Slottsgate 7, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ingeniör A. Nordlie jr., Wilhelmsgate 2, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

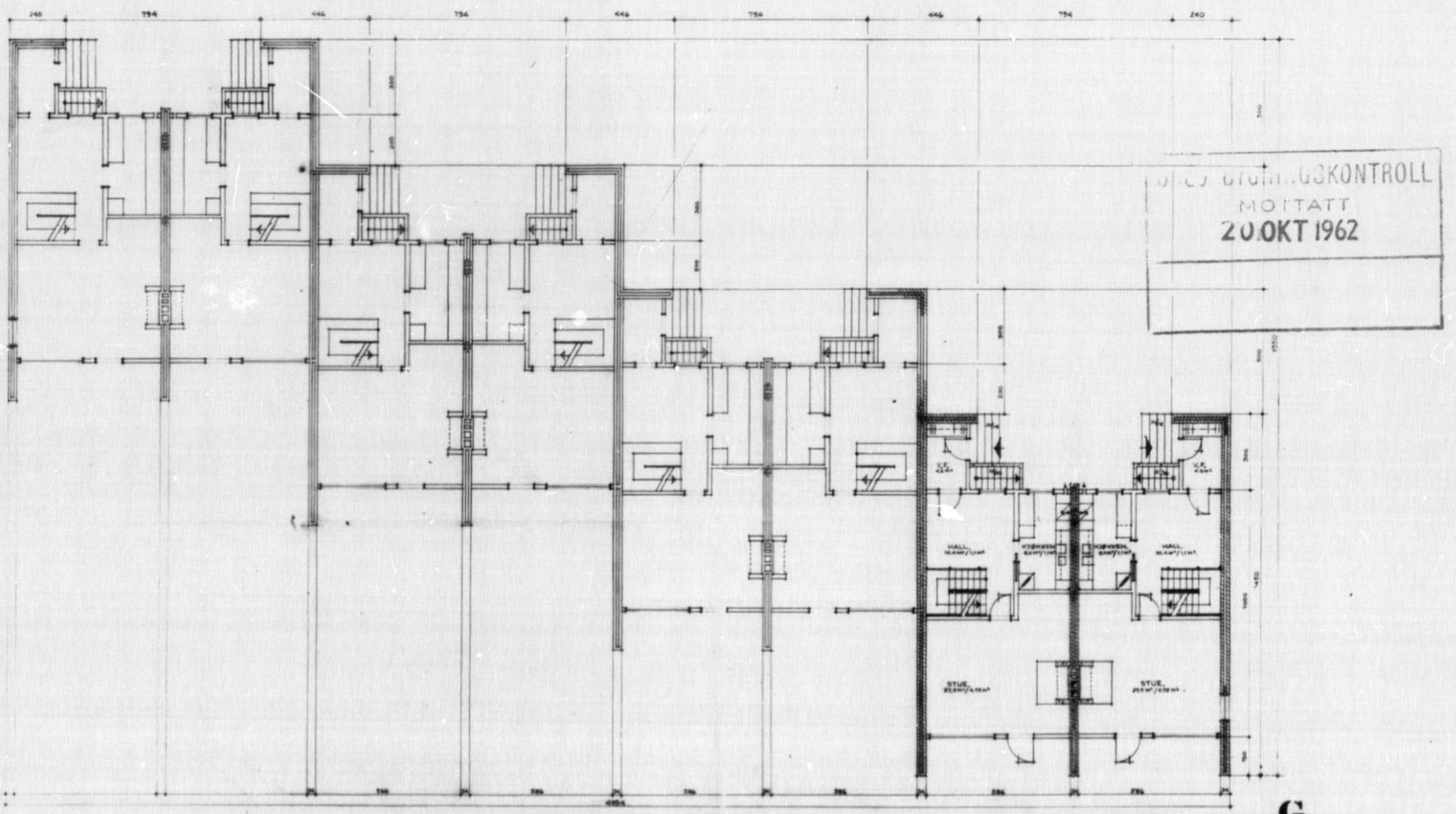
Forbehold:

Henvisningsskilt må oppsettes ved vei.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

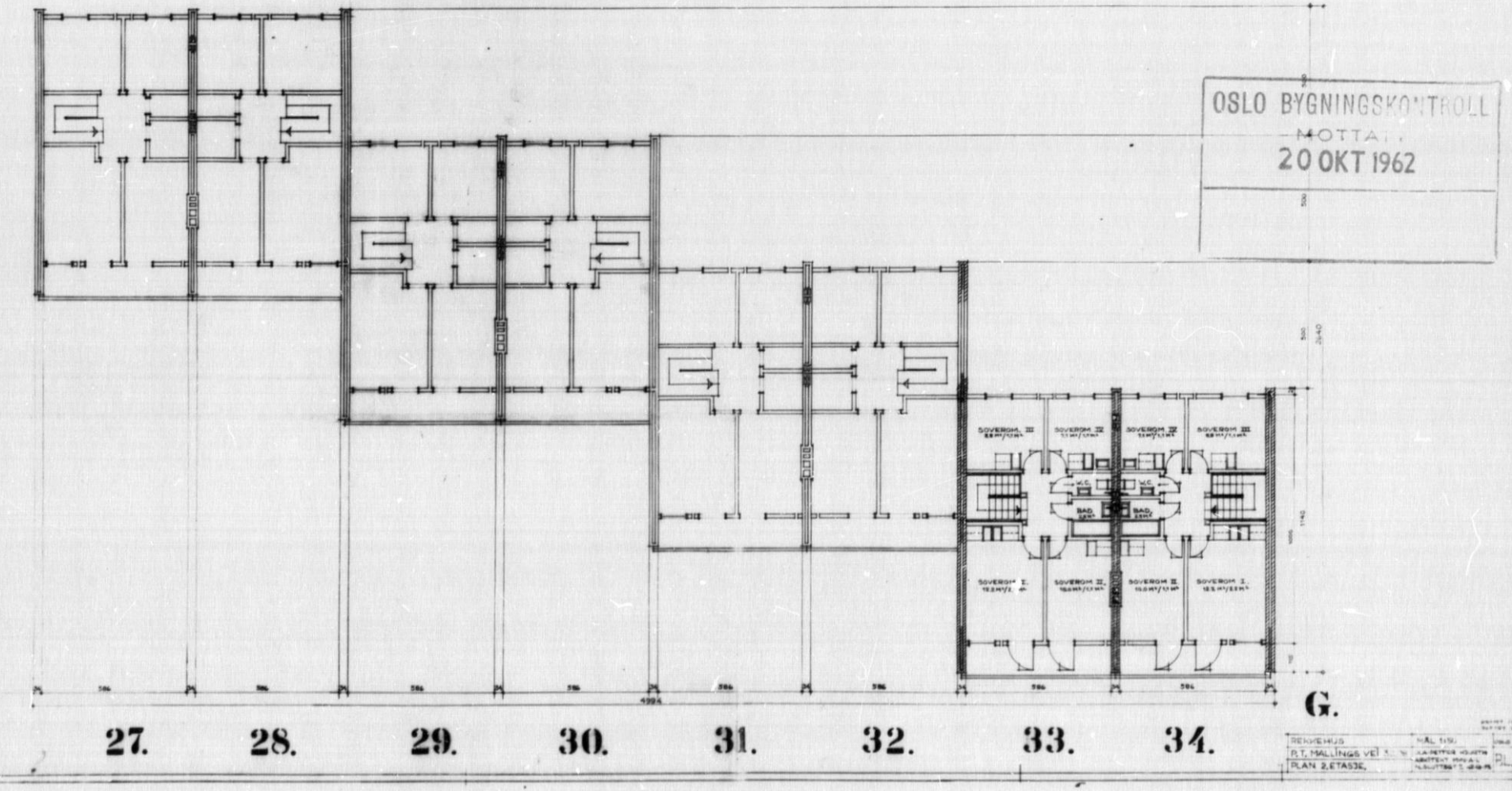
3000. 1. A. 473/62. —



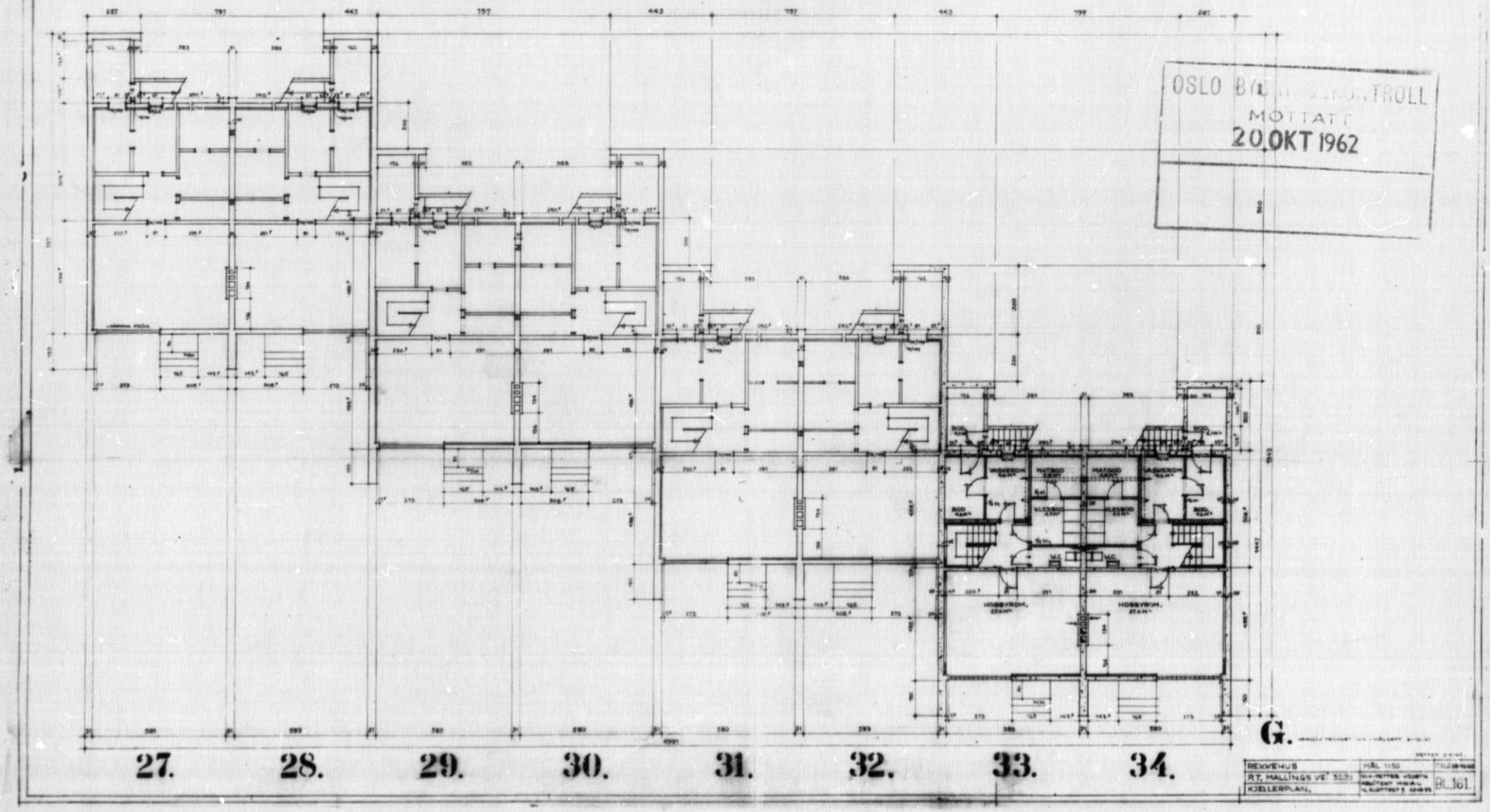
BYGGEKONTROLL
MOTTATT
20 OKT 1962

REKKEHUS — MÅL 1:50
R.T. MALLINGS VEI
PLAN LETASJE.
31.162

Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

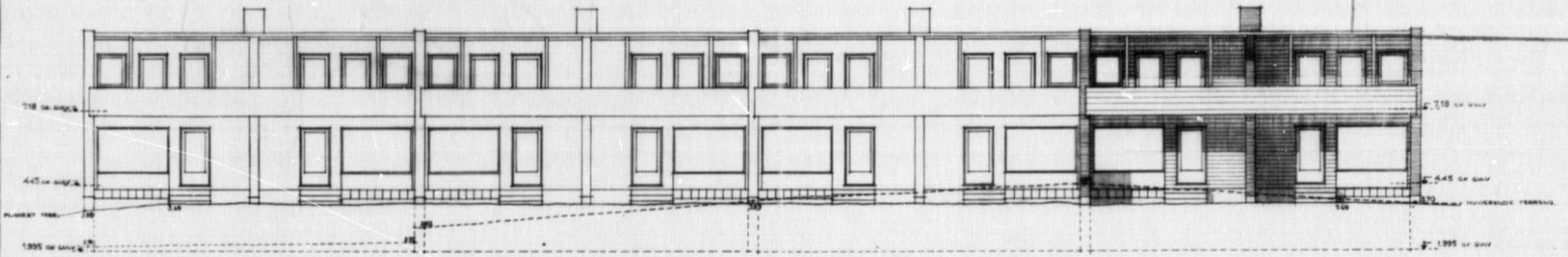


Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.



Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

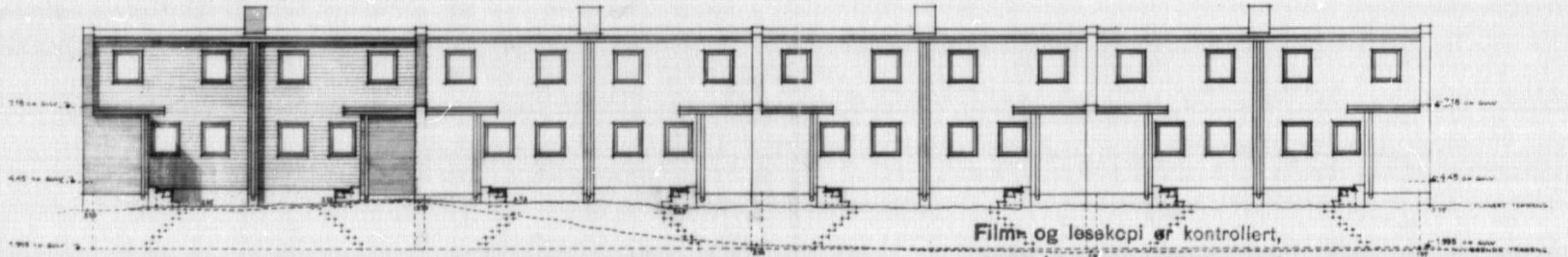
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 OKT 1962



G.

27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34.

REKKEHUS	MÅL 1:150	
R.T. MALLINGS VEI 32/38	OLA PETTER HJORTH ARKITEKT MNAL	BL. 164.
FASADE MOT SYD-VEST.		



Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.

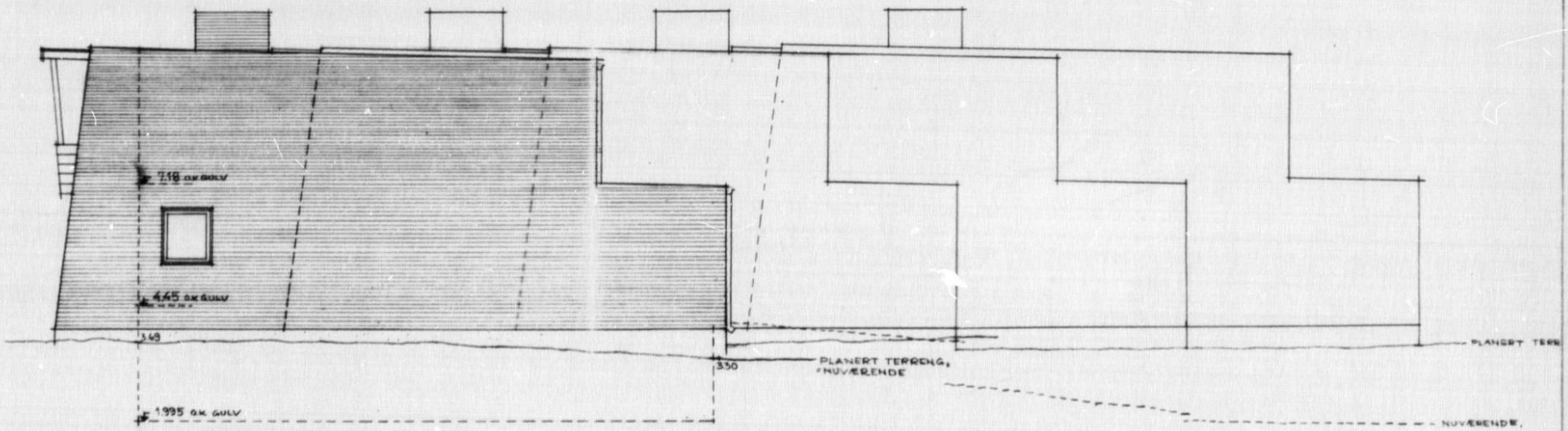
G.

34. 33. 32. 31. 30. 29. 28. 27.

REKKEHUS	MÅL 1:150	
R.T. MALLINGS VEI 32/38	OLA PETTER HJORTH ARKITEKT MNAL	BL. 165
FASADE MOT NORD-ØST		

PHOS FOTO

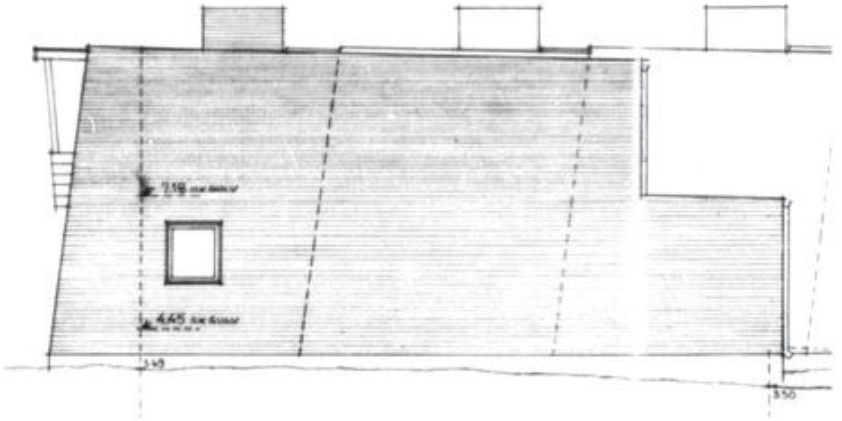
OSLO BYG
MOTTATT
20 OKT 1962



G.

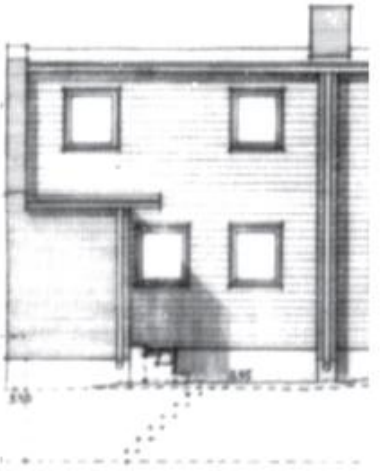
REKKEHUS	MÅL 1:50	OSLO 5-11-60
P.T. MALLINGSVEI 32/38	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT MNAL N.SLOTTSGT 7.42-43-38	BL. 166
FASADE MOT SYD-ØST		

Film- og løsekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

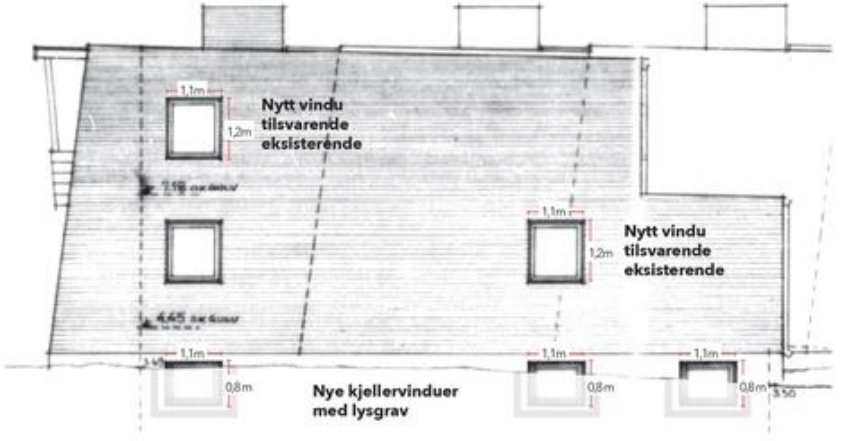


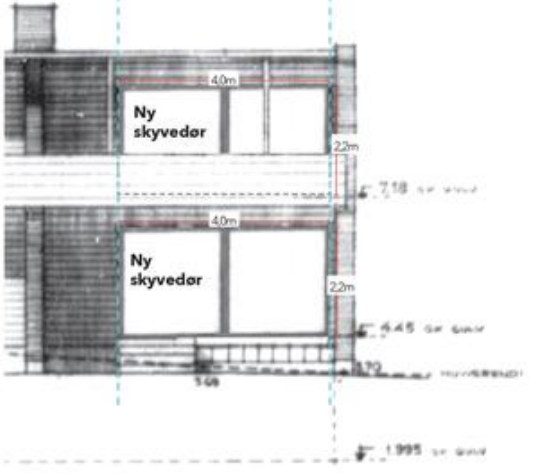
Eksisterende fasade mot sør-ost og sør-vest. Målestokk 1:100. Basert på opprinnelige tegninger fra Saksinnsyn.





Plassering i samsvar med eksisterende lysåpninger







Ny fasade mot sør-ost og sør-vest. Målestokk 1:100. Basert på opprinnelige tegninger fra Saksinnsyn.
Illustrsjoner er basert på sameiets retningslinjer for framtidig bygningsmessige endringer utarbeidet av DivA arkitekter.

Fasadeendring
Bygdøylund 49
Gnr/bnr 2/95
1:100 [A3]
05.11.2018

ROBERT EKANGER arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjeanlegg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Journal nr.
Bygdøylund.	gnr. 2, bnr. 95.	63/2285

Byggherre
Nedre Bygdøylund Samvie A/S
v/formann Fosser
Bygdøylund 12
OSLO 2.

Ansvarshavende
Tømmermester Nils Skogen
Rådhusgaten 28 IV
OSLO 1.

HB/NU.
Dato
29. juni 1960.

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

Bygningsinspektør
H.Braathen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT ROBERT EKANGER
Akersgata 45
0158 OSLO

Dato: 20.06.2019
Deres ref.: Robert Ekanger Vår ref.: 201814240-7 Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BYGDØYLUND 49	Eiendom:	2/95/0/0
Tiltakshaver:	LASSE BRINCK LØVSTAD	Adresse:	BYGDØYLUND 49, 0286 OSLO
Søker:	ARKITEKT ROBERT EKANGER	Adresse:	Akersgata 45, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Bygdøylund 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av vinduer, endring til skyvedører til terrasse og bruksendring av rom i kjeller til varig opphold, mottatt 05.06.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201814240			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller, 1. og 2. etasje		17.10.2016	1/12
Situasjonsplan		05.11.2018	4/5
Fasadeoppriss		05.11.2018	4/6

Klagefristen er tre uker

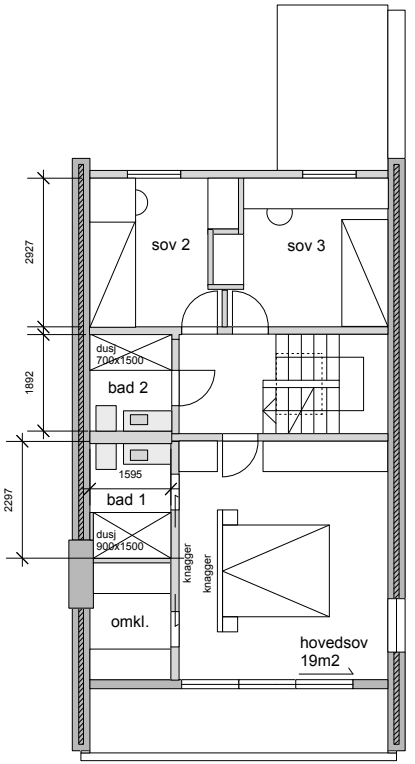
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

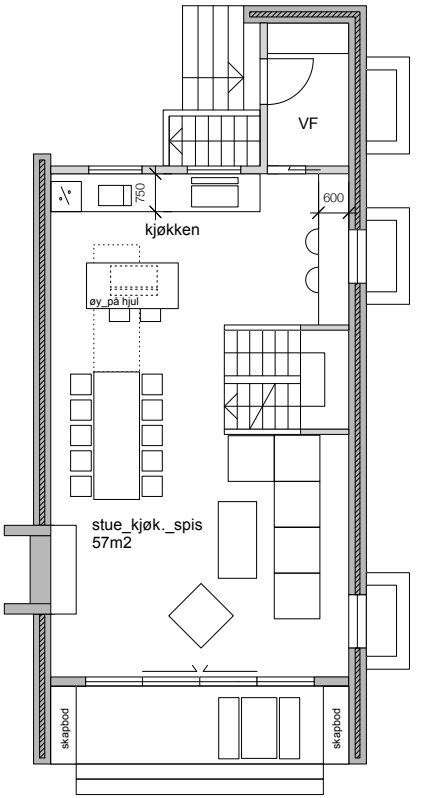
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

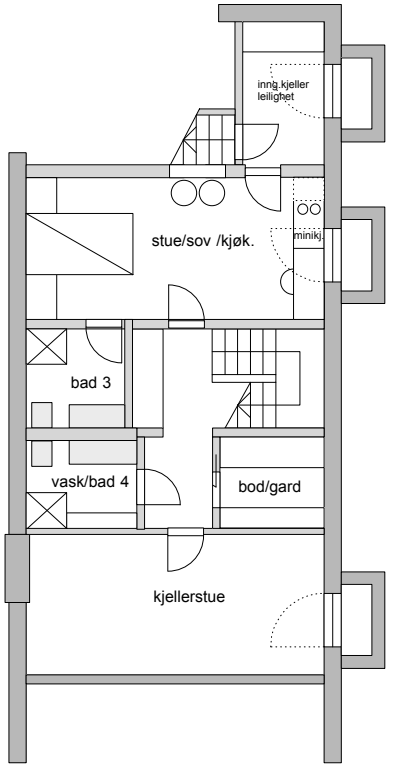
Kopi til:
LASSE BRINCK LØVSTAD, BYGDØYLUND 49, 0286 OSLO, lasse@label.no



2 etg.



1 etg.

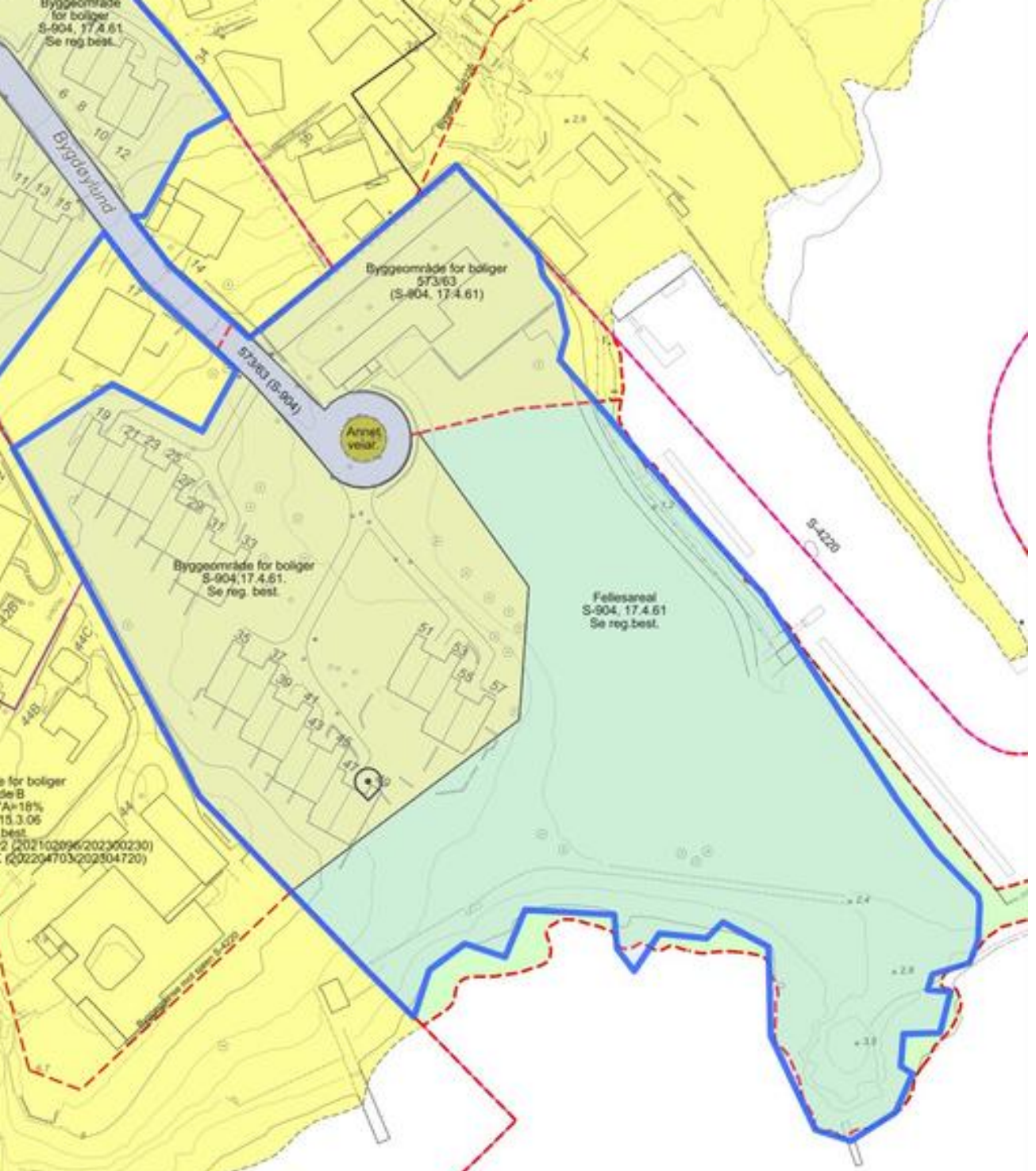


kjeller

Planer 1:100



Plan- og bygningsetaten	Adresse: BYGDØYLUND 49		
Dato: 27.09.2018	Gnr/Bnr: 2/95	PlottID/Best.nr: 94833 / 86366910	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse:
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	NR: Dato: Revidert dato:
Originalformat: A3			


Byggeområde for boliger
S-904, 17.4.61
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
573/63
(S-904, 17.4.61)
573/63 (S-904)
Annet veiar.
Byggeområde for boliger
S-904,17.4.61.
Se reg. best.
Fellesareal
S-904, 17.4.61
Se reg.best.
S-4220

Oslo

S-904

Regulering og bebyggelsesplan med vedtekter på gnr.2,bnr.95, Bygdøy.

Vedtaksdato: 17.04.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101398

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 57363

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Vedtekter for gnr.2, bnr.95, Bygdøy.

§ 1. Utenfor den viste byggegrense skal eiendommen gnr.2, bnr.95 ikke kunne bebygges ytterligere, idet de utenforliggende arealer skal benyttes som friareal for bebyggelsen i fellesskap. Disse arealer skal således heller ikke kunne fraskilles eller overdras til utenforstående. Denne bestemmelse gjelder både for nåværende og senere eiere av eiendommen og derav utskilte parseller.

§ 2. Bebyggelsen består av tomannsboliger og rekkehus i to fulle etasjer.

§ 3. Husene legges i sånt forhold til regulerte veier og nabogrenser som planen viser. Mindre utbygg kan tillates når de ikke gis større fremspring enn 2 1/2 meter og ikke oppført i mer enn 1 etasje.

§ 4. Garasjer plasseres som vist på planen.

§ 5. Ut fra delet mellom hver leilighet skal ikke oppsettes gjerde, men begrensningen og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier. Mot regulert vei skal det settes opp sammenhengende gjerde av lik konstruksjon og farge.

§ 6. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i m.1:200 som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravningsarbeider, murer- og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil- og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 7. Husfargen må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 8. Unntak fra denne vedtekts paragrafer 1-5 kan tillates av byplanrådet.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

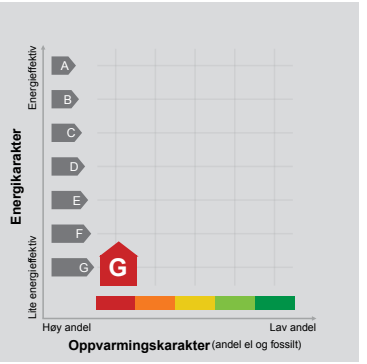
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøylund 49
Postnummer	0286
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81743851
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	04b626cb-6967-49b8-b3dc-df30e725f9d1
Dato	24.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolere varmtvannsrør
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøylund 49
Postnummer: 0286
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 24.08.2023 13:48:31
Energimerkenummer: 04b626cb-6967-49b8-b3dc-df30e725f9d1

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 95
Seksjonsnummer: 49
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81743851

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0514/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøylund 49 0286 OSLO

Betegnelse: Gnr 2, bnr 95, snr 49 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no