

Frognerseterveien 47F



Velkommen til

Frognerseterveien 47F



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Slemdal

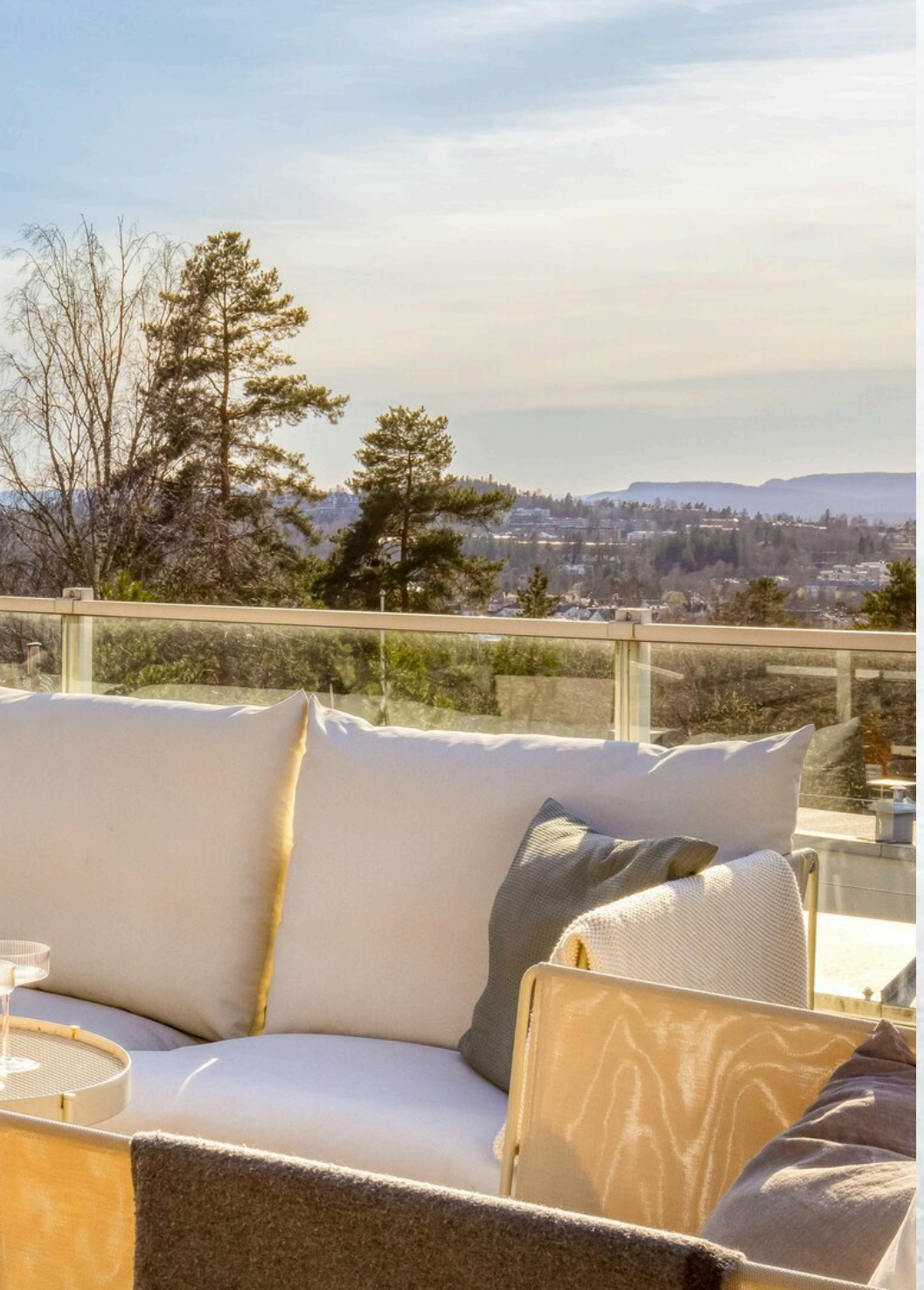
Lekkert enderekkehus fra 2010 med nydelig fjordutsikt, solrik takterrasse, kjeller m/egen inngang og garasje m/EL.

Prisantydning	12 700 000,-
Totalpris	12 700 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 238,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010
Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no
Megler 2	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Frognerseterveien 47F – et stilfullt og moderne enderekkehus i attraktive, barnevennlige omgivelser på Slemdal.
- Boligen ble ferdigstilt i 2010 og fremstår som både innbydende og moderne med en gjennomført høy standard. Den praktiske og familievennlige planløsningen byr på tre romslige soverom på samme etasje, og sørger for at alle får sitt eget private rom. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong, og den fantastiske takterrassen på hele 34 kvm tilbyr en uforstyrret fjordutsikt. Boligen er omkranset av fine grøntområder, og det er kort vei til både marka og offentlig transport.

- -Kjeller m/egen inngang
- -Tre lyse og romslige soverom
- -Kort avstand til flotte turområder i marka
- -Lys og luftig stue med godt naturlig lys
- -Fantastiske solforhold
- -Garasje m/EL

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	125 kvm
TBA:	34 kvm

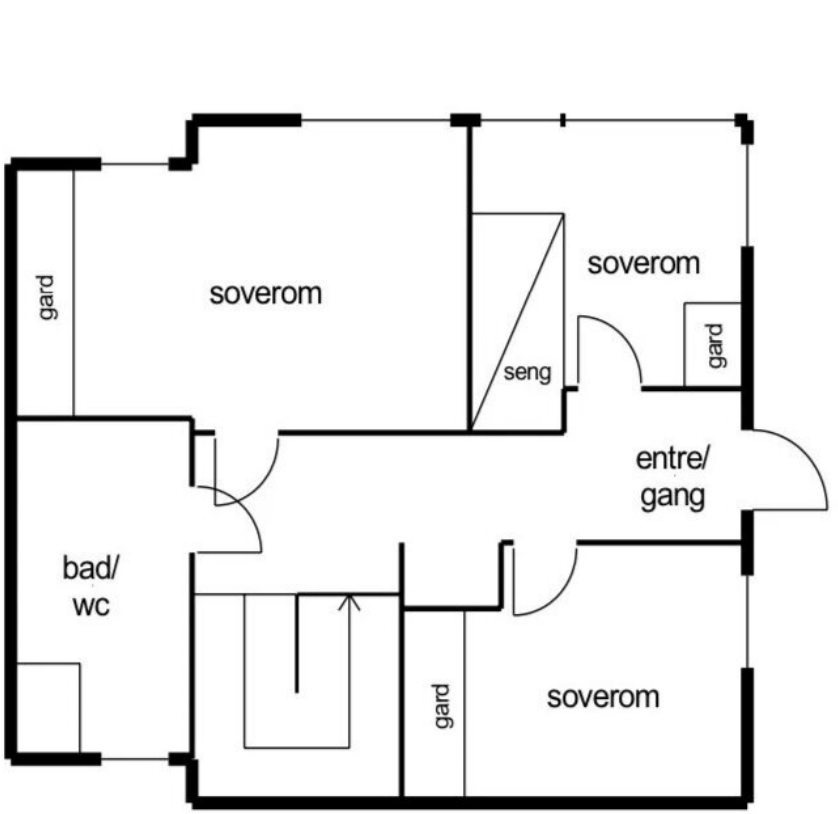
Beskrivelse

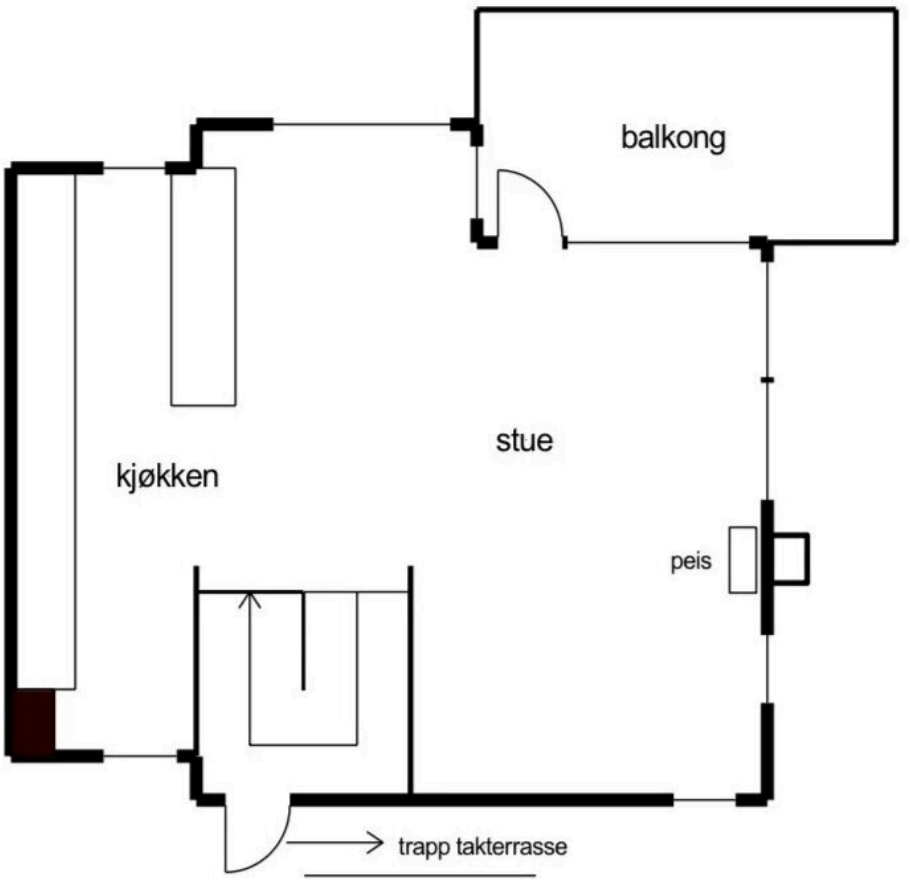
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, bad, bod, arbeidsrom m/opplegg for vaskemaskin, kott
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 44 kvm.

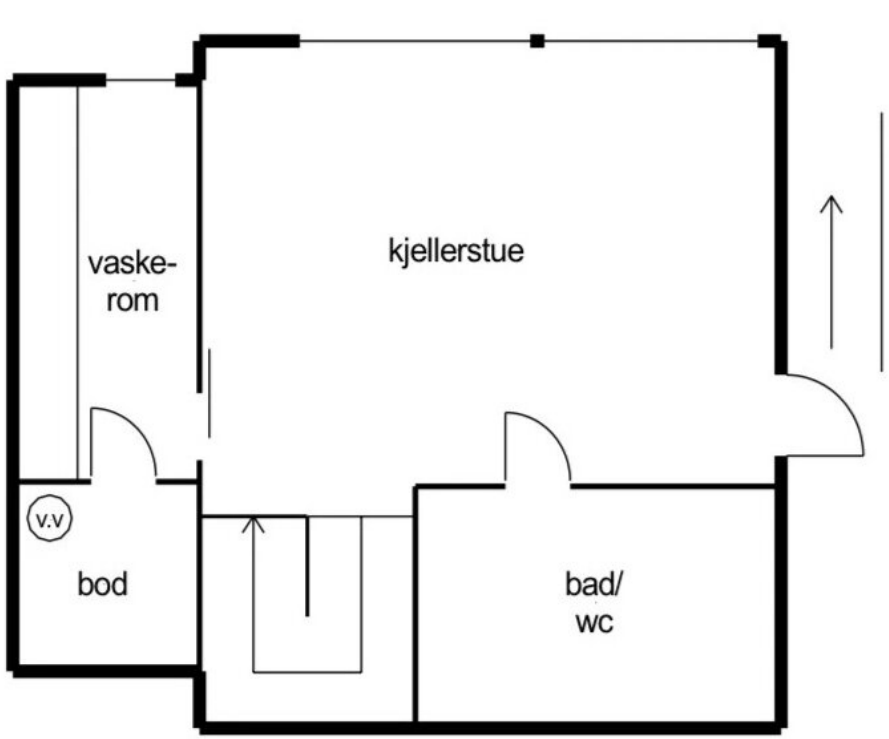
1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. 3 soverom, gang og bad
Total BRA: 42 kvm.

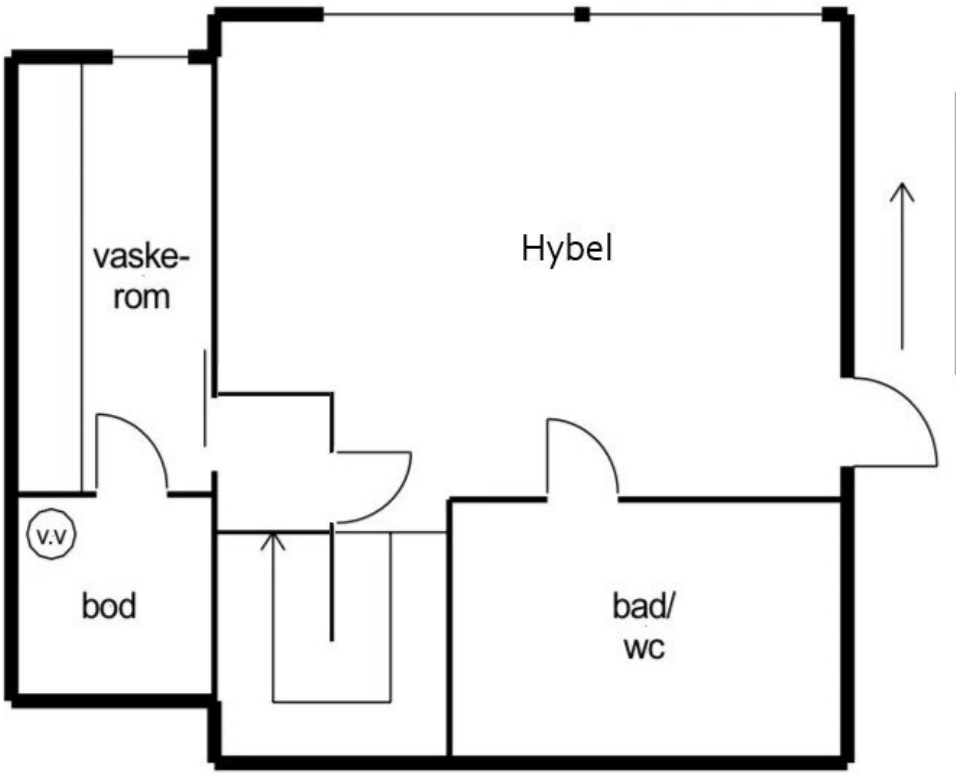
2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

3. etasje:
TBA: 26 kvm. Takterrasse


gard
soverom
seng
soverom
gard
entre/
gang
bad/
wc
gard
soverom


balkong
kjøkken
stue
peis
trapp takterrasse


vaske-
rom
kjellerstue
v.v
bod
bad/
wc


vaske-
rom
Hybel
v.v
bod
bad/
wc

Informasjon

Frognerseterveien 47F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0064/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Frognerseterveien 47F, 0776 OSLO
Gnr 35, bnr 593, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Vegard Vinje
Anita Røvik

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, bad, bod, arbeidsrom m/opplegg for vaskemaskin, kott
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. 3 soverom, gang og bad
Total BRA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

3. etasje:
TBA: 26 kvm. Takterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er innhentet tegninger gjeldene for søknad om rammetillatelse dato 07.08.07. Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at det er satt opp ved som romskiller mellom hovedsoverom og garderobe samt at det er etablert et arbeidsrom i underetasjen utenfor bod. Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Innhold

Boligen har takterrasse og er fordelt på 3 etasjer.
2. Etasje inneholder: Stue/kjøkken
1. Etasje inneholder: 3 soverom, gang og bad
Underetasjen inneholder: Stue, bad, bod, arbeidsrom m/opplegg for vaskemaskin, kott og Bod.

Standard

Bad – 1. etasje
Badet har flislagte vegger og gulv, samt malte plater i himlingen. Det er dusjhjørne med hengslede glassdører, servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt speil over servant. Toalettet er vegghengt og innbygget. Sluk er plassert i dusjsonen. Avtrekk skjer via ventil i himling, og tilluft tilføres gjennom luftespalte under døren.

Bad – underetasjen
Badet har flislagte vegger og gulv, samt malte plater i himlingen. Dusjen er plassert i badekar og avskjermet med dusjvegg. Det er servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, samt speil over servant. Toalettet er vegghengt og innbygget. Sluk er plassert i dusjsonen. Avtrekk skjer via ventil i himling, og tilluft tilføres gjennom luftespalte under døren.

I henhold til Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320 er normal levetid for våtrom 20–25 år. Badene er fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon, men det er utstedt ferdigattest. Ferdigattest fra denne perioden innebærer at entreprenøren har erklært at våtrommene er utført i tråd med gjeldende krav og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2022 med grå, slette fronter. Benkeplate i kompositt og lys montert under overskap.
Hvitevarer integrert i innredningen inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøl/frys. Ventilator er plassert over platetoppen. Sprutplate i glass mellom overskap og benkeplate. Kompositttvask med ettgreps blandebatteri.

Teknisk og innvendig standard
-Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og disse er besiktiget i rørskap.
-Stoppekran er plassert i skap.
-Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
-Boligen har balansert ventilasjon. Siste filterbytte ble gjort høsten 2024.
-Vaskemaskin er plassert i arbeidsrom. Dette rommet er ikke et våtrom og kan ikke benyttes som det, da det verken finnes sluk eller membran.
-Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter, fra 2010, koblet til stikkontakt og plassert i bod. Det er sluk i rommet.
-Sikringsskap er plassert i bod og inneholder automatsikringer. Eltilsyn ble gjennomført i 2021, ifølge eier.
-Det finnes røykvarslere og brannslukningsapparat.

Overflater og konstruksjon

-Gulv: Parkett, fliser og laminat.
-Vegger: Malte flater.
-Himlinger/tak: Malte flater.
-Eier opplyser at parketten er slipt og overflater malt opp i 2022 og senere.
-Romhøyder:
- 2. etasje (stue): ca. 2,41 m
- 1. etasje (gang): ca. 2,40 m
- Underetasje (stue): ca. 2,36 m
-Etasjeskiller er av trebjelkelag.
-Støpt dekke til grunn.
-Boligen har utvendig elementpipe, men det er ikke tilkoblet ildsted.
-Innvendig trapp er i malt treverk, med håndløper på begge sider.
-Innvendige dører er malte og slette.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter (1m). Deler av rekkverket på takterrassen er målt til over 1m, mens deler av rekkverket er målt til 87cm. Det ble også registrert noe råte i kledningen på rekkverket.
-Utvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg. Det er bom i fliser i trapp til uetg.
-Gulv i entre 1 etg: Det er registrert bom i fliser samt sprekk i flis. Noe knirk i trolig undergulv
-Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 2 etasje er det målt 16mm igjennom rommet og 12mm innenfor 2m. Det er registrert stedvis knirk i 2 og 1 etasje.
-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Andre VVS-installasjoner: Det er montert vanninstallasjon (vaskemaskin) og ved en lekkasje vil ikke dette vannet ledes til sluk eller føre til stans i vanntilførselen. Da dette rommet er etablert etter ferdigstilllelse av bygget er det ikke tilstrekkelig ventilasjon i rommet.
-Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
-Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
-Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.
-Kjøkken 2.etasje(Overflater og innredning): Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt ut i fra krav om lekkasjesikring etter tek-10. Avløpsrør under kum er teipet av ukjent årsak.
-Bad 1.etasje (Sluk, membran og tettesjikt): Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for membranløsningen er passert. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran eller tettesjikt på våtrommet. Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket på grunn av oppbygningen rundt sluket. Dette betyr imidlertid ikke at det ikke er membran i gulvet. Det finnes løsninger for membraner hvor det ikke er mulig å se membranen ved visuell besiktigelse. Resterende deler av

membransystemet er skjult, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. På bakgrunn av dette kan tilstanden ikke vurderes.
-Bad 1.etasje (Sanitærutstyr og innredning): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Bad underetasje (Sluk, membran og tettesjikt):Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for membranløsningen er passert. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran eller tettesjikt på våtrommet for øvrig. Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. På bakgrunn av dette kan tilstanden ikke vurderes.
-Bad underetasje (Sanitærutstyr og innredning): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
-Andre installasjoner: Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, rom med opplegg for vaskemaskin og stue/trimrom i underetasje. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

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

Parkering

En parkeringsplass i garasjeanlegg (unummerert, men fast plass), samt felles biloppstillingsplasser og gjesteplasser ute. Ladeboks er montert og koblet til egen strømboks.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen ifølge selger.

Tak: Alt treverk byttet. Terassebord, bord rundt, bjelker til markise. (2024).

2. etg: Nytt kjøkken. Ble lagt opp strøm til induksjon. Installert dimmer på spotter på kjøkken. Fjeret peis (enkelt å sette inn ny). Alle overflater malt (inkl tak). Gulv er slipt og lakkert. Malt trapp. Terassebord/gulv på balkong er malt. Nye deksler på stikkontakt og lysbryter (svart). (2022)

1. etg: Alle overflater malt (inkl tak). Slipt og lakkert alle tregulv. Bygd walk-in closet på hovedsoverom. Nytt skap på gjesterom. Ny baderomsinnredning og nytt skap og speil på bad (2022). Ny termostat for varmekabler i gang (2024).

Inngangsparti: Ny trapp (2024), montert glasstak over inngangsdør (2023).

Kjeller: Nytt gulv i kjellerstue. Alle overflater malt (inkl tak). Bygd bod under trapp (2022).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger overtok boligen 19.08.2022.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Svar: Nei
-Eventuell kommentar: Kun byttet baderomsinnredning.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Svar: Ja, faglært
-Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum AS. Tatt ut peis. September 2022. Bestum AS. Bygget innvendig bod under trapp. September 2022

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
-Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
-Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glassunivers AS. Tak over inngangsparti. Januar 2024. Bestum AS. - Alle overflater malt. - Nytt skap gjesterom. - Satt opp vegg og bygd walk-in closet på hovedsoverom. - Alle tregulv slipt og lakkert. - Silikon på begge bad. - Nytt gulv i kjellerstue. - Malt trapp. September 2022 - Totaloppgradering takterasse (ny grunn og nytt treverk). Juni 2024 Sasso AS. - Installert nytt kjøkken. September 2022 Egeninnsats. Bygd ny trapp i inngangsparti. Malt terrasegulv på balkong. Mai 2024. Ny sikring i fbm induskjonstopp, utført av faglært. September 2022. Ny termostat i gang ved inngang, utført av faglært. Februar 2025.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
-Svar: Nei
-Eventuell kommentar: Mulighet for ombygging til hybel

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Svar: Ja
-Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, ved forrige gang boligen ble solgt.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Svar: Ja
-Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal ble målt i forbindelse med forrige gang boligen ble solgt.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
-Svar: Ja
-Beskriv: Fortsatt noe uklarhet i om én av gjesteplassene i Frognerseterveien 47 også kan benyttes av Frognerseterveien 49. Dette har ikke vært praksis, og Frognerseterveien 49 har flere gjesteplasser til egen bruk.

Bygningssakkyndig

Anders Roestad

Byggemåte

Rekkehus over 3 plan, herunder underetasje, 1 etasje og 2 etasje samt en takterrasse. Boligen var ferdigstilt i 2010 og har i hovedsak standard fra byggeår, men kjøkken ble byttet i 2022, gulvet slipt og flere overflater er malt opp i 2022 og senere. Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen og dreier seg ofte om nødvendig vedlikehold nå eller i nær fremtid. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg og en utvendig bod.

Taktekkingen er av pvc-duk under terrasse. Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, blikk og fasadeplater. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Normal slitasje sett mot byggeår. Boligen har malte ytterdører med kodelås og malt balkong/terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2010. Takterrasse med adkomst via utvendig trapp, terrassen er på ca 26m2. Rekkverk av stål og glass. Terrassebord på gulv. Fornyet ila de siste årene. Balkong med utgang fra stue på ca 8m2. Rekkverk av stål og glass. Terrassebord på gulv. Utvendig trapp til takterrasse i stål. Rekkverk/håndløper på en side. Utvendig støpt trapp med fliser i trinn til uetg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, rom med opplegg for vaskemaskin og stue/trimrom i underetasje. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 905 kWh i 2024 (Inkluderer elbil-lading). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 238,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd fra Telia, forsikring av bygning, strøm i fellesområder/garasje, offentlige avgifter, øvrige løpende driftskostnader/utgifter.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales i felleskostnadene og dekker:
-Feie-og tilsynsgebyr
-Renovasjonsgebyr
-Vann-og avløpsgebyr
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sektor Alarm med dørsensor og app: 450 kr/mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 279,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 871 918,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 531 312,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd og eventuelt kabel-TV via Telia, dekket av fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frognerseterveien 47, orgnr. 996113027

Om sameiet

Sameiets navn er Frognerseterveien 47 og består av 6 seksjoner.

Seksjon 1, 2, 3 og 4, 5, 6 er henholdsvis to nybygde tremannsboliger, med tilleggsarealer med enerett til bruk av til den enkelt seksjon i samsvar med situasjons-/ tomtedelingsplanen.

Seksjon 1, 2, 3 skal ha felles ansvar for vedlikehold av fasaden. Kostnadene fordeles etter eierbrøk.
Seksjon 4, 5, 6 skal ha felles ansvar for vedlikehold av fasaden. Kostnadene fordeles etter eierbrøk.

Alle seksjonene i sameiet har ansvar for vedlikehold av garasjeanlegget. Kostnadene fordeles etter eierbrøk.

Frognerseterveien 49 har en parkeringsrett i Frognerseterveien 47. I forbindelse med eierskifte og utbygging av FsVn 49 er det en pågående dialog om å avslutte denne retten. Det kan ende opp med et utkjøp som i så tilfelle medføre en investering som vil fordeles per seksjon. Det vil da medføre at felleskostnader kan reduseres med 200kr pr måned som er dagens andel av leiekostnaden.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen langsiktig gjeld/fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, protokoller m.m. Sameiet har ikke egne husordensregler. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Storebrand

Polisenr. 3201959

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 499 kvm (Eiertomt)

Felleseiet tomt i skrånende terreng langs Frognerseterveien. Gjesteparkering på felles tomt, samt felles garasjeanlegg. Byggegrunn er ukjent.

Dreneringen er fra 2010. Bygningen har betonggrunnmur, trolig i sprøytebetong.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Slemdal, omgitt av veletablert villabebyggelse. Her finner du umiddelbar nærhet til skiløyper, turstier, skog og mark, samtidig som byens fasiliteter er lett tilgjengelige. Eiendommen har en solrik beliggenhet og en usjenert plassering i grønne omgivelser. Huset er hevet over gatenivå, noe som gir god skjerming for innsyn.

Tur- og fritidsaktiviteter:
Eiendommens nærhet til marka gir uendelige muligheter for turer og utendørsaktiviteter. Det er flotte badeplasser ved Bånntjern (1,6 km) og Sognsvann (3,8 km), hvor du finner både badeplasser med slengtau og grillplasser. I området finnes det også flere sykkelstier og skiløyper, samt lysløype og idrettsanlegg ved Norges Idrettshøyskole nær Sognsvann. Du kan utforske skogsstier som tar deg blant annet til Vettakollen. Sognsvann ligger kun 45 minutters gange unna. Eiendommen har også kort vei til Heming idrettsanlegg, som tilbyr tennisbaner, flerbrukshaller, og utendørs sportsplasser. Hemingbanen er et populært samlingspunkt for både store og små i området, og klubben har en lang tradisjon som en trygg og sportslig møteplass. Heming er Norges største tennisklubb og er også kjent for sine skigrupper innen alpint, langrenn og skihopping, i tillegg til orientering, friidrett og fotball. For mer informasjon, se: Heming.no. Eiendommen har også god tilgang til Holmenkollen riksanlegg, som tilbyr hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og klatrepark.

Servicefasiliteter:
Både Slemdal og Vinderen, som ligger rett i nærheten, tilbyr et variert utvalg av butikker, inkludert matbutikker, postkontor, kles- og sportsbutikker, bakeri og kaffebarer. Med bil eller T-bane kommer du raskt til Oslo sentrum, hvor du finner et bredt spekter av fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har et godt utviklet kollektivtilbud med Frognerseterbanen ved Slemdal stasjon og Vettakollen T-banestasjon, begge kun ca. 8 minutters gange unna. Fra disse stasjonene er det kort vei til Majorstuen og Nationaltheatret, samt videre opp til Holmenkollen og Tryvann skisenter.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.04.2011- Oppføring Tomannsbolig/rekkehus.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. 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.

Noen byggesaker i området:
-Skogryggveien 10 D - Oppføring av støttemur|Saksnummer:202306539|Siste bevegelse: Siste dok. 27.03.2025

For 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/35/593/1:
10.02.1966 - Dokumentnr: 2047 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ANG BOD
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:593
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1966 - Dokumentnr: 6757 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:593
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1976 - Dokumentnr: 7574 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: PARSELL AV BNR 149
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:593
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1988 - Dokumentnr: 60690 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:593
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2009 - Dokumentnr: 181912 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Gjelder rekkehus
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:593
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2010 - Dokumentnr: 726719 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/810

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.

Øvrige kjøpsforhold

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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).

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2025

Megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Frognerseterveien 47F

Frognerseterveien 47F

Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	**4 min**
371 elever, 16 klasser	0.3 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	**8 min**
587 elever, 28 klasser	0.7 km
Norlights International School...	**10 min**
213 elever, 11 klasser	0.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**8 min**
482 elever, 28 klasser	0.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	**22 min**
706 elever, 50 klasser	1.9 km
Blindern videregående skole	**7 min**
810 elever, 24 klasser	3.4 km
Persbråten videregående skole	**7 min**
650 elever, 25 klasser	3.5 km

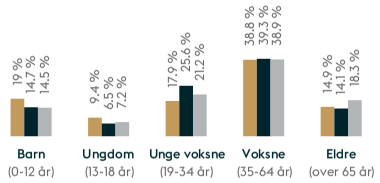
Offentlig transport

Svenstua	**2 min**
Linje 1N	0.1 km
Skådalen	**9 min**
Linje 1	0.7 km
Gaustadalléen	**4 min**
Linje 17, 18	2.3 km
Nydalen stasjon	**8 min**
Linje RE30, R31	5.6 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.2 km

Barnehager

Davinas (1-5 år)	**4 min**
48 barn	0.3 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år)	**4 min**
38 barn	0.4 km
Blåbærskogen barnehage (2-5 år...	**11 min**
23 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vettakollen/Slemdal nordr.	2 017	773
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 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Midtstuen skole	9 min
Slemdal skole	8 min
Heming Treningssenter	11 min
Mudo Vinderen	20 min

«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
OSLO kommune
gnr. 35, bnr. 593, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1482 **Referansenummer:** CO8977

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

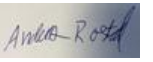
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan, herunder underetasje, 1 etasje og 2 etasje samt en takterrasse.
Boligen var ferdigstilt i 2010 og har i hovedsak standard fra byggeår, men kjøkken ble byttet i 2022, gulvet slipt og flere overflater er malt opp i 2022 og senere.
Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen og dreier seg ofte om nødvendig vedlikehold nå eller i nær fremtid.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg og en utvendig bod.
Viser ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk under terrasse.
Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, blikk og fasadeplater.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010.
Normal slitasje sett mot byggeår.

Boligen har malte ytterdører med kodelås og malt balkong/terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2010.

Takterrasse med adkomst via utvendig trapp, terrassen er på ca 26m2.
Rekkverk av stål og glass.
Terrassebord på gulv.
Fornyet ila de siste årene.

Balkong med utgang fra stue på ca 8m2.
Rekkverk av stål og glass.
Terrassebord på gulv.

Utvendig trapp til takterrasse i stål.
Rekkverk/håndløper på en side.
Utvendig støpt trapp med fliser i trinn til uetg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, fliser og laminat.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Eier opplyser at parketten er slipt og overflater malt opp i 2022 og senere.

2. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,41m.

1. etasje: Romhøyde i gang er ca 2,40m
Uetg: Romhøyde i stue er ca 2,36m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Boligen har utvendig elementpipe, men ingen ildsted er påkoblet.

Boligen har malt tretrapp.
Håndløper på begge sider.

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon, men ferdigattest.
Ferdigattest fra denne tiden betyr at entreprenøren har gitt samtykke til at våtrommet er utført iht til gjeldene krav og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad i underetasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon, men ferdigattest.
Ferdigattest fra denne tiden betyr at entreprenøren har gitt samtykke til at våtrommet er utført iht til gjeldene krav og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar med en dusjvegg.
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022, med grå slette fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i glass mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i skap.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon.
Siste filterbytte var høsten 2024.

Vaskemaskin er plassert i arbeidsrom.
Dette rommet er ikke et våtrom og kan heller ikke benyttes som det, det er ingen sluk eller membran på rommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2010.
Beredere er koblet på stikkontakt.
Beredere er plassert i bod.
Det er sluk i rommet.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, rom med opplegg for vaskemaskin og stue/trimrom i underetasje.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.

Eltilsyn utført i 2021 iflg eier.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2010.
Bygningen har betonggrunnmur. Trolig sprøytebetong.
Det er skrående terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

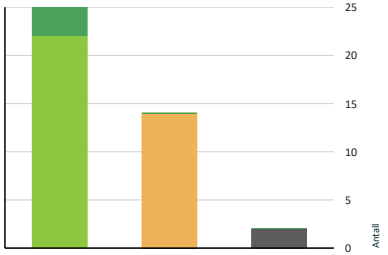
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er innhentet tegninger gjeldene for søknad om rammetillatelse dato 07.08.07. Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at det er satt opp ved som romskiller mellom hovedsoverom og garderobe samt at det er etablert et arbeidsrom i underetasjen utenfor bod.
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Gulv i entre 1 etg	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2010

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk under terrasse.
Det er ikke mulig å besiktige tekkingen uten at terrassen fjernes og det er derfor ikke mulig å vurdere denne utover alder.
Kjøper må være oppmerksom på dette og det kan ikke utelukkes feil da denne ikke er besiktiget i sin helhet.

I tiden som går vil risikoen for lekkasjer øke it akt med alder.

Halvgått levetid nærmer seg.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, blikk og fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010.
Normal slitasje sett mot byggeår.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Boligen har malte ytterdører med kodelås og malt balkong/terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2010.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med adkomst via utvendig trapp, terrassen er på ca 26m2.
Rekkverk av stål og glass.
Terrassebord på gulv.
Fornyet ila de siste årene.

Balkong med utgang fra stue på ca 8m2.
Rekkverk av stål og glass.
Terrassebord på gulv.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter (1m)
Deler av rekkverket på takterrassen er målt til over 1m, mens deler av rekkverket er målt til 87cm.

Det ble også regstrert noe råte i kledningen på rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverkshøyden heves opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
Råteskadet kledning bør skiftes.



Noe påbegynnende råte.



Noe påbegynnende råte.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til takterrasse i stål.
Rekkverk/håndløper på en side.

Utvendig støpt trapp med fliser i trinn til uetg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg.

Det er bom i fliser i trapp til uetg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres av sikkerhetshensyn.
Manglende sikring i trapper øker faren for fallulykker.

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Eier opplyser at parketten er slipt og overflater malt opp i 2022 og senere.

2. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,41m.
1. etasje: Romhøyde i gang er ca 2,40m
Uetg: Romhøyde i stue er ca 2,36m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Noe bruksmerker og riss må forventes.

TG 2 Gulv i entre 1 etg

I entre er det gulv med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser samt sprekk i flis.
Noe knirk i trolig undergulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Grunnet sprekk også kan det være at flisene ikke har nok stabilitet og underliming. Problemet har muligheter for videre utvikling og på sikt må det påregnes utskiftning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Tilstandsrapport

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
2 etasje: kjøkken/stue
1 etasje: Hovedsoverom og soverom mot høyre ved inngang.
Underetasje: Det er målt i stue/trimrom

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 2 etasje er det målt 16mm igjennom rommet og 12mm innenfor 2m.

Det er registrert stedvis knirk i 2 og 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik.
Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.

Knirk kan skyldes flere ting og ofte en sammenheng med at noen glipper mot vegger er får små, lokale ujevnheter, undergulv e.l.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har utvendig elementpipe, men ingen ildsted er påkoblet.
Tilstandsvurderingen er derfor kun basert på visuelle besiktigelse av pipen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater.
Hulltaking er benyttet det tidligere hullet, uten å påvise unormale forhold knyttet til fukt eller andre symptomer på skader.

Det bemerkes dog at det er benyttet plast i ytre del av konstruksjonen, dette er en løsning takstingeniøren ikke kan vurdere uten ytterligere dokumentasjon. Det opplyses dog at plast på vegger under terreng er i utgangspunktet noe man ikke skal ha etter dagens normale konstruksjon.

Det presiseres at denne vurderingen kun er basert på dette hullet og er iht minstekravet i forskriften. Det er ikke foretatt fler hulltakninger.

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Håndløper på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon, men ferdigattest.
Ferdigattest fra denne tiden betyr at entreprenøren har gitt samtykke til at våtrommet er utført iht til gjeldene krav og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Ukjent avslutning av membran ved dør.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket grunnet oppbygningen til sluket, dette er ikke synonymt med at det ikke er membran i gulvet.
Det finnes løsninger for membraner hvor ikke dette er mulig å se ved visuell besiktigelse.

Resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

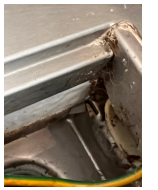
Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport



Synlig membran ført opp rundt avløp under servantskap.



Synlig membran i hjørnet i sluk



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var foretatt ved forrige slag og dette hullet er benyttet på nytt, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon, men ferdigattest.
Ferdigattest fra denne tiden betyr at entreprenøren har gitt samtykke til at våtrommet er utført iht til gjeldene krav og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar med en dusjvegg.
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Ukjent avslutning av membran ved dør.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar m/ dusjvegg og dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap under trapp, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2022, med grå slette fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i glass mellom overskap og benkeplate.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt ut i fra krav om lekkasjesikring etter tek-10.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette må monteres for å lukke avviket.
Komfyrbvakt og waterguard et et viktig element for å begrense risikoe og omfanget av en potensiell skade.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via ventilasjonsanlegget i bolig iflg eier.

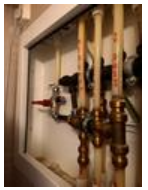
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i skap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Siste filterbytte var høsten 2024.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert i arbeidsrom.
Dette rommet er ikke et våtrom og kan heller ikke benyttes som det, det er ingen sluk eller membran på rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vanninstallasjon (vaskemaskin) og ved en lekkasje vil ikke dette vannet ledes til sluk eller føre til stans i vanntilførselen.
Da dette rommet er etablert etter ferdigstilllelse av bygget er det ikke tilstrekkelig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da det er vanninstallasjon på rommet må det som et minimum monteres waterguard e.l.
Ventilasjonsløsningen bør utbedres.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2010.
Berederen er koblet på stikkontakt.
Berederen er plassert i bod.
Det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad, rom med opplegg for vaskemaskin og stue/trimrom i underetasje.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.

Eltilsyn utført i 2021 iflg eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter hva eier kjenner til.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Anlegget er i hovedsak fra byggeår, men det fremkommer av den tidligere salgsoppgaven at det ble utført:Ny LED belysning i boligen 2019. Varmekabler i vaskerom fra 2019. Nåværende eier har byttet kjøkken og da noe arbeider.

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på noen arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det fremkommer av den tidligere salgsoppgaven at det var utført el-tilsyn i 2021 trolig da med avvik som ikke ble utbedret. Det er ukjent hva.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kursoversikten mangler sikring 11, det mangler samsvarserklæringer og det fremkommer av tidligere dokumentasjon at det var eltilsyn hvor det ble avdekket avvik som ikke er rettet.
Det anbefales derfor en kontroll.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

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

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

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

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2010.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Trolig sprøytebetong.

TG 2 Terrengforhold

Det er skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det tiltak.
TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

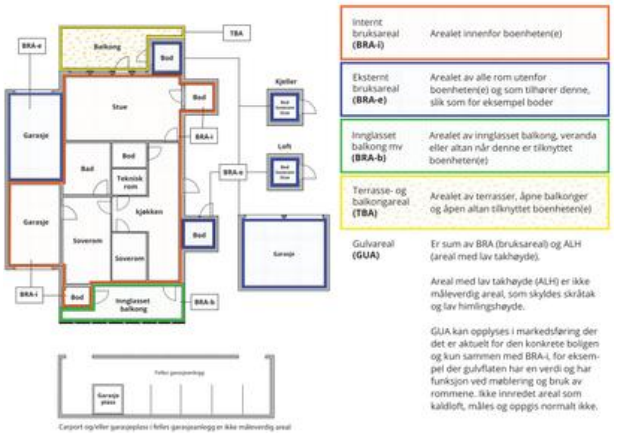
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Takterrasse					26
2. Etasje	39			39	8
1. Etasje	42			42	
Underetasje	42	2		44	
SUM	**123**	**2**			**34**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad		
Underetasje	Stue, Bad, Bod, Arbeidsrom m/opplegg for vaskemaskin, Kott	Bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger gjeldene for søknad om rammetillatelse dato 07.08.07. Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at det er satt opp ved som romskiller mellom hovedsoverom og garderobe samt at det er etablert et arbeidsrom i underetasjen utenfor bod. Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	118	5

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Anders Roestad	Takstingeniør
	Vegard Vinje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	593		1	1499 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Frognerseterveien 47 F

Hjemmelshaver
Røvik Anita Vinje, Vinje Vegard

Eierandel
120 / 810

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et området med hovedsaklig småhusbebyggelse.
Kort avstand til idrettsparken på Heming, barnehage, skole, T-banestasjon og bussholdeplass.

Om tomten

Felleseiet tomt i skrående terreng langs Frongnerseterveien.
Gjesteparkering på felles tomt og felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 600 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Frognerseterveien 47 F, 0776 OSLO
Gnr 35 - Bnr 593
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CO8977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Røvik, Anita	9578-5999-4-2763336	2025-04-02 08:55:00
Vinje, Vegard	9578-5993-4-3286757	2025-03-29 09:23:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mar. 2025

Oppdragsnummer
23-0064/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerseterveien 47F, 0776 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Anita Røvik, Vegard Vinje

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3201959
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kun byttet baderomsinnredning.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestum AS. Tatt ut peis. September 2022. Bestum AS. Bygget innvendig bod under trapp. September 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Glassunivers AS. Tak over inngangsparti. Januar 2024. Bestum AS. - Alle overflater malt. - Nytt skap gjesterom. - Satt opp vegg og bygd walk-in closet på hovedsoverom. - Alle tregulv slipt og lakkert. - Silikon på begge bad. - Nytt gulv i kjellerstue. - Malt trapp. September 2022 - Totaloppgradering takterasse (ny grunn og nytt treverk). Juni 2024 Sasso AS. - Installert nytt kjøkken. September 2022 Egeninnsats. Bygd ny trapp i inngangsparti. Malt terrasegulv på balkong. Mai 2024. Ny sikring i fbm induskjonstopp, utført av faglært. September 2022. Ny termostat i gang ved inngang, utført av faglært. Februar 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for ombygging til hybel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, ved forrige gang boligen ble solgt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal ble målt i forbindelse med forrige gang boligen ble solgt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fortsatt noe uklarhet i om én av gjesteplassene i Frognerseterveien 47 også kan benyttes av Frognerseterveien 49. Dette har ikke vært praksis, og Frognerseterveien 49 har flere gjesteplasser til egen bruk.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0064/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vinje, Vegard	**2025-03-29**	**Røvik, Anita**	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Vinje, Vegard

Identifikasjon

bankID Røvik, Anita

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NORDVIK nordvikbolig.no

Sameiet Frognerseterveien 47

Frognerseterveien 47
0776 Oslo

Vår ref: 23-0064/25
Oslo, 21.03.2025

Megleropplysninger på Frognerseterveien 47F - gnr. 35, bnr. 593, snr. 1 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Vegard Vinje	Frognerseterveien 47 F, 0776 Oslo	15.04.1991
Anita Røvik	Frognerseterveien 47 F, 0776 Oslo	26.02.1993

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Vegard Vinje	Tlf.: 95104158	E-post.: vegard_vinje@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 35	Bnr.: 593	Snr.: 1	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	996 113 027	Tomten er [X] eiet [ ] festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	[ ] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [X] Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Storebrand, 3201959				
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			

NORDVIK nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	[X] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:	Unummerert, midt til venstre		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Medfølger				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad: Egen el.billader i garasje	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Av den enkelte enhet			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2238,-	Er det restanse?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: 1. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Kabel-tv og bredbånd fra Telia, forsikring av bygning, strøm i fellesområder/garasje, offentlige avgifter, øvrige løpende driftskostnader/utgifter.				
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

NORDVIK

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B
0855 Oslo

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Sameiet Frognerseterveien 47

Oslo, 24. mars 2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.spangen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Caroline Spangen
Medhjelper

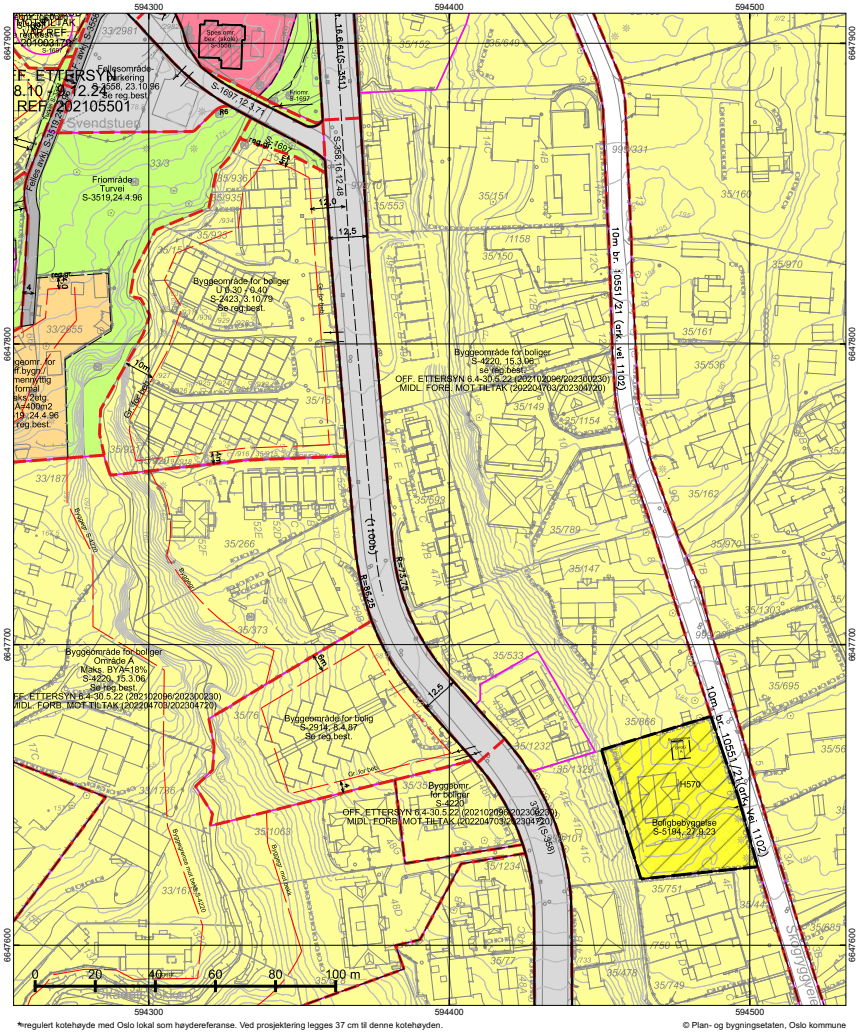
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Telefon: +47 971 81 047
c.spangen@nordvikbolig.no

NORDVIK
nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B
0855 Oslo



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232122/ 86508171
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: FROGNERSETERVEIEN 47F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/593

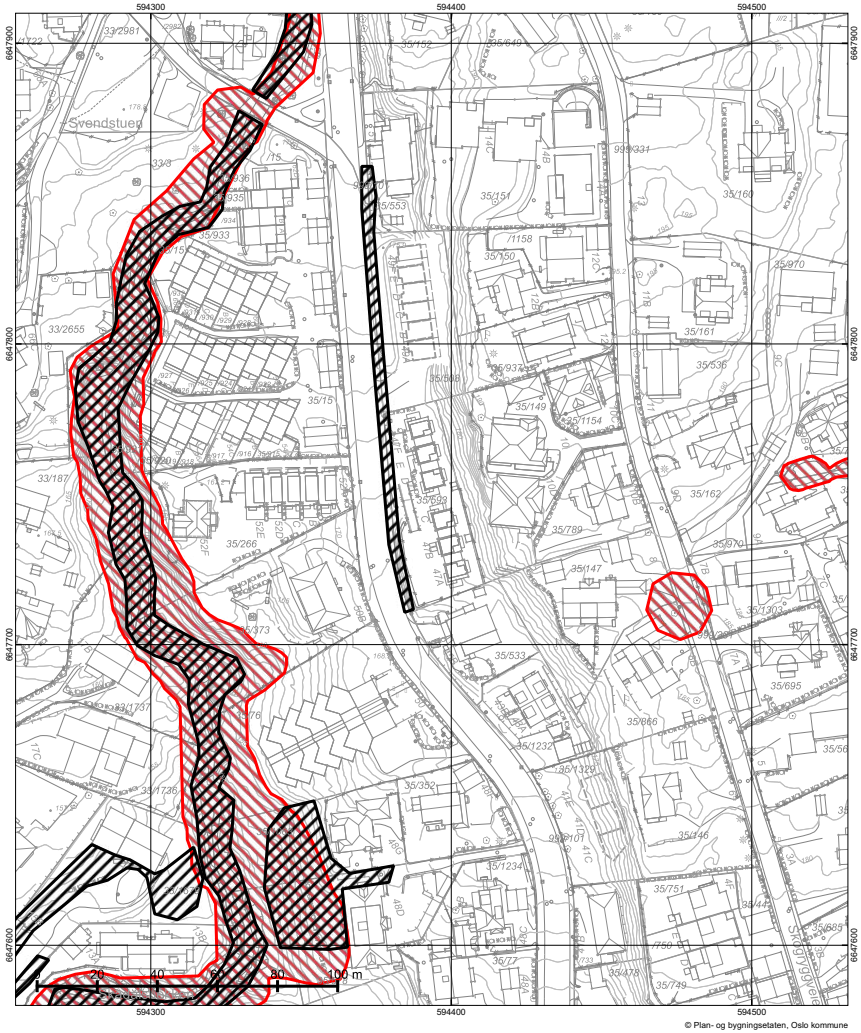
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett

- 1110 - Boligbebyggelse
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

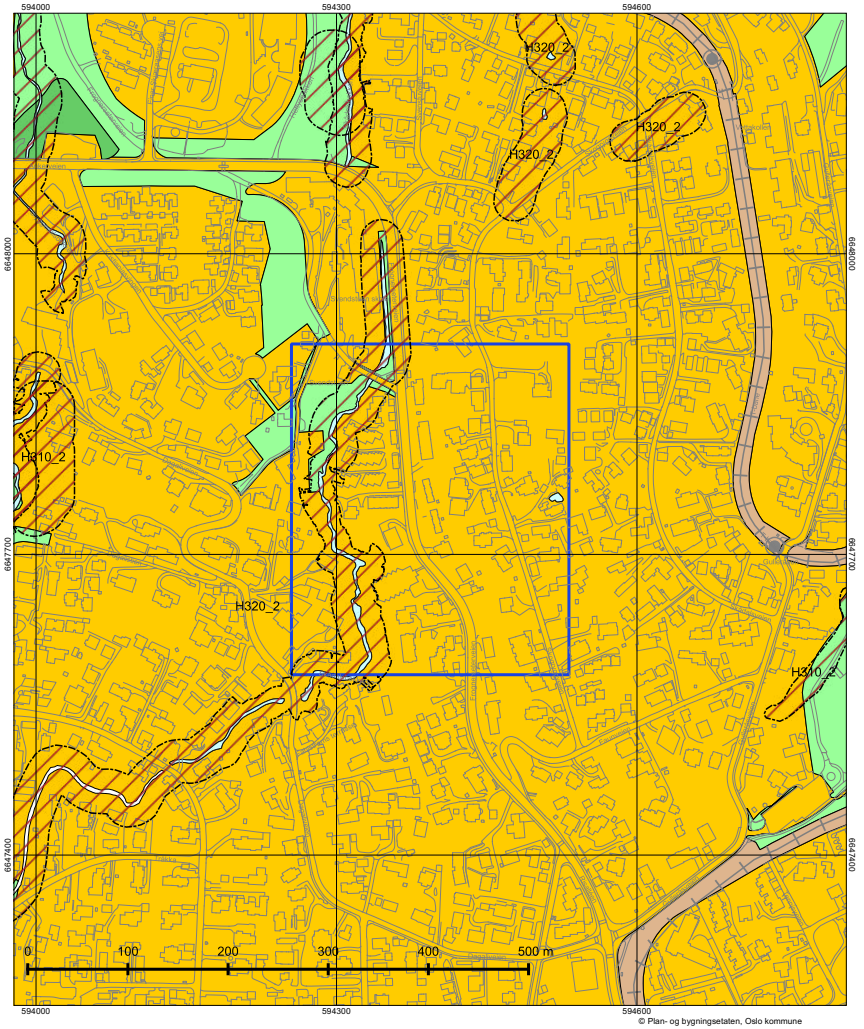
Dato: 21.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232122/ 86508171
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: FROGNERSETERVEIEN 47F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/593

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232122/86508171
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/593 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frognerseterveien 47F 0776 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Frognerseterveien 47 Frognerseterveien 47 0776 OSLO
Eiernavn:	Sameiet Frognerseterveien 47

Kommunale avgifter	NOK 98 894,77
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 98 894,77

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**24 627,06**	**0,00**	25030000013472031	11450599	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**24 627,06**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	28 217,25
Vann- og avløpsgebyr	70 434,52
Totale avgifter	**98 894,77**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/593/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Frognerseterveien 47F 0776 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Vinje Vegard Frognerseterveien 47f 0776 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 279,00
Eiernavn:	Vinje Vegard	Totalt	NOK 6 279,00

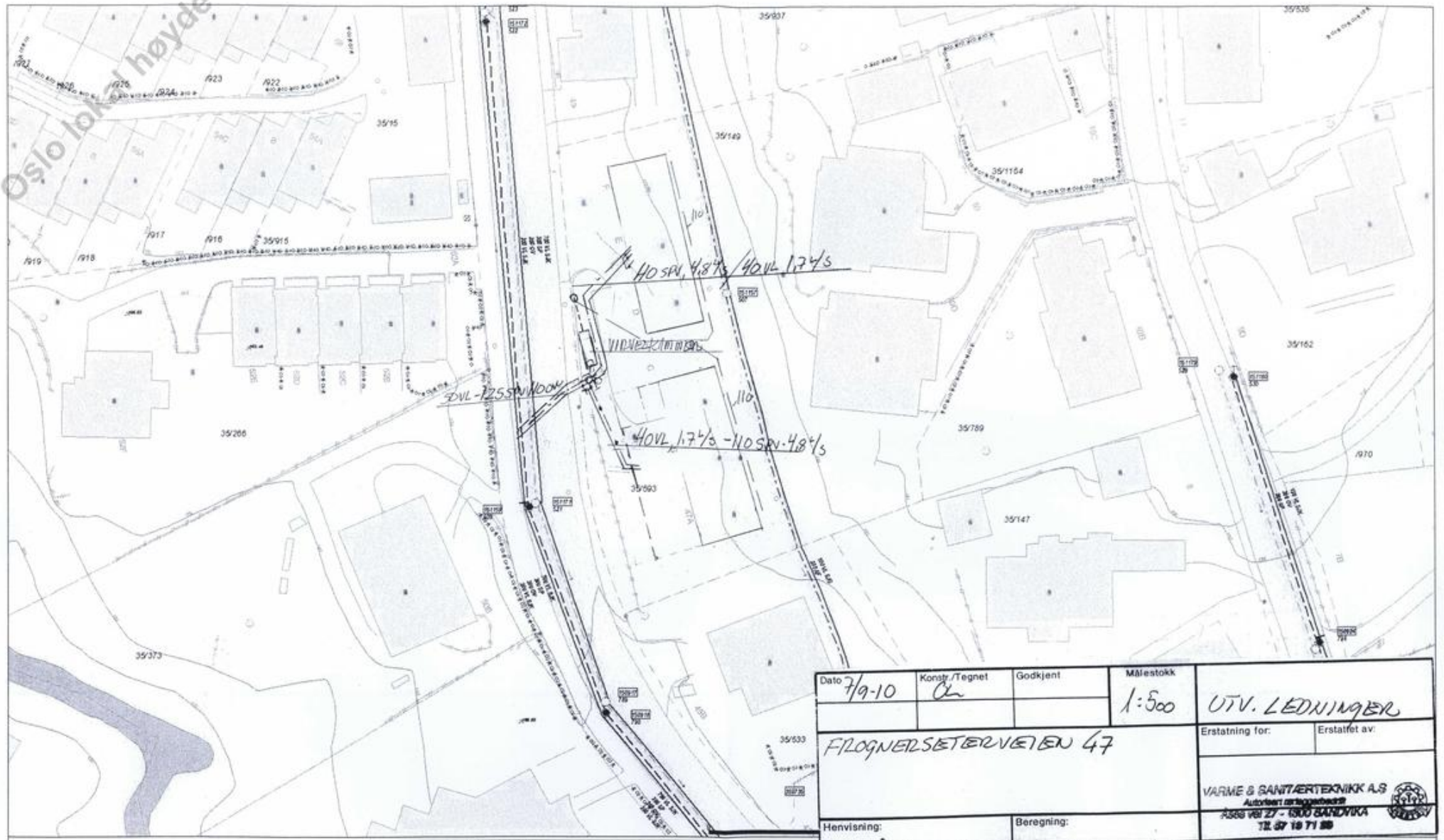
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**1 569,75**	**0,00**	25030000228716024	11369386	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**1 569,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 279,00
Totale avgifter	***6 279,00***

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
7/9-10			1:500

UTV. LEDNINGER

FLOGNERSETERVEIEN 47

Erstatning for: | Erstatter av:

VARME & SANITÆRTEKNIKK A.S
Autorisert rørleggerbedrift
Åsen vei 27 - 1300 SANDVIKA
Tlf. 67 18 71 80

Henvisning: | Beregning:

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel 02180

H2O OSLO

N

Dato: 2010.09.01
Sign: VKE

32-05-514-134-67-01

Målestokk 1:500

Punkt / kumtype

Kum		Overløp	
Bremsekum		Reduksjonskum	
Fordelingskum		Pumpestasjon VL	(A)
Markeringsv/ Stakekum		Pumpestasjon SP/AF	
Påslippskum		Pumpestasjon OV	(A)
Hydrant		basseng	
Bekkeinntak m/u rist		Diverse punkt	
Utslipp		Grenpunkt	
		Ventilpunkt	

Adkomst

DO	Dør
NT	Nedstigningsstørn
ST	Stige

Kumform

F	Firkantet
N	Kum eget nett
R	Rund

Utstyr

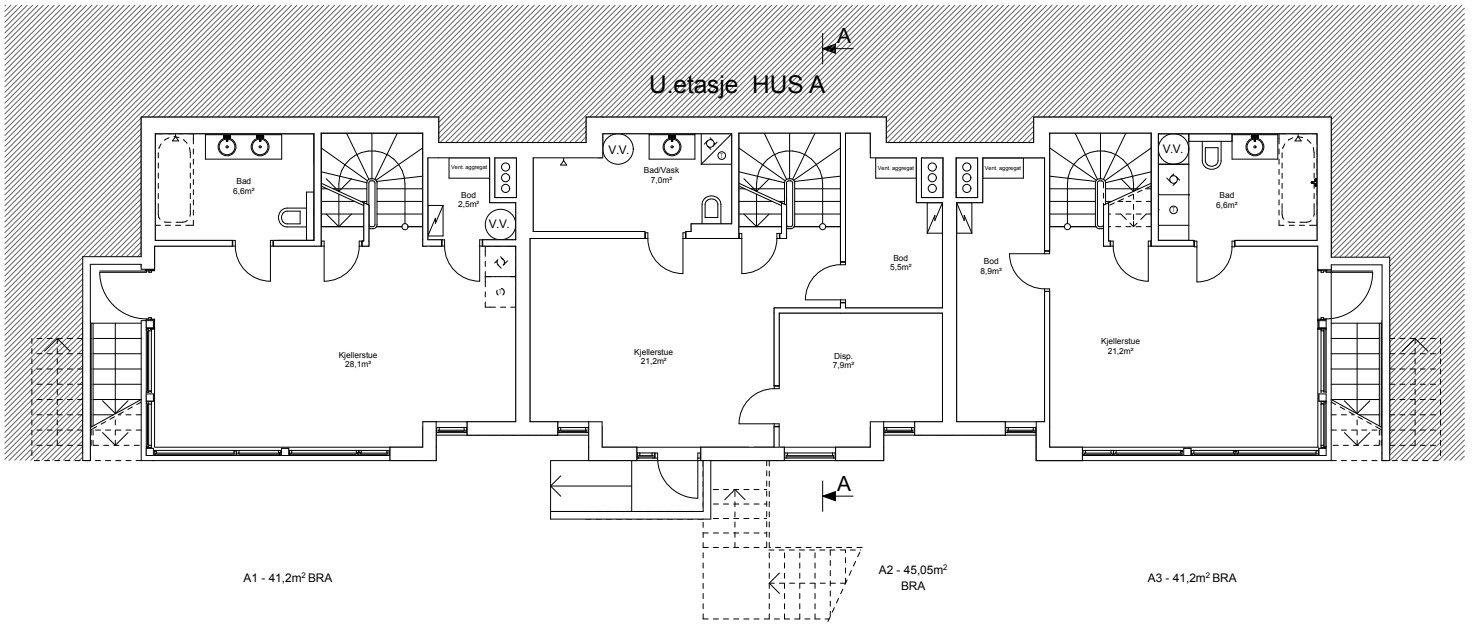
	Brannventil
	Ekstra kumlokk
	Luftventil
	Sluseventil
	Utviser m/blindeflens
	Utviser nyskuseventil
	Utviser m/at.v. og flens
	Vannpost
	Tilbakeslagsventil
	Ledningslokk
	Mengdemåler / målerenhe
	Reduksjonsventil
	Stengeventil (åpen/lukket)

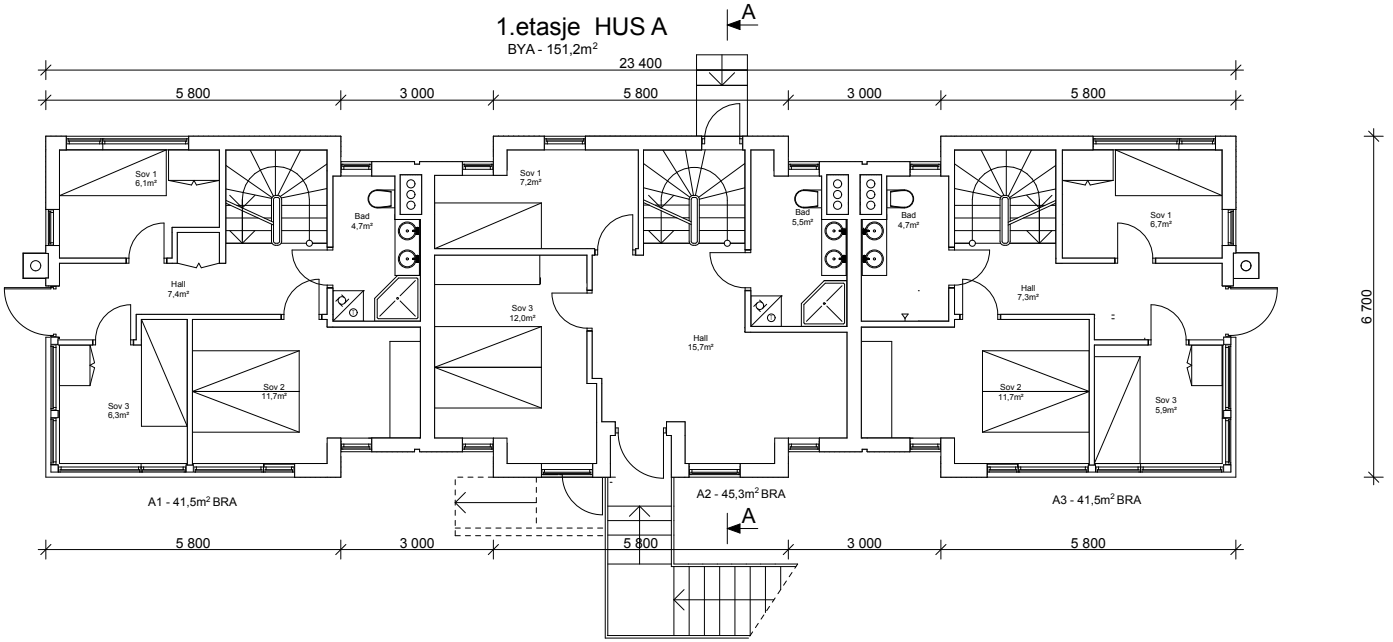
Kommunale	Private	Type	Grøft	Borehull	Kanal	Varerør	Tunnel	Pumpeledning
		Vannledning	VL	BV	KV	VV	TV	
		Overvannsledning	OV	BO	KO	VO	TO	PO
		Avløp felles ledning	AF	BF	KF	VF	TF	PF
		Spillvannsledning	SP	BS	KS	VS	TS	PS
		Drensledning	DR		KD			

Prosjekterte anlegg
Nedlagte ledninger
Målkunnmålte linjepunkter < 2001
Målkunnmålte linjepunkter => 2001
Ledninger uten innmålte linjepkt. (=Ant. Trasé)
PS: Disse kan også gå rettlinjet
Fallretning

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0 m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene. Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

PS! Tilleiefeltet er basert på standard ledningskart - Produsert i Gemin-VA





19.01.10	Vinduer / plan /div.	WF	PT
30.11.07	Piper		PT
Dato:	Revisjon	Tegn.	Kont.

Hus A

Plan U. og 1. etasje

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Frognerseterveien 47

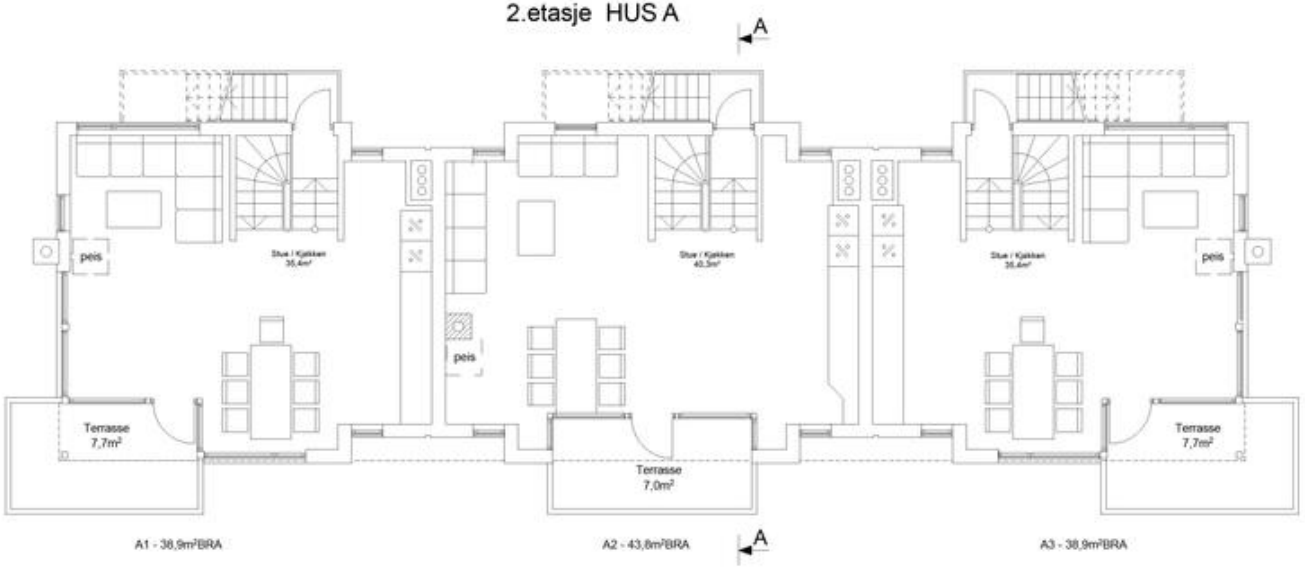
Gnr. 35 Bnr. 593

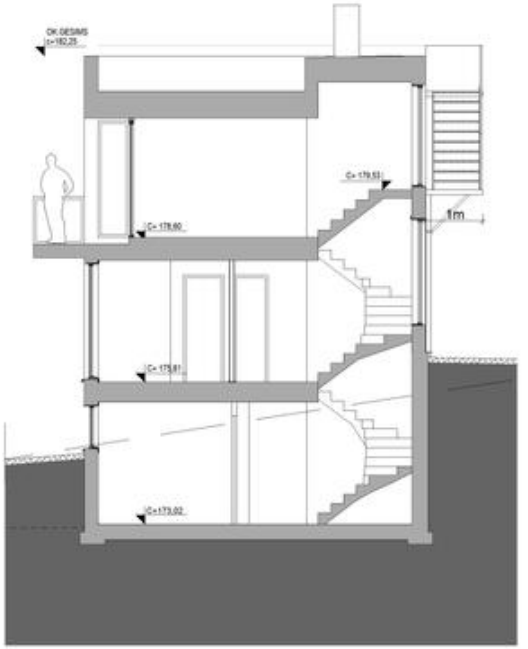
Dato : 07.08.07	M.: 1:100	Kontr. HAL

Olav Bjerve
Sivilarkitekt MNAL
KONGENSGT. 12, 0153 OSLO - TLF. 22 47 42 40 FAX: 22 47 42 41

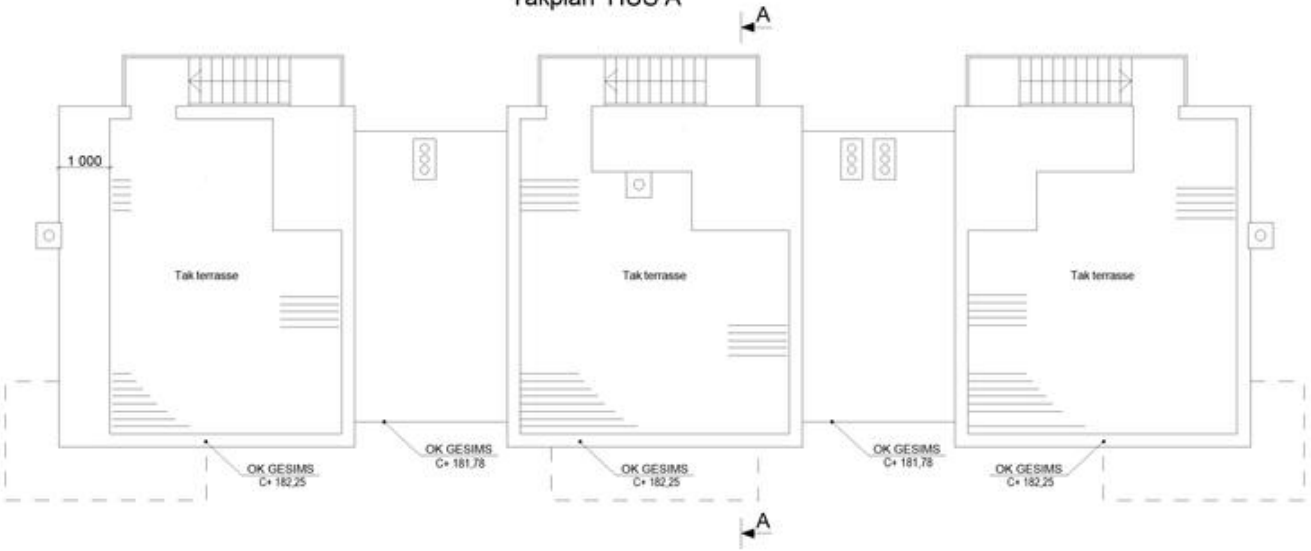
Tegn.nr.
A-201

2.etasje HUS A





Takplan HUS A



Dato:	Revisjon	Tegn.	Kont.
19.01.10	Vinduer / plan /div.	WF	PT
30.11.07	Piper, takterrasser, dører		PT

Hus A

Plan 2. etasje, takplan og snitt A-A

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Frognersetervveien 47

Gnr. 35 Bnr. 593

Dato : 07.08.07	M : 1:100	Kontr. HAL

Olav Bjerve
Sivilarkitekt MNAL

Tegn.nr.
A-202

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekte MNAL Olav Bjerve
Kongensgate 12
0153 OSLO

Dato: 08.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708807-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mariann Dalseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FROGNERSETERVEIEN 47	Eiendom:	35/593
Tiltakshaver:	Beliggenhet AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	Arkitekte MNAL Olav Bjerve	Adresse:	Kongensgate 12, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FROGNERSETERVEIEN 47

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg og gjelder for tremannsbolig HUS A.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.04.2011 av:

Mariann Dalseth - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

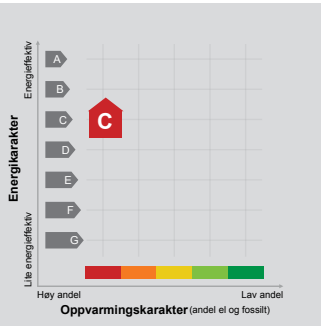
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Inger Jul Hansen - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Beliggenhet AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO, post@beliggenhet.no

ENERGIATTEST

Adresse	Frognerseterveien 47F
Postnummer	0776
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	593
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81866899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95729
Dato	21.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 18 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre 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/ulleval

23 00 65 60

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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: 23-0064/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frognerseterveien 47F 0776 OSLO

Betegnelse: Gnr 35, bnr 593, snr 1 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