

Frøyas gate 2



Velkommen til

Frøyas gate 2



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Frogner / Skarpsno

Nydelig 1/2 av et townhouse m/privat terrasse på 40 kvm, felles hage og innredet atelier. Familievennlig og påkostet!

Prisantydning	18 990 000,-
Omkostninger	486 500,-
Totalpris	19 476 500,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	175 kvm
Totalt BRA	175 kvm
Soverom	3
Etasje	1 og underetasje

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1929
Megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no
Megler 2	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no







HØYDEPUNKTER

- Nydelig bolig med utsøkt beliggenhet
- Barnevennlig strøk med sjarm
- Halvpart av horisontaldelt townhouse
- Betydelig påkostet fra 2016 til 2021
- Adkomst via frodig felleshage.
- Atélier med bad og kjøkken innredet i 2016
- Tak fra 2013 og terrassedør fra 2016
- Privat, solrik terrasse på 40 kvm
- Flislagt entré, pent pusset opp i 2021
- Nyere gulvvarme i de fleste rom
- Vakkert eikegulv i fiskebensmønster
- Lyse overflater og bredt listverk fra 2021
- Påkostet tapet fra Phillip Jeffries
- Nye innerdører fra 2021 i de fleste rom
- Luftig hjørnestue med store vinduer
- Arkitekttegnet trapp mellom etasjene
- Pent kjøkken med nyere marmorbenk
- Integrert stekeovn fra Gaggenau
- Kjøleskap med fryser fra Liebherr
- Induksjonstopp med ventilator fra Bora
- Lekker peis fra Rais i hovedstue og kjellerstue
- Kellerstuen har utgang til terrassen
- Tre soverom, med mulighet for fire
- To stilige bad, et gjestetoalett og et vaskerom
- Mastersuite med garderobe og bad
- Plassbygd seng og kontor på soverom nede
- Plassbygde garderober og innredninger

Arealer og innhold

BRA-i:	175 kvm
Totalt BRA:	175 kvm
TBA:	40 kvm

Beskrivelse

Boligen er en del av en horisontaldelt tomannsboilg/townhouse og har følgende planløsning:

1. etasje 110 kvm BRA-i: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, wc-rom, to soverom, walk-in og kott.

Underetasje 53 kvm BRA-i: Kjellerstue, bad, vaskerom og soverom.

Atèlier 12 kvm BRA-i: Hybel (ikke godkjent): stue/kjøkken og bad.

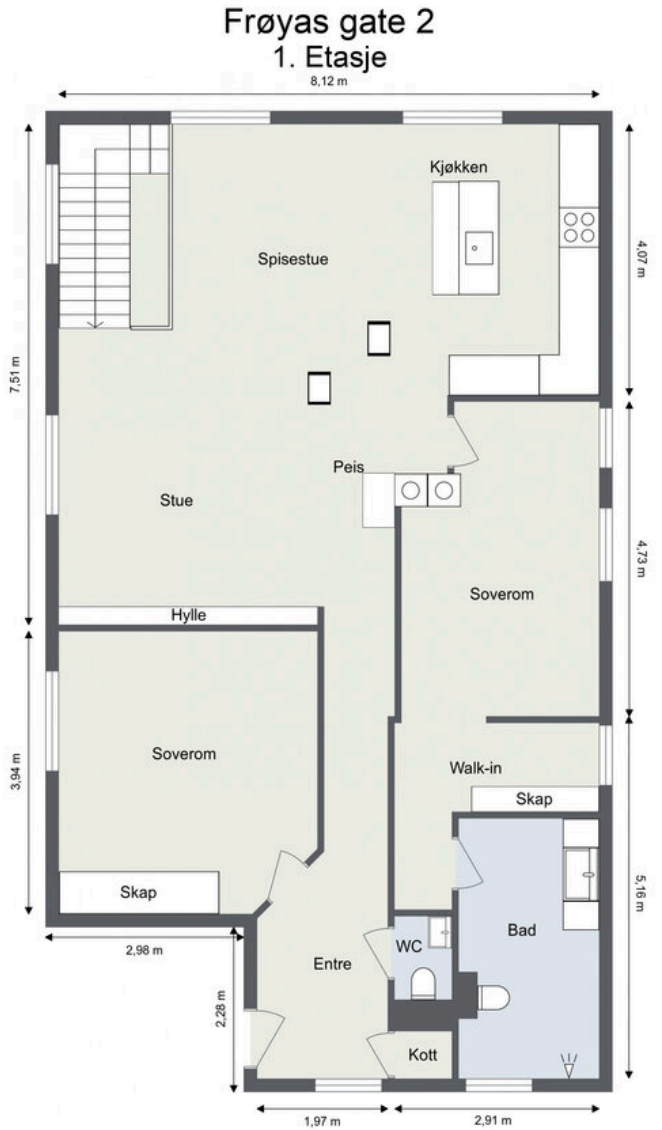
Terrasse- og balkongareal (TBA): Nordvestvendt terrasse på ca. 40 kvm.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

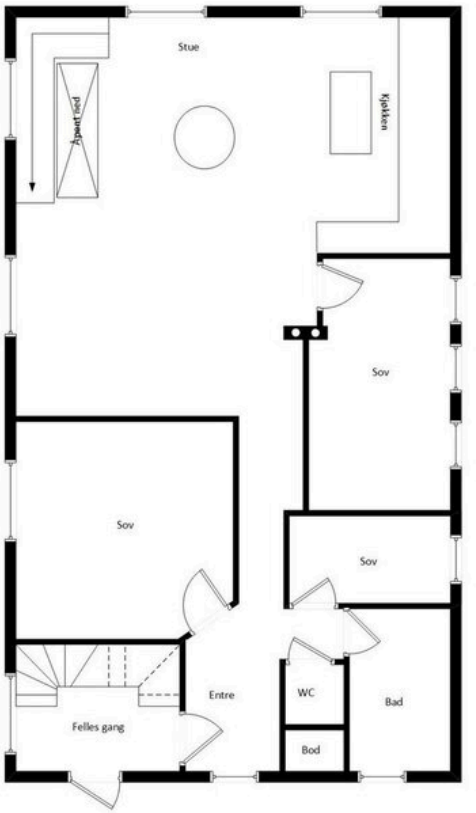
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.



Plantegning 1. etasje

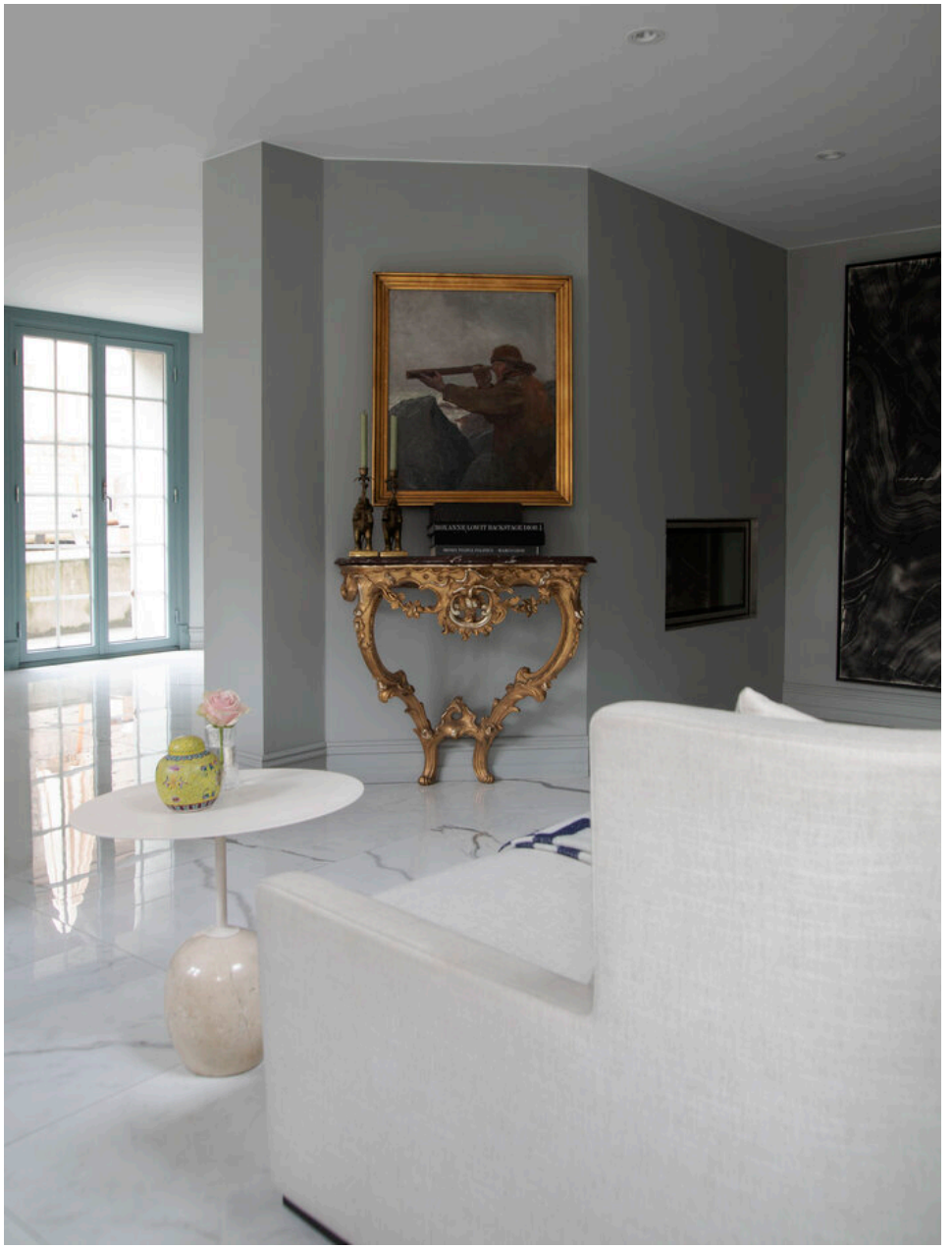


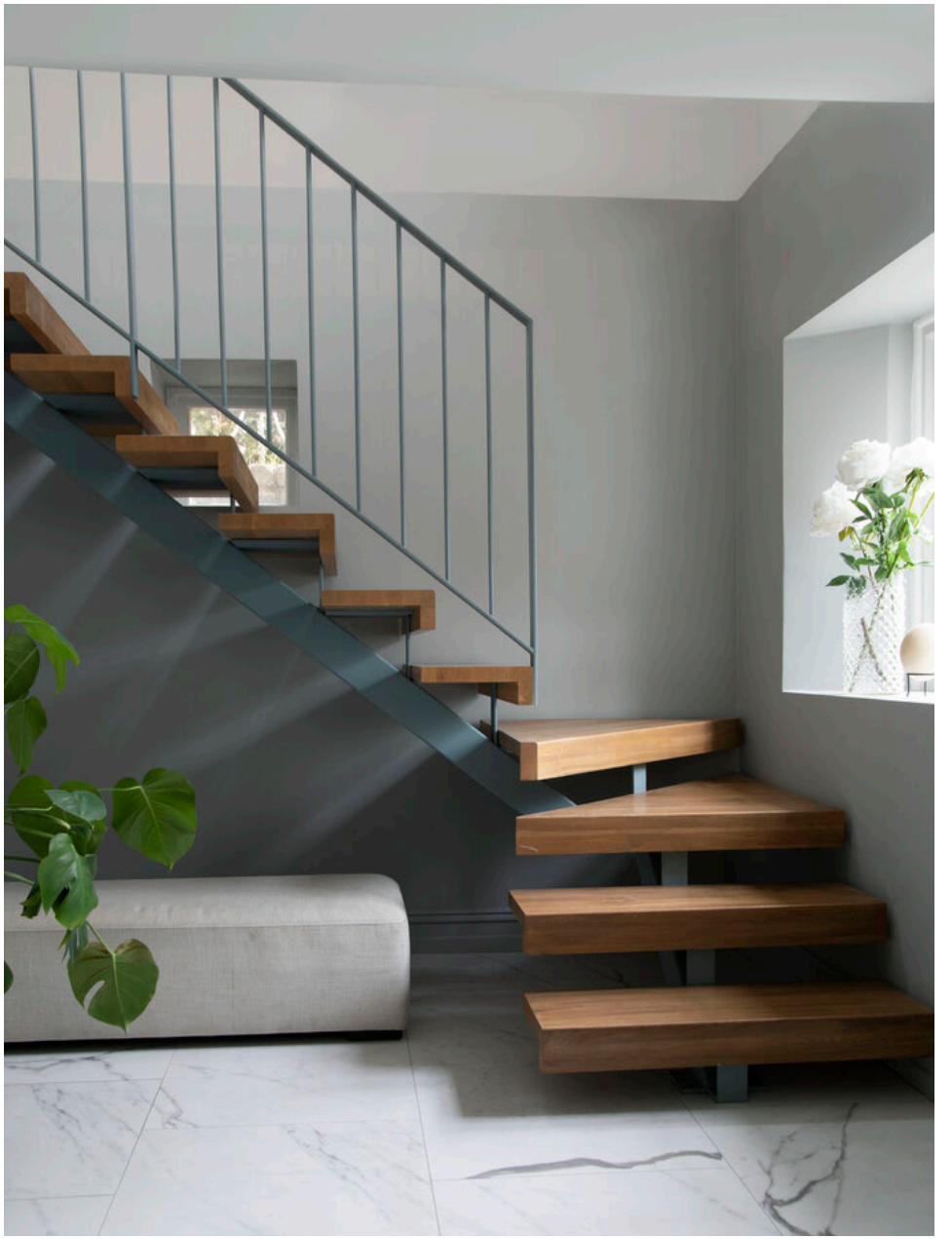
Alternativ plantegning 1. etasje med ekstra soverom



Plantegning underetasje







Din nye drømmebolig?

Velkommen til et nydelig hjem i vakre omgivelser! Her leker barna trygt mellom byvillaene, omgitt av frodige hager og duften av syriner, mens fjorden glitrer like i nærheten. Når kvelden faller på, senker roen seg over gatene, mens storbylivet pulserer bare noen skritt unna.

Boligen ble betydelig påkostet mellom 2016 og 2021, med gjennomført særpreg, eksklusive materialvalg og lyse, luftige rom som oser av trivsel. Det rommer tre soverom, to moderne bad, en sosial hjørnestue i åpen løsning med kjøkken, og en kjellerstue med utgang til en 40 kvm stor terrasse.

I tillegg har leiligheten wc-rom ved entreen, en vaskekjeller og en behagelig suiteløsning i mastersoverommet. Et separat atelier, innredet i 2016 med bad, kjøkken og sovehems, gir mange spennende bruksmuligheter.



Ditt nye hjem – rom for rom

Entré

Velkommen inn i en nydelig bolig med romslig, familievennlig planløsning og høy standard etter betydelig oppussing gjennom de siste 15 årene. Huset har inngang i første etasje til en innbydende entré som ble pusset opp i 2021 med nye, lyse gulvfliser lagt i fiskebensmønster og delikat tapet fra Phillip Jeffries på veggene.

Entreen får dagslys fra et sprossvindu, har varmekabler i gulvet, samt inngang til et pent oppusset gjestetoalett og et kott. I 2021 ble hele etasjen oppgradert med brede fotlister, profilerte taklister, samt nye innerdører i nesten hele boligen. Det hele fremstår i gjennomført stil med klassisk særpreg, luftige rom og gode vindusflater. Underetasjen ble innredet i 2016 og de fleste overflater ble oppgradert i 2019.

Stue

Stuen er lys og luftig – et sosialt hjørnerom med trapp ned til kjellerstuen og åpen løsning til et tilbaketrukket kjøkken. Store vindusflater fyller rommet med dagslys fra to sider og gir utsyn til hageidyllen på utsiden. Det er god plass til både tv-lounge og stort spisebord i hver sin sone.

Rommet ble smakfullt pusset opp i 2019 og 2021 og har blant annet gulvvarme, heltregulv lagt i fiskebensmønster, vegger malt i en delikat greigefarge og profilert listverk med ekstra brede fotlister som understreker den klassiske elegansen.

Langs innerste del ble stuen innredet med plassbygd tv-reol som har skapfronter malt i samme nyanse som veggen. En lekker innfelt peis fra Rais har glass på tre sider og setter stemningen i den kjølige årstiden. Trappen ned til kjellerstuen er arkitekttegnet og lekkert utført i stål med nærmest svevende eiketrinn. Langs rekkverket i stuen er det integrerte hyller med eikeplater – praktisk og tidløst.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket, men i en sosial, åpen løsning til stuen. Innredningen fra Sigdal er takoppforet og plassert i en praktisk L-form, pluss en stor kjøkkenøy med spiseplasser i midten av sonen. Innredningen har grå, profilerte fronter i klassisk stil og ble påkostet med ny benkeplate i lys marmor fra Ellingdal Collection i 2019.

Det ble samtidig etablert vaskekum i marmor med sort kran i kjøkkenøya, og felt ned en induksjonstopp fra Bora med innebygd ventilator i

benken. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin og nyere stekeovn fra Gaggenau og et kjøleskap fra Liebherr med vanndispenser og fryseskuffer med isbitmaskin. Kjøkkenet har lyslister over benken, hvite metrofliser som backsplash og downlights i himlingen. Et stort vindu gjør arbeidssonen ekstra lys og trivelig.

Kjellerstue

Kjellerstuen ble innredet i 2016 og er vakkert utført med lyse, marmorerte fliser på gulv med gulvvarme, glatte, malte veggflater, matchende fotlister og listefri himling med downlights. Dagslyset strømmer inn fra store vinduer med bred, listefri karm, og en tofløyet glassdør med sprosser fører ut til en solrik terrasse på ca. 40 kvm.

Kjellerstuen har et møbleringsvennlig areal som gir boligen ekstra fleksibilitet og spillerom. Trappen opp til stuen er som et smykke i seg selv og det er fin plass til en ekstra kosekrok under trappen. Innfelt i den ene veggen er en gjennomgående peis fra Rais, slik at flammene kan ses fra to sider av stuen. Den ytterste siden av denne veggen har plassbygde hyller langs himlingen.

Soverom og garderobe

Huset har tre gode soverom – to i første etasje og ett i underetasjen. I tillegg kan det være mulighet for et ekstra soverom oppe, hvis man endrer løsningen i mastersuiten. Soverommet oppe ved inngangspartiet har en romslig størrelse og oppleves som lyst og trivelig med heltregulv i fiskebensmønster, glatte veggflater og bredt, profilert listverk. Langs den ene veggen er det montert flere høye garderobeskap med lyse fronter. Perfekt som barnerom evt. gjesterom/kontor.

Mastersuiten er stor og luksuriøst innredet med tilknyttet garderoberom i 2021 og videre inngang til eget velværebad. Soverommet og garderoben har et deilig, mykt gulvteppe fra 2021, linfarget tapet fra Phillip Jeffries lagt i 2019, downlights i himlingen og brede, profilerte fotlister. Over sengeplassen er det en pent omrammet veggnisje.

Garderoberommet har vindu og er innredet med plassbygde skap i samme farge som veggene langs den ene siden, og matchende kommoder langs motsatt vegg. Soverommet nede ble innredet i 2016 og er kreativt utformet for best mulig arealutnyttelse. Flisgulvet er lagt sømløst fra kjellerstuen og har gulvvarme, det er dør med glassfelt mellom rommene og himlingen har downlights.

Soverommet er innredet med en plassbygd dobbeltseng med bunn og én side kledd i eik, samt flere veggnisjer, hyller og en plassbygd kontorplass under det ene vinduet. Fra soverommet er det videre utgang til vaskerommet.

Bad/wc/vaskerom

Huset har to delikate bad fra 2012, et separat wc-rom fra samme år og et vaskerom. Badet i første etasje er en del av mastersuiten og har inngang via garderoberommet. I 2019 ble badet oppgradert med nytt gulv i mørk mikrosement og fikk samtidig ny innredning og nye armaturer i sort design.

Veggene er belagt med hvite metrofliser, himlingen har downlights, gulvet har varmekabler og dagslyset strømmer inn fra et vindu med dyp karm. Innredningen består av en heldekkende servantplate på hvit skuffeseksjon, speil med belysning, et veggmontert toalett og et åpent dusjhjørne med regnfallsdusj.

Toalettrommet ble oppgradert i 2021 - meget praktisk - og fikk ny inngang fra entreen. Rommet er utført med lyse gulvfliser lagt i fiskebensmønster, flislagt sisternekasse, stilig tapet fra Phillip Jeffries og listefri, hvitmalt himling. Toalettrommet er innredet med en kubeformet servant med sort kran og et veggmontert toalett med sort trykkplate.

Bad 2

Badet i kjelleren fikk ny innredning og nytt gulv i mikrosement i 2019. Rommet er stilmessig likt badet oppe, med hvite metrofliser på veggene, downlight i himling og varme i gulvet.

Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil med integrert belysning, et veggmontert toalett og et innfliset badekar med regnfallsdusj til glede for små og store. Alle armaturer, håndklestenger med mer er holdt i et trendy, sort design som passer godt til rommets monokrome stil.

Vaskerom

Vaskerommet har adkomst fra soverommet i underetasjen. Rommet har takhøyde på ca. 1,8 meter og er ikke bygd som et fullverdig vaskerom, men likevel praktisk. Rommet har betonggulv, malte overflater og opplegg for vaskemaskin.

Atelie

I tilknytning til boligen er det innredet et separat atelier på ca. 12 kvm – en praktisk og svært sjarmerende del som har vært benyttet som gjesterom, ungdomsavdeling og utleie i regi av Airbnb. Arealet ble innredet i 2016 og har flott takhøyde som er godt utnyttet med sengehems over badet og et luftig allrom med kjøkken og plassbygd benk. Atelier er til orientering ikke omsøkt/godkjent til varig opphold.

Atelieret har takvindu over sengehemsen, vindu mot felles hage, dør med frostet glass ut til den private markterrassen og en sjarmerende, buet inngangsdør med glassfelt mot felles hage. Veggfelter i synlig tegl og et gulv i slipt betong gir atelieret en rustikk sjarm, mens øvrige overflater er glatte, lysmalte med listefri himling, kombinert med kjøkkeninnredning, skyvedør til badet og plassbygd sittebenk i lys finer.

Sittebenkene går over to nivåer, har lagringsplass og fungerer som trapp mot ytterdøren. Kjøkkenet er utstyrt med vaskekum i stål, integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og kullfilterventilator i stål. Det er beige fliser og flere hyller over benken.

Badet i atelieret er kompakt utformet og har gulvvarme, mørke gulvfliser, hvite veggfliser og lyse mosaikkfliser på gulvet i dusjen. Innredningen består av et veggmontert toalett, servant på hvitt skap, speil, vegghylle og dusjnisje med skyvedører i herdet glass.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt.

Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.



Frøyas gate 2

1. etasje















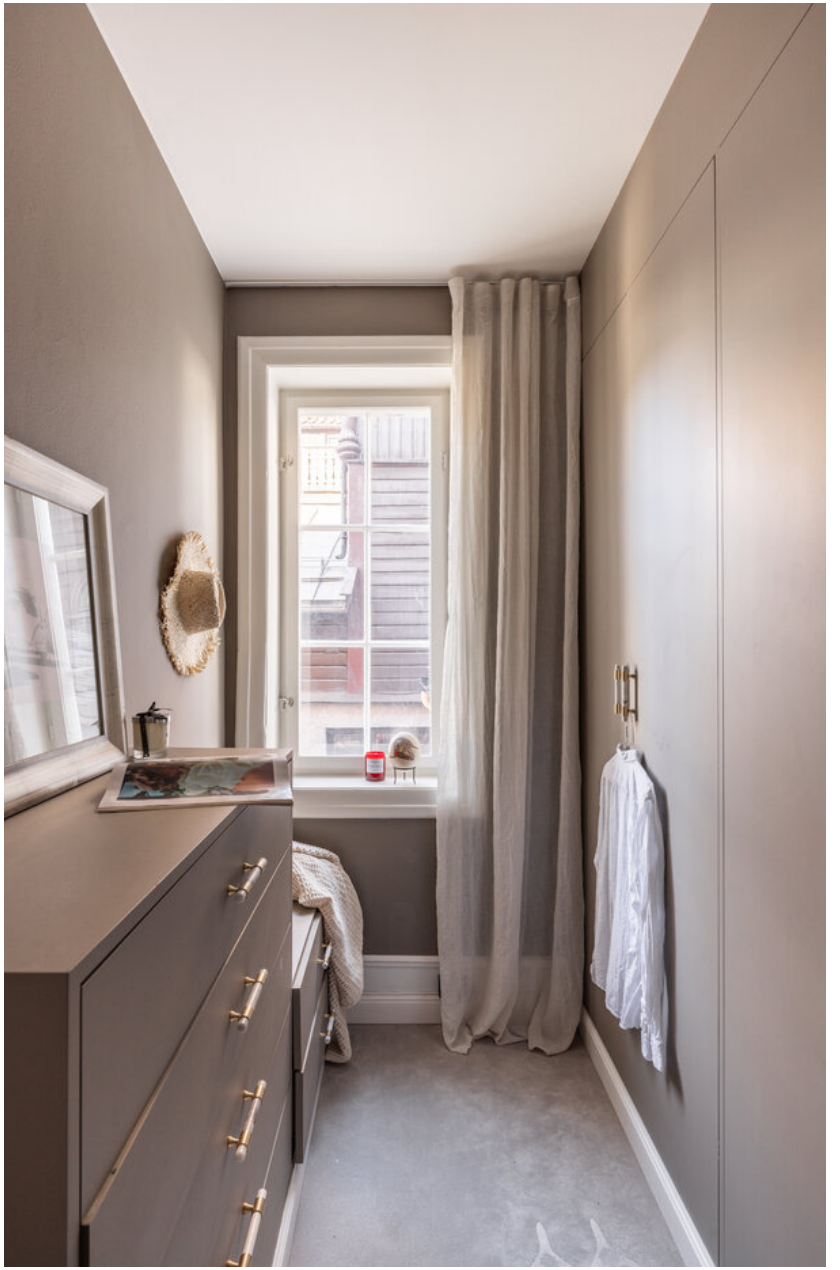
























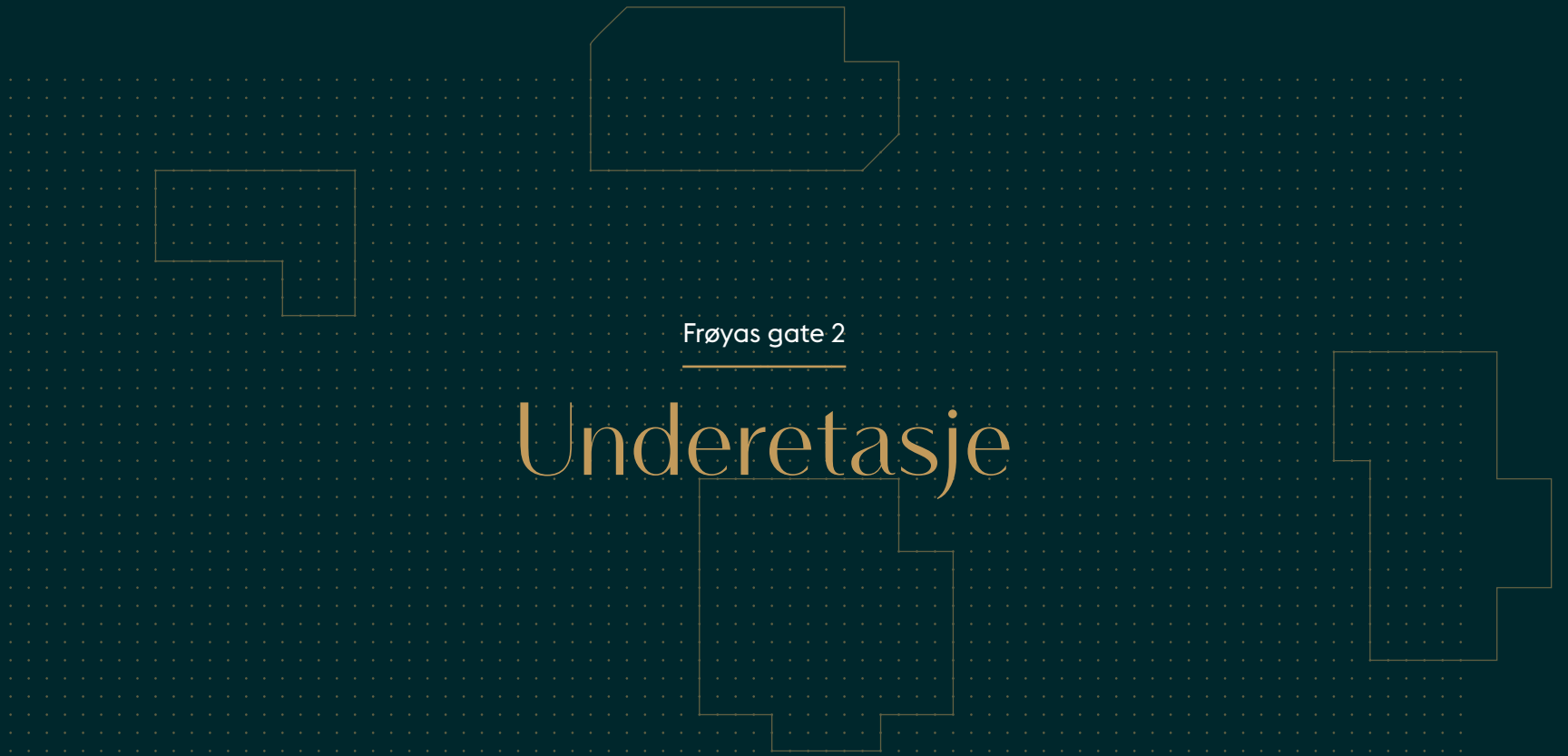






Frøyas gate 2

Underetasje

































Frøyas gate 2

Atèlier

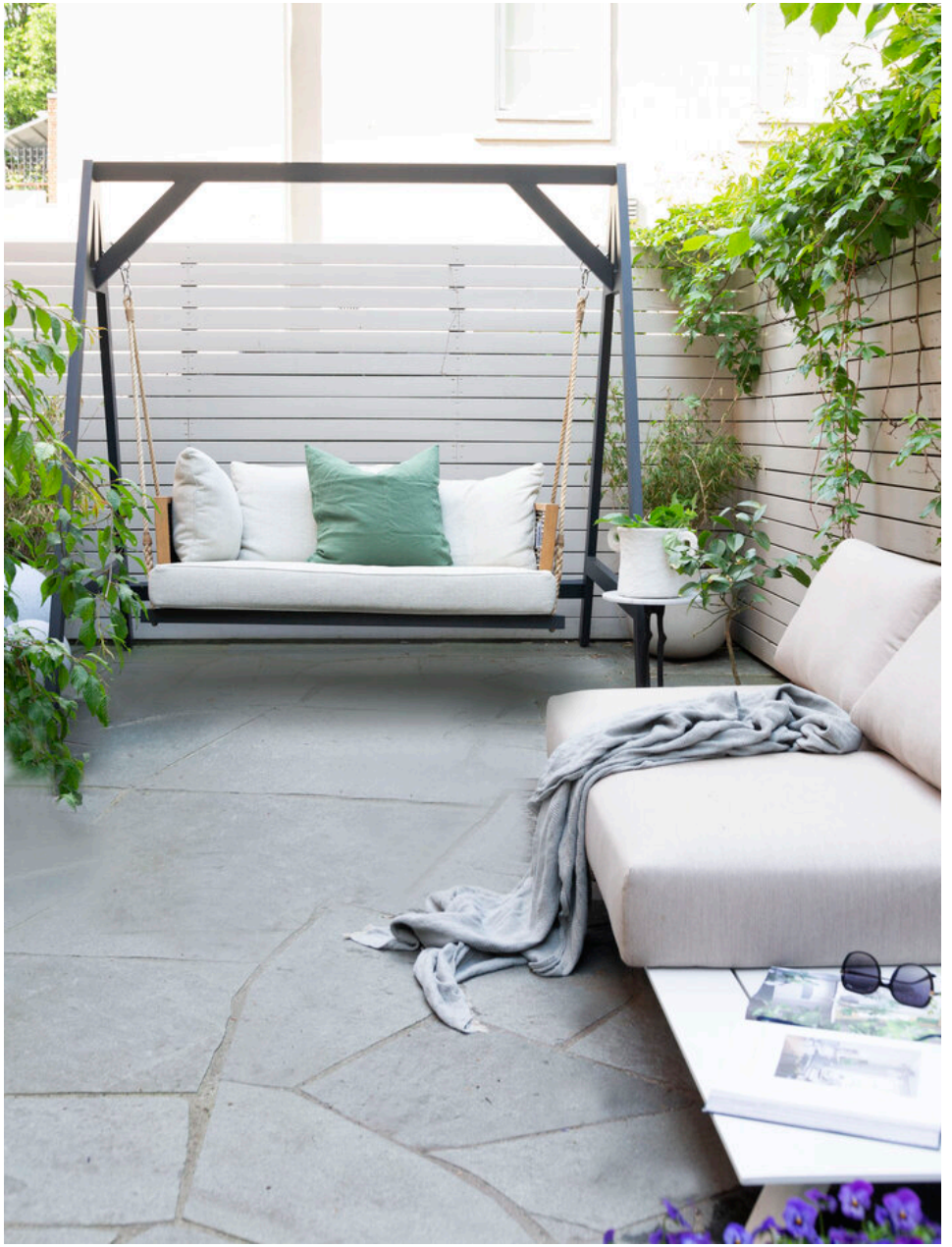


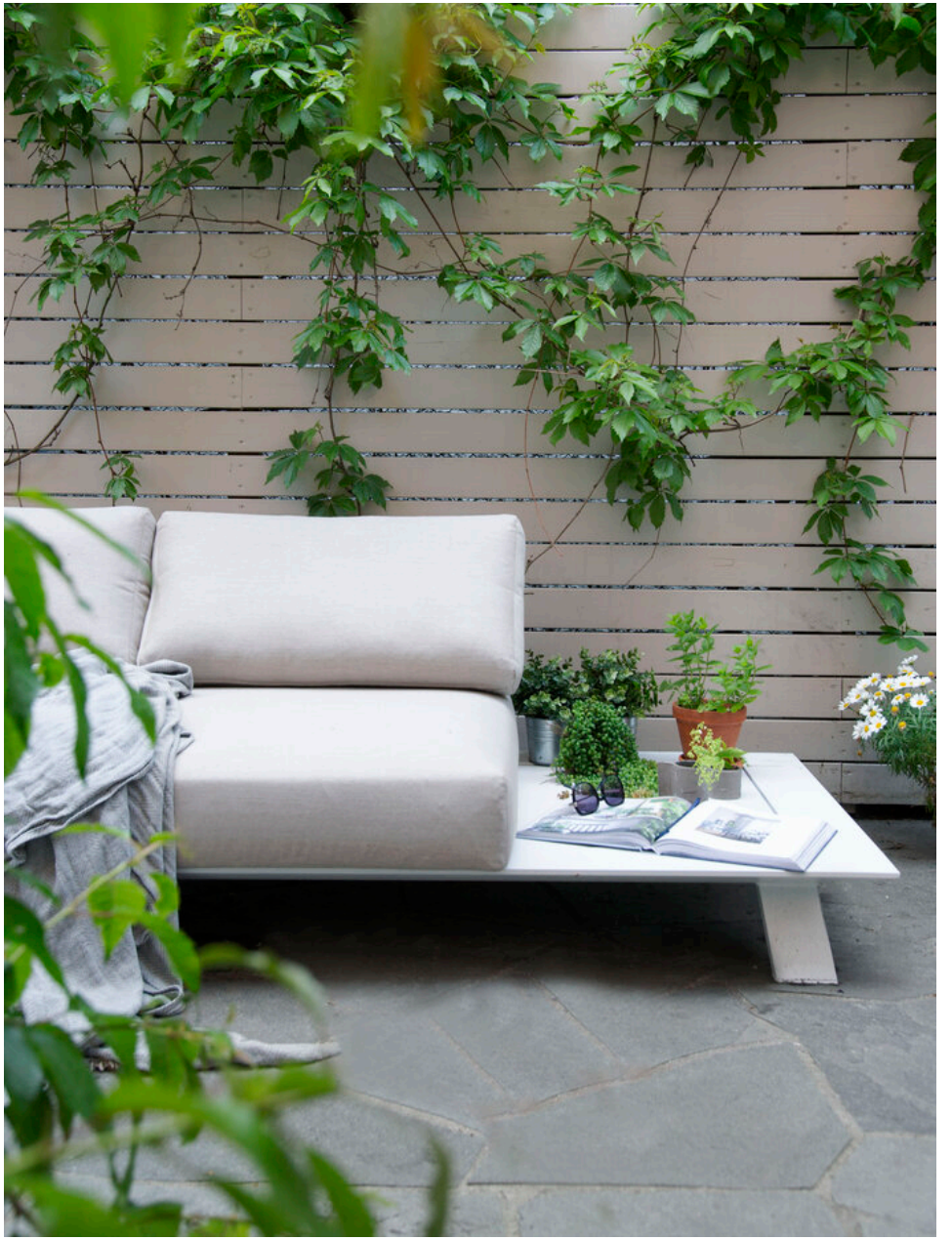







STORAGE







40 kvm privat terrasse og felles hage

Uteområdene

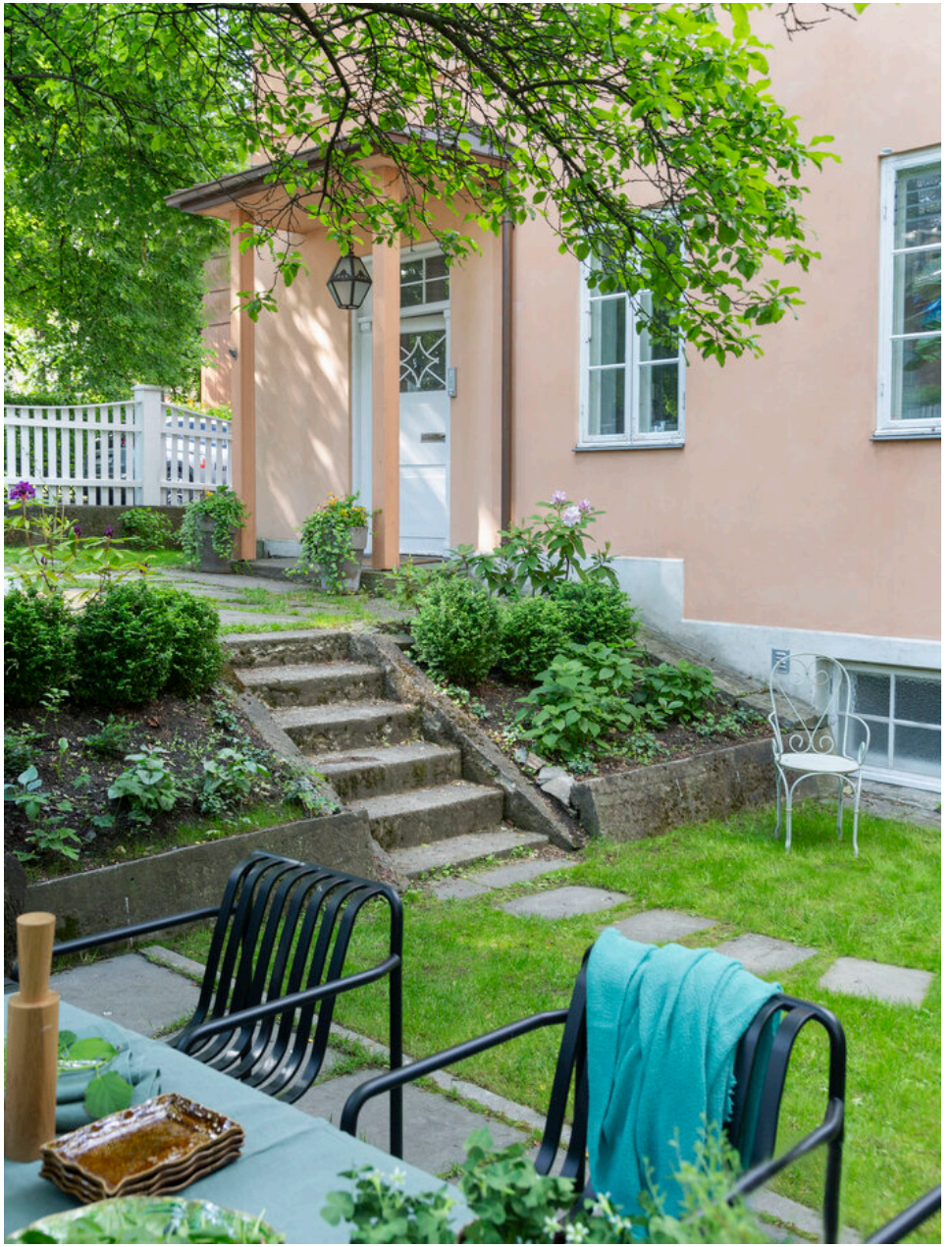
Townhouset er en halvpart av horisontaldelt murvilla fra 1929, beliggende i første etasje og underetasjen. Huset er sjarmerende og svært godt vedlikeholdt med omkringliggende felleshage og solfylt, privat uteplass. Den solrike hjørnetomten rammes inn av hekk og hvitmalt gjerde med steinkledde portstolper, og har adkomst via en tofløyet smijernsport.

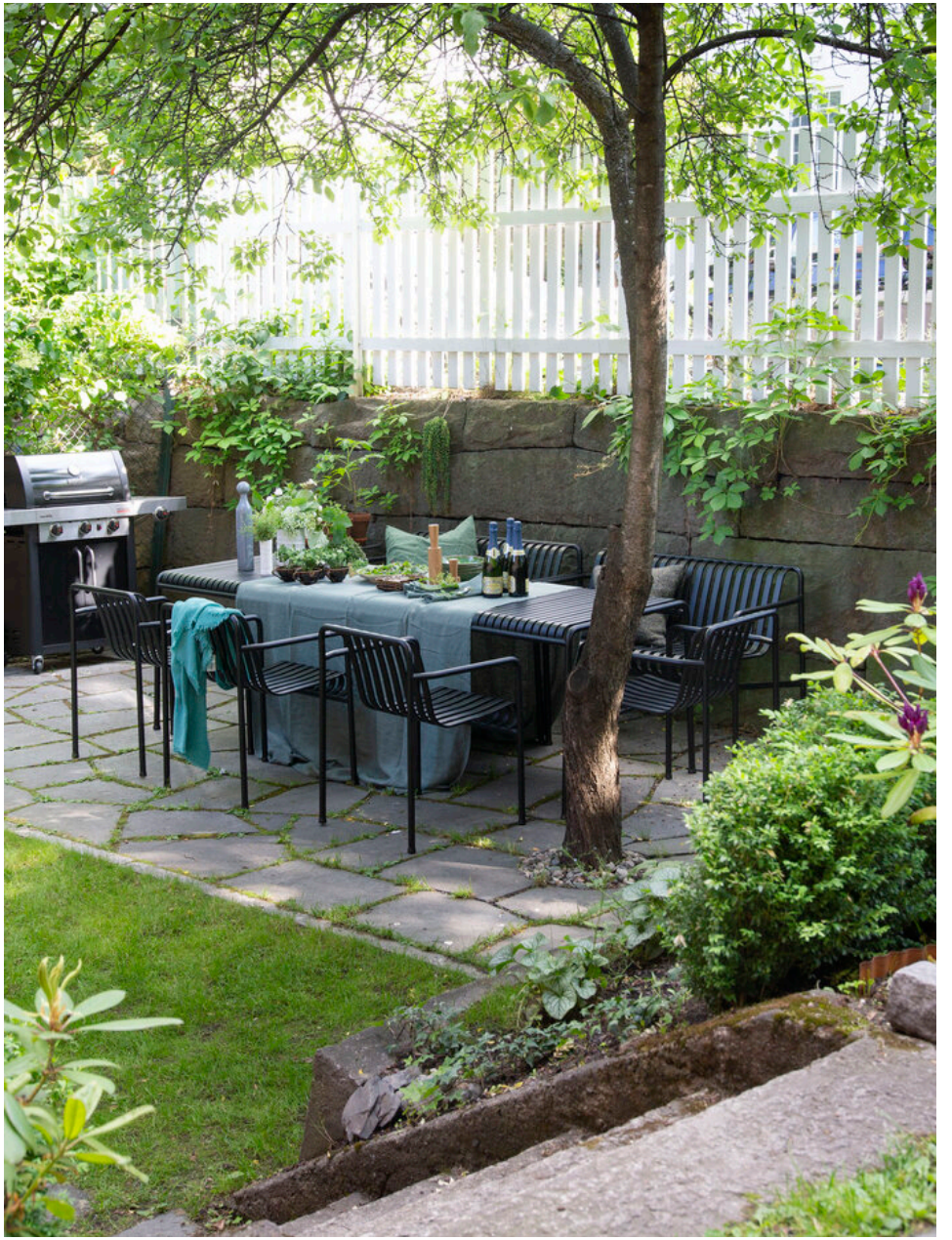
Ærverdige trær, lubne busker og blomstrende klatreplanter skaper et grønt og frodig førsteinntrykk. Adkomsten til huset er belagt med skiferstein på plen og kantet med blomstrende stauder og rhododendrom mot felles hage. Hagen ligger et nivå lavere og skjermes av både mur og gjerde mot veien. Her er det gressplen, steinsatt markterrasse, samt god plass til sittegrupper, lek, liv og sosialt samspill i solskinnet både for store og små.

Huset har også en privat terrasse med adkomst fra et innredet atelier og fra kjellerstuen. Denne terrassen har støpt dekke kledd i skifer og ligger lunt plassert inntil husveggen på nordvestsiden. Sidene rammes inn av høye levegger med klatreplanter langs kanten og har støpte bed kledd i skifer. Med en flott størrelse på ca. 40 kvm er det god plass til grill og møblering i flere soner – perfekt til soling, avslapping og sosial hygge.

Atelieret har gjennomgang til forhagen og er innredet med både bad og kjøkken, noe som forenkler oppdekkingen på terrassen eller hagen til sommerens måltider. Huset er betydelig oppgradert de siste 15 årene og har blant annet nye vinduer og terrassedører fra 2016 i underetasjen, samt taktekking fra 2013.

I områdets hager kan barna leke bekymringsløst og vokse opp slik man en gang drømte om – trygt og fritt, med sykling mellom byvillaene, skjulte gjemmesteder bak smijernsgjerder og spontane eventyr langs fjorden. Når kvelden senker seg, skimrer lysene fra byen i det fjerne, mens hverdagen fortsatt føles som et lite stykke tidløs idyll.









Kort prat med selger

Boligen byr på mye særpreg og karakter, og har blitt modernisert i senere tid.

Hva har dere blitt mest fornøyd med i oppussingen? Er det noen detaljer dere er spesielt stolte av?

Vi fikk hjelp av interiørarkitekt til å velge farger og er veldig glade for det, det gir en behagelig atmosfære. Vi er også fornøyde med at vi gikk for hellimt fiskebensgulv, det gjør mye for helheten. Vi er også glade for at vi trakk vann og satt inn et stort amerikansk kjøleskap med dobbel fryser og isbitmaskin. Veldig praktisk når man har små barn.

Hvordan er romfølelsen og funksjonaliteten i de ulike planene?

Vi gjorde om det ene barnerommet til garderobe for en-suite løsning på master bedroom. Vi har satt pris på å holde dette adskilt, men det kan enkelt gjøres om til barnerom igjen hvis man har behov for det. Vi liker veldig godt lyset i stuen og at det er mulig å trekke seg litt tilbake i underetasjen. Men det beste av alt er bakgården, der vi har vår egen lille oase midt i byen.

Bygget består av 2 seksjoner, hvordan er naboskapet?

Veldig godt og ukomplisert naboskap.

Hvordan er tilgangen til barnehager/skoler?

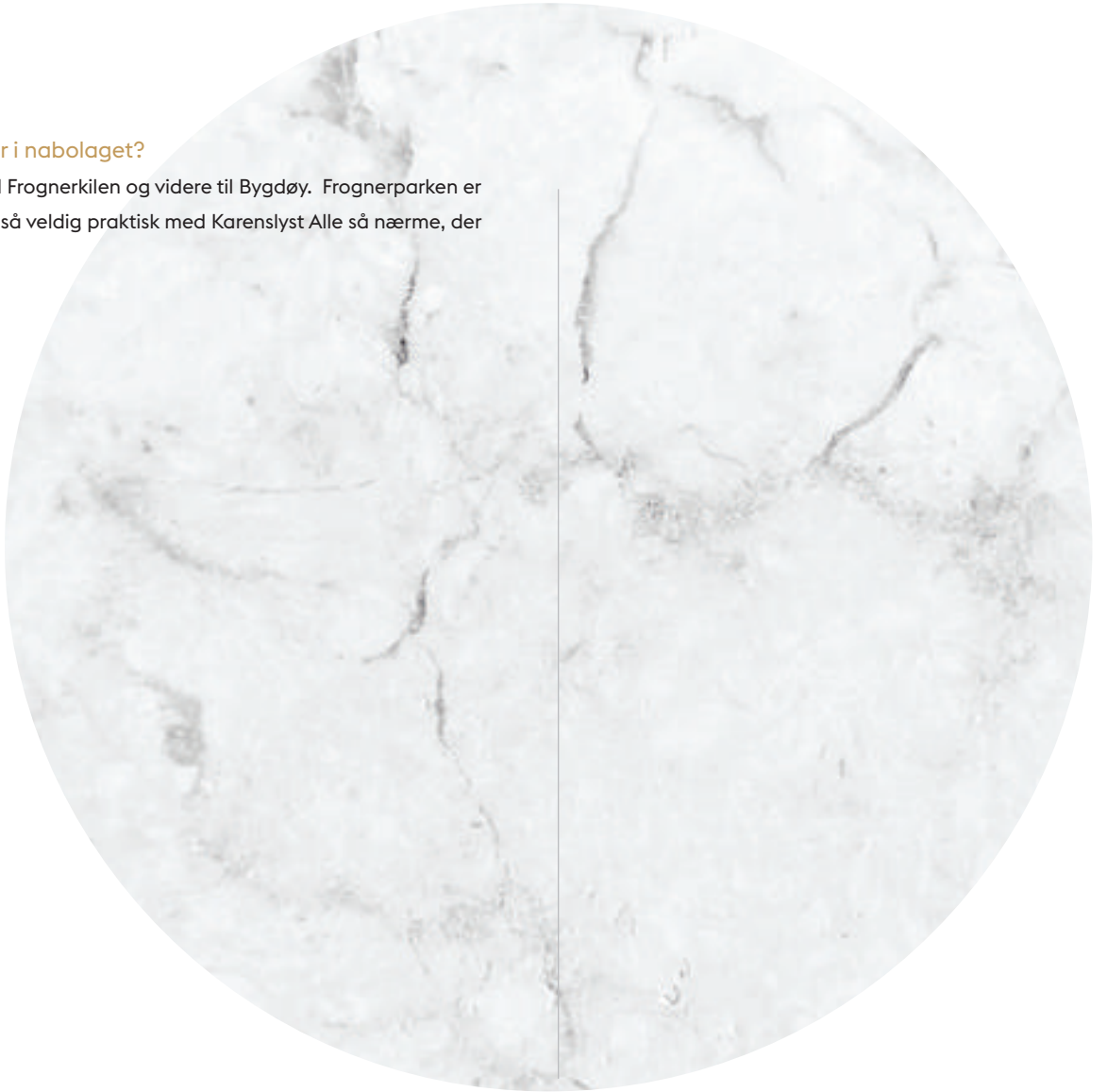
Vi bruker under fem minutter på å gå til det vi mener er Oslos beste barnehage, der begge våre barn går.

Kan dere ellers beskrive miljøet i nabolaget.

Til tross for at vi bor midt i byen er det en veldig hyggelig community i området Det er mange barnefamilier og vi møtes ofte i Frøyas hage (to minutter å gå) eller i Frognerparken.

Hvordan er parkeringsmuligheter, og hvilken transportmuligheter finnes i nærheten?

Vi leide garasje i Magnus Barfots gate tidligere, men vi sa den opp da vi alltid finner parkering rett utenfor. Vi har aldri opplevd å slite med parkering. Ett minutt å gå til trikk og tre minutter å gå til buss.



Hva er deres favoritturer i nabolaget?

Vi elsker å gå over broen til Frognerkilen og videre til Bygdøy. Frognerparken er også en favoritt. Det er også veldig praktisk med Karenslyst Alle så nærme, der finner vi alt vi trenger.







Ditt nye nabolag?

Eiendommen har en sjeldent utsøkt beliggenhet i hjertet av Skarpsno ved Frogner, et av Oslos mest fasjonable og ettertraktede boligområder. Her får man det beste fra begge verdener – urbant, men barnevennlig, historisk, men samtidig moderne. Området preges av ærverdige murvillaer, ambassaderesidenser og elegante townhouses fra århundreskiftet i både engelsk og kontinental byggeskikk.

Synet av vakre fasadedetaljer, samt grønne forhager som blomstrer gjennom sesongene, gir nabolaget en eksklusiv, men hjemlig og tilbaketrukket atmosfære – perfekt for barnefamilier.

Som en hjørnetomt i enden av gaten, omkranset av frodige hager og hvitmalte stakittgjerder, har eiendommen en sjelden kombinasjon av urban komfort og grønn idyll.

De brede fortauene gjør det trygt for barna å ferdes utendørs, og i nærområdet finnes flere parker og grønne lunger. I motsatt ende av gaten ligger Frøyas Have, en liten, grønn oase der trærne kaster sval skygge på benker og stier. Ved Frøyas have er det gangbro til Skarpsnoparken med lekeplasser og mulighet for ballspill, og innerst i Frognerkilen ligger en moderne skatepark i maritime omgivelser.

Langs Frognerkilen kan man nyte idylliske spaserturer langs fjorden, mens de populære badeplassene på Bygdøy inviterer til sommerminner i fjæra. Her kan barna vokse opp med bading, seiling og båtliv som en naturlig del av hverdagen. Samtidig ligger Oslos pulserende byliv kun en kort spasertur unna, med trendy kafeer, restauranter og eksklusive butikker i nabogatene.

Rundt 10 min gange fra boligen ligger fantastiske Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken, Frognerbadet og Frogner stadion. Her finnes tennisklubb, ishall, skiløyper om vinteren, kort sagt; helårs rekreasjon i en av Oslos mest populære landemerker, noe som må sies å være en ideell setting for en aktiv og urban barnefamilie.

Det ligger flere treningssentre ved Frognerparken og på Sjølyst. Du kan følge promenaden mot byen til Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Legg gjerne sommerdagen til Tjuvholmen sjøbad – Oslos mest sentrale badeplass.

Servicetilbud

Skarpsno byr på en perfekt balanse mellom fredelig småbyfølelse og umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet søndagsåpen Joker i Bygdøy allé, eller Meny og Kiwi på Skøyen. I Frognerveien og Bygdøy allé ligger flere eksklusive butikker, delikatesser og hyggelige kafeer på rekke og rad.

Frogner Special frister med byens beste utvalg av oster, mens Fjeldberg fisk- og viltforretning byr på ferske råvarer av høy kvalitet. For den matglade finnes et rikt utvalg av restauranter i nærområdet, med alt fra klassiske brasserier til trendy, internasjonale spisesteder.

Området har et utmerket kollektivtilbud via buss, trikk og tog, noe som gjør logistikken enkel for familien. Nobels gate trikkeholdeplass ligger kun 120 meter unna, og det er ca. 1,4 km til Skøyen stasjon. Med bil tar det ca. 5 minutter til Majorstuen, 9 minutter til Oslo S og 44 minutter til Oslo lufthavn.

Barnehage/skole

Området har flere anerkjente skoler og barnehager. Eiendommen sogner til Skøyen barneskole evt. Uranienborg, mens barn i ungdomsskolealder fortsetter på Ris eller Majorstuen skole. Oslo Montessori, Den Franske Skolen og Bjørknes privatskole er lett tilgjengelige, og det finnes et godt utvalg av barnehager i nærmiljøet. Den nærmeste barnehagen er Frognerkilen barnehage som ligger kun 350 meter/5 min gange fra eiendommen.

Parkering

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

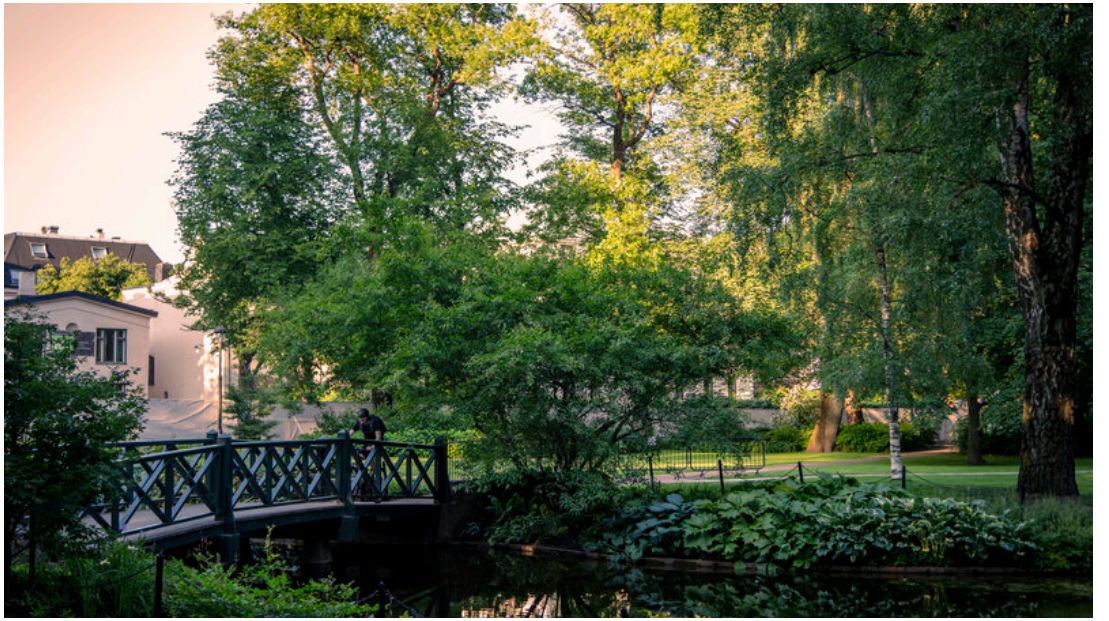
Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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














BAR

Frøyas gate 2

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	849 elever, 47 klasser	20 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	700 elever, 37 klasser	21 min 1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	750 elever, 41 klasser	25 min 1.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	590 elever, 31 klasser	27 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	23 min 1.7 km
Wang Toppidrett	18 klasser	25 min 1.8 km

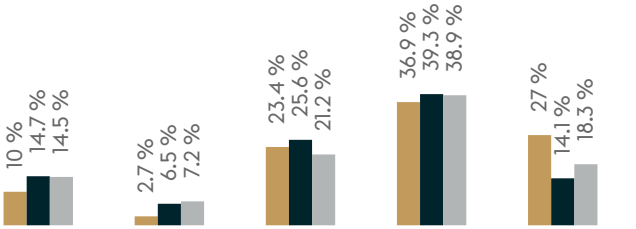
Offentlig transport

Nobels gate	Linje 13	1 min 0.1 km
Olav Kyrres plass	Linje 20, 30, 31	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 2.1 km
Oslo S	Totalt 19 ulike linjer	11 min 4.3 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år...	52 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (0-5...	62 barn	8 min 0.6 km
Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Oslo Tennisklubb	15 min
Casinetto balløkke	16 min
EVO Sjølyst	12 min
SATS Sjølyst	12 min

«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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


MERCURY

Frøyas gate 2

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0360/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Frøyas gate 2, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 378, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Herman Ragnar Bernt Hildan
Eva Margrethe Wigert Næss

Kjøpesum og omkostninger
18 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
474 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
476 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
486 500,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
19 466 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
19 476 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
1

Antall soverom
3

Modernisering og påkostninger
Januar 2025:
- Malt kjøkken
- Malt overflater i stuen
- Byttet baderomsinnredningen i hybelen

Mars 2021:
- Lagt nye gulv og avrettet gulvene i 1. etasje. Lagt elektrisk gulvvarme i stuen, kjøkkenet og gangen i 1. etasje
- Lagt vegg til vegg teppe på hovedsoverom og walk in
- Opppgradert gjestetoalett og flyttet dør
- Nye lister i hele 1 etasje
- Nye dører i hele huset, utenom til soverom nede og hovedbad oppe
- Ny tapet i gang
- Nye fliser i gang
- Innebygget walk in garderobe

- Baderomsinnredning nede

Desember 2019:
- Oppgradert alle overflater.
- Byttet benkeplater til marmor fra Ellingdal Collection, skiftet til nye hvitevarer i Bora og Gaggenau pa° kjøkkeninnredningen.
- Byttet kjøleskap til Liebherr, trukket vann og fått dobbel frys med isbitmaskin.
- Lagt elektrisk gulvvarme i stuen, kjøkkenet og gangen i 1. etasje.
- Lagt mikrosement og skiftet armaturer i badene.
- Tapet fra Phillip Jeffries på hovedsoverom.
- Innebygget plassbygde hyller i stuen.

Følgende oppgraderinger er utført i henhold til forrige salgsprospekt:
2016:
- Underetasjen ble innredet til dagens løsning. Gulvene ble pigget opp, støpt nye og lagt varmekabler og fliser i kjellerstuen og soverommet.
- Atlieer ble innredet som en hybel (ikke byggemeldt).
- Nye vinduer og balkongdør i underetasjen.

2013:
- Ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner i 1. etasje.
- Yttertaket ble tekket om.

2012:
- Begge bad og wc-rommet ble pusset opp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i 2019. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: Lekasje i rør fra naboen som er rettet opp. Påførte ingen skader.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppussing av toalett i gang utført av Lomundal Bygg Microsement bad
Arbeid utført av: Lomundal bygg, Podsiad bygg (microsement)

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tendenser til fukt i råbod og vegg fra bod mot kontor. Malt med pustende diffusjonsåpen maling etter befaring og råd fra kontrollør.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kan komme noe maur i kjeller på sommeren, kan være lurt å sette ut maurbokser før man drar på ferieover lengre tid. Vi har bare opplevd dette en gang.

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

Svar: Ja
Beskrivelse: Oppdaget et par kre (sølvkre sannsynligvis) som sannsynligvis kom fra lekkasjen til nabo. Anticimex la ut gift og fikk bukt med problemet. Ikke sett noen siden.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Atelier i hagen, arkitektbygd for Airbnb. Ikke byggmeldt, men dette kan søkes om.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kjeller bygd ut av tidligere eier, se takstrapport.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Se takstrapport.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Halvpart av horisontaldelt tomannbolig/townhouse. Denne seksjonen disponerer 1. etasje og underetasjen. Byggeår er 1929. Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur. Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med skifer. Takrenner og nedløp i metall.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Bjørn Fosser, datert 27.05.2024. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 33
TG-2: 18
TG-3: 1*
TG-IU: 6

Bygningsdeler som har fått TG-2

- Bad i underetasje, overflater på innvendige gulv: Sluk er under innebygget badekar. Det er luke som er vanskelig å åpne, og sluk er ikke besiktiget.

- Bad i underetasje, utstyr for sanitærinstallasjoner: Ikke tilstrekkelig lufting under badekaret, bør etableres en ventilrist.

- Vaskerom i underetasje, overflater på innvendige gulv: Manglende fukttett sjikt. Ikke kjent om det er sluk i gulvet.

- Toalettrom i 1. etasje, ventilasjon: Ikke etablert ventilasjon.

- Bad i hybel, overflater på innvendige gulv: Bunnskinne på dusjen hindrer evt. lekkasjevann fra andre installasjoner å renne til sluket. Alder å vanntett sjikt.

- Bad i hybel, overflater på innvendige vegger: Slitasje på fuger i dusjen med noe misfarging.

- Bad i hybel, ventilasjon: Mangler friskluftsventiler i hybel.

- Drenering: På ett punkt på innvendig vegg på opptrinn til vaskerommet var det synlig buling i malingen. Det ble benyttet fuktindikator på dette punktet, og det ble påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det anbefales at dagens maling fjernes, og skiftes ut med silikatmaling. Det er ikke sikkert sviktende drenering forårsaker forholdet, men det er sannsynlig.

- Ytterdører ved hybel: Dør av eldre dato, samt sprekk i glasset innvendig.

- Vinduer: Alder på doble vinduer i tre med enkle glass.

- Gulv på grunn: Forskjell mellom høyeste og laveste punkt i kjellerstuen er ca 17mm ved skjevhetsmåling.

- Kryperom: Krypkjelllere er risikokonstruksjon mtp. fuktproblematikk og tilstrekkelig lufting er viktig, her er det ingen ventiler eller inspeksjonsmulighet.

- Pipe: Bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

- Ildsteder: Mangler ildfast plate under peisovn i 1. etasje.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Alder på røropplegg.

- Ventilasjon: Mangler tilstrekkelig antall friskluftsventiler på ytterveggene iht. referansenivå.

- Elektrisk anlegg: Manglende samsvarserklæring.

- Innvendige dører: Noe skjevhet på eldre profilert heltre dør til bad i 1. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG-3:

- Bad i hybel: Det er vannskade på fronten av baderomsinnredningen. Utbedring estimert til kr. 5 000,-.

* Selger opplyser at de nå i januar 2025 har byttet baderomsinnredningen.

Bygningsdeler som har fått TG-IG (ikke undersøkt):

- Fundamenter: Forhold lar seg ikke avdekke ved visuell befaring.

- Takkonstruksjon: Ligger tilknyttet naboens seksjon.

- Bad i underetasje: Hulltaking er ikke utført, da aktuell vegg er rett under fordelerskap for rør. Det er vesentlig risiko for å borre i rør dersom det borres her.

- Vaskerom i underetasje: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale.

- Bad i 1. etasje: Hulltaking er ikke utført da alle innvendige vegger er tykke, og ikke er egnet til hullborring.

- Bad i hybel: Hulltaking ikke foretatt da aktuelle vegger er mot kjøkkeninnredning og ytterveggen.

Byggemåte - utvendig

Terrasse

Nordvestvendt terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra kjellerstuen og hybelen, ca. 40 kvm. Bruddskifer på dekke og vegger i tre rundt terrassen.

Vinduer og dører

Hybel: Terrassedør med tolags frostet isolerglass, produsert i 2016. Ytterdør med glassfelt. Overlysvindu over hemsen.

Hoveddel: Dobbel terrassedør med tolags isolerglass i underetasje, produsert i 2016. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand i 1. etasje. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016 i soverommet i underetasjen. Doble vinduer i tre med enkle glass av eldre dato.

Byggemåte - innvendig

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Kjøkken

Hoveddel: Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i marmor med underlimt kum i tilsvarende marmor. Ventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryseskuff med isbitmaskin er integrert i innredningen. Platetopp fra Bora og øvrige hvitevarer fra Gaggenaou.

Hybel: Kjøkkeninnredning med finerfronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sanitær

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen i hovedbadet, bad i underetasjen, og tilsvarende i badet i hybelen. Enkelte hovedavløpsrør i støpejern fra byggeåret. Varmtvannsbereder på 120 liter, montert i benkeskap i vaskerommet. Varmtvannsbereder på min. 200 liter, montert i kasse i vaskerommet. Hele berederen er ikke synlig, da den er kasset inn. Berederne er fra 2012 i følge forrige salgsoppgave.

Ventilasjon
Underetasje: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet. Elektrisk vifte i vaskerommet. Friskluftsventil på yttervegger i kjellerstuen og soverommet.

1. etasje: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Det er ikke friskluftsventiler på ytterveggene.

Elektrisk anlegg
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kottet og vaskerommet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i hybelen.

Byggemåte - våtrom

Bad i 1. etasje
Badet er i følge forrige salgsoppgave pusset opp i 2012. Microsement på opprinnelige fliser. Sluk i plast med synlig membran i sluket. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte veggoverflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Varmekabler i gulvstøp.

Toalettrom i 1. etasje
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er etablert dreneringsspalte under klosettet. Det er ikke etablert ventilasjon.

Bad i underetasje
Badet er i følge forrige prospekt pusset opp i 2012. Microsement på gulvet. Flislagte veggoverflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Innbygget og flislagt badekar. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i rommet.

Vaskerom i underetasje
Gulv i eksponert betong. Gulvet er ikke etablert som et fukttett sjikt. Det er ikke kjent om det er sluk i gulvet. Pusset og malte veggoverflater. Opplegg for vaskemaskin.

Bad i hybel
Badet er ifølge forrige prospekt etablert i 2016. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Mosaikkfliser i dusjen. Flislagte veggoverflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Dusj med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet. Det mangler friskluftsventiler i hybelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Hybelen i underetasjen (atellier) er ikke godkjent til rom for varig opphold. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme i kjellerstuen, soverommet og badet i underetasjen, samt entreen, stuen, kjøkkenet og badet i første etasje. Det er også gulvvarme i atelieret. Boligen har i tillegg vedfyring i peis fra Rais i stuen og kjellerstuen.

Varmtvannsberedere fra 2012 på hhv. 120 liter og 200 liter er montert i vaskerommet.

Ventilasjonen er naturlig med avtrekk via vifte på alle bad og i vaskerommet.

Både hoveddel og atelier har sikringsskap med jordfeilautomater.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert i atelieret.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. kr. 5 000,-. Dette er gjennomsnittlig kostnad basert på perioden februar 2024 til januar 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. mnd. kr. 2 500,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser om at de har felles husforsikring i Gjensidige med seksjon. Denne kostnaden betales utenom fellesutgiftene. Dette utgjør ca. kr. 22 042,- årlig og fordeles etter eierbrøk. Denne seksjonen har en eierbrøk på 157/314 og årlig kostnad vil utgjøre omkring kr. 11 036,- med nåværende avtale og priser. Det tas forbehold om endringer i forsikringsprisen.

Eiendomsskatt

Kr 9 243,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr. kr 7 227 094,-
Som sekundærbolig: kr. kr 16 752 991,-

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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Frøyas Gate 2, orgnr. 999 245 897

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og boligen er tilknyttet Sameiet Frøyas Gate 2, med sameiebrøk 157/314 (1/2).

Eiendommen ble seksjonert 28.09.2011, og består av 2 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårds- og bruksnummer 212/378 i Oslo kommune.

Fordeling av utgifter iht. vedtektene
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter eierbrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Forretningsfører
Sameiet Frøyas Gate 2

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen lån i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter for de to seksjonene i sameiet. Vedtektene følger vedlagt til salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedlikeholdsansvar iht. vedtekter
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet inkluderer dører og vinduers inn- og utside.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreiningspunkt inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Dyrehold
Det fremkommer ingen begrensinger i husdyrhold i vedtektene.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90741216

Tomt

Felles eiet tomt for de to boligseksjonene på ca. 351 kvm. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Eiendommen ligger i et område med lav til moderat aktsomhet for radon.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Nabolaget er variert og består av eneboliger, leiligheter, ambasadeboliger og townhouse.

Skoler og barnehager

Frognerkilen barnehage
Tusindhuus barnehage
Schafteløkken
Vigelandsparken barnehage

Skøyen skole (1-7. klasse)
Majorstuen skole (8-10. klasse)
Ris skole (8-10. klasse)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygget ble i 1928 ominnredet fra et atlierbygg til våningshus.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 29.11.1937. Ekspedisjonsdokumentet omhandler ominnredningen til våningshus.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger videre et ekspedisjonsdokument attestert 25.11.1932 om omhandler oppføring av gjerde langs Frøyas gate.

Eiendommen ble seksjonert til to seksjoner 28.09.2011.

Det foreligger ferdigattest for følgende endringer i boligen i nyere tid:
- Innvendige rehabilitering av bolig datert 27.02.2012.
- Bærevegg ble erstattet med stålbjelke i 1. etasje datert 22.11.2013.

- Bruksendring av trapperom og kjeller til soverom, samt diverse fasadeendringer (innsetting og endring av vindu og dør) datert 04.01.2017.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger opp mot dagens bruk av rommene i underetasjen:
- Deler av soverommet er utvidet i areal som opprinnelig er byggemeldt som grovkjeller.
- Det er etablert vaskerom i grovkjeller.
- Det er etablert hybel med bad og stue/kjøkken i rom som opprinnelig er godkjent som "kjellerrom" og "passasje" i atellier.

Tiltakene over innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten i kommunen. Tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig i henhold til reguleringsplan S-3330 som ble vedtatt 28.10.1992. En mindre del av hjørtet på eiendommen mot nordøst er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn i henhold til reguleringsplan S-161GO datert 17.10.1940.

Eiendommen er avsatt til område for nåværende bebyggelse og anlegg i Kommuneplan for Oslo 2015-2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen ligger i sikringssone H190 som omhandler restriksjoner for anlegg i grunnen. Dette for å sikre eksisterende og fremtidige tuneller.

Deler av eiendommen mot nordøst ligger i rød støysone fra Drammensveien. Tilsvarende område ligger i gul støysone for trikk.

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

Plan/byggesaker i nærområde:
Områderegulering - Saksnummer: 201414412 - Områderegulering for Skøyen

Detaljregulering - Saksummer: 202302013 - Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering

Byggesak - Saksummer: 202316304 - Frøyas gate 4 - Åpning i bærevegg
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksummer: 201518011 - Magnus Barfots gate 5 C - Utvidelse av balkonger
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Byggesak - Saksummer: 201108891 - Drammensveien 100 - Oppgradering av heis - Løpenummer 6283
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksummer: 202454484 - Magnus Barfots gate 10 - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Byggesak - Saksummer: 202454000 - Drammensveien 104 H - Riving av bærevegg - HU0101
Status: Tillatelse gitt

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 912771, tinglyst 03.08.1929, type heftelse: Bestemmelse om bebyggelse, med flere bestemmelser. Megler har funnet servitutten i gamle pantebøker, men har vanskeligheter med å tolke det som står grunnet håndskriften.

Dagboknr 912772, tinglyst 22.08.1929, type heftelse: Best. om vann/kloakkledn. Megler har funnet servitutten i gamle pantebøker, men har vanskeligheter med å tolke det som står grunnet håndskriften.

Dagboknr 902355, tinglyst 09.08.1930, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om septiktank m.v., med flere bestemmelser. Avtalen er fra 1930. Frøyas gate 2 (denne eiendom) får rett til å føre vann- og kloakkledninger over Magnus Barfotsgate 3. Videre følger bestemmelser om vedlikehold og tømming av tidligere septiktank.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen ligger innenfor reguleringsområde S-330 og er avsatt til spesialområde bevaring. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer blant annet at alle utvendige endringer av fasaden må omsøkes.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, 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.

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.

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. 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.

Eiendommen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at arealet er vesentlig mindre enn opplyst. 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.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

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

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

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Tilrettelegging: 12 900,-
Nordvik Grunnpakke: 18 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 950,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 212 076,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

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 20. februar 2025

Ansvarlig megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Frøyas gate 2

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FRØYAS GATE 2, 0273 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 378 Seksjon: 1
301 Oslo kommune.
Townhouse (Horisontaldelt tomannsbolig)

Dato befaring:	21/05/2024
Utskriftsdato:	27/05/2024
Oppdragsnummer:	97189
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@fossertaksering.no
Uavhengig Takstmann

Fosser Taksering
Vurdering av eiendom

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje, samt en ekstern praktikantdel.

Standard

Boligen er godt vedlikehold med god/høy standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Mars 2021:

- Lagt nye gulv og avrettet gulvene i 1. etasje. Lagt elektrisk gulvvarme i stuen, kjøkkenet og gangen i 1. etasje
- Lagt vegg til vegg teppe på hovedsoverom og walk in
- Opppgradert gjestetoalett og flyttet dør
- Nye lister i hele 1 etasje
- Nye dører i hele huset, utenom til soverom nede og hovedbad oppe
- Ny tapet i gang
- Nye fliser i gang
- Innebygget walk in garderobe

- baderomsinnredning nede

Desember 2019:

- Oppgradert alle overflater.
- Byttet benkeplater til marmor fra Ellingdal Collection, skiftet til nye hvitevarer i Bora og Gaggenau på kjøkkeninnredningen.
- Byttet kjøleskap til Liebherr, trukket vann og fått dobbel frys med isbitmaskin.
- Lagt elektrisk gulvvarme i stuen, kjøkkenet og gangen i 1. etasje.
- Lagt mikrosement og skiftet armaturer i badene.
- Tapet fra Phillip Jeffries på hovedsoverom.
- Innebygget plassbygde hyller i stuen.

Følgende oppgraderinger er utført i henhold til forrige salgsprospekt:

2016:

- Underetasjen ble innredet til dagens løsning. Gulvene ble pigget opp, støpt nye og lagt varmekabler og fliser i kjellerstuen og soverommet.
- Atlieer ble innredet som en hybel (ikke byggemeldt).
- Nye vinduer og balkongdør i underetasjen.

2013:

- Ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner i 1. etasje.
- Yttertaket ble tekket om.

2012:

- Begge bad og wc-rommet ble pusset opp.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1929, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Kjeller)
- Ventilasjon (Wc / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / Hybel)

Fosser Taksering
Vurdering av eiendom

- Overflater på innvendige vegger (Bad / Hybel)
- Ventilasjon (Bad / Hybel)
- Drenering
- Ytterdører
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Innvendige dører

Tilstandsgrad 3:

- Fast inventar (Bad / Hybel) – *utbedring estimert til kr. 5 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Eva Margrethe Wigert Næss
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Eva Margrethe Wigert Næss ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Townhouse (Horisontaldelt tomannsbolig)

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 378 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	351
Eierbrøk seksjon:	157 / 314
Hjemmelshaver:	Eva Margrethe Wigert Næss og Herman Ragnar Bernt Hildan
Adresse:	Frøyas gate 2, 0273 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/05/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	22/05/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Fosser Taksering
Vurdering av eiendom

Bygninger på eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår	1929

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	53	53	0
1. etasje	110	110	1
Hybel	12	12	0
Sum bolig:	175	175	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom	
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom, Walk-in-closet Kott	
Hybel	Bad, Stue/kjøkken	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	53	0	0	40
1. etasje	110	0	0	0
Hybel	12	0	0	0
Sum bolig:	175	0	0	40
Sum BRA:	175			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom		
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom, Walk-in-closet, Kott		
Hybel	Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Horisontaldelt tomannsbolig

Lovlighet

Beskrivelse: Underetasjen er innredet til boligareal, i omtrent halve arealet av kjelleren/underetasjen. Dette ble søkt om til kommunen i 2016. Forholdet som ble om søkt, samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning, selv om hovedprinsippene for oppholdsrom er det samme. Blant annet er trappen til underetasjen opprinnelig søkt om fra dagens hovedsoverom, men i realiteten er den bygget i stuen. Det er prosjektering i forbindelse med utsparing av bjelkelag til etablering av trappen. Det anbefales på genrelt grunnlag at det sendes inn korrekte tegninger til kommunen, og eventuell tilleggsdokumentasjon som kan ble etterspurt for å få dette godkjent.

Hybeldelen er en ekstern del av bygningen opprinnelig, som er godkjent som bodareal. Denne har i den senere tid blitt innredet som boligformål. Dette er ikke godkjent i kommunen, da den har egen inngang uten innvendig adkomst til hoveddelen av bygningen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon på baderommene.
På andre oppgraderinger som endring av bærende konstruksjoner, er det dokumentasjon i form av ferdigattester.

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.
Det er likevel fremvist fakturaer på arbeidene.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Fosser Taksering
Vurdering av eiendom

Drenering

Beskrivelse: Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Alder på dreneringen er ikke kjent, men den er trolig av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: På ett punkt på innvendig vegg på opptrinn til vaskerommet var det synlig buling i malingen. Det ble benyttet fuktindikator på dette punktet, og det ble påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det anbefales at dagens maling fjernes, og skiftes ut med silikatmaling.
Det er ikke sikkert sviktende drenering forårsaker forholdet, men det er sannsynlig. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terrenget er i hovedsak bestående av plenarealer og terrasse.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Yttertaket er ikke vurdert, da dette ligger under naboens seksjon. TG: IU

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med skifer.
Taket har blitt tekket om i den senere tid. Detaljer rundt dette er ikke kjent, så vurderingen er kun basert på alder i forbindelse med opplysninger hentet på saksinnsyn.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten, skiftet samtidig med omtekking av yttertaket.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Hybel: Terrassedør med tolags frostet isolerglass, produsert i 2016. Underetasje: Dobbel terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2016. 1. etasje: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Hybel: Ytterdør med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Det er ett sprekk i glasset innvendig. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016 i soverommet. Hybel: Overlysvindu over hemsen.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Doble vinduer i tre med enkle glass av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Nordvestvendt terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra kjellerstuen og hybelen, ca. 40 m². Bruddskifer på dekke og vegger i tre rundt terrassen.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstuen.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i en retning i kjellerstuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Øvrig del av gulvet har mindre enn 15 mm. Og vurderes derfor til tilstandsgrad 1. TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Det er et kryperom med adkomst fra vaskerommet i underetasjen. Rommet er ikke besiktiget på grunn av mye lagring under befaringen, og derfor ikke vurdert.

Kryperom

Beskrivelse:	Krypkjeller under del av 1. etasje som ikke er utgravet.
Tilstandsvurdering:	Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen ventiler. Det er ikke inspeksjonsmulighet til kjelleren, dette medfører risiko for at det kan foreligge skjulte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Nedre del av vegger i kjellerstuen og badet er under utvendig terrengnivå. For definisjonen rom under terreng, skal vesentlige deler av rommene være under terreng. I dette tilfellet er de innredede rommene ikke under utvendig bakkenivå i vesentlig grad, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt dobbel teglsteinspipe.
Tilstandsvurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: U. etasje: Rais i kjellerstuen med gjennomgående innsats og glassdører på begge sider.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Rais peis med innsats i stuen. Det er glassdører på 3 sider.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen. Dette gir en risiko for svimerker i gulvet dersom glør faller ut. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen i hovedbadet, bad i underetasjen, og tilsvarende i badet i hybelen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Enkelte hovedavløpsrør i støpejern fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, montert i benkeskap i vaskerommet.
Varmtvannsbereder på min. 200 liter, montert i kasse i vaskerommet. Hele berederen er ikke synlig, da den er kasset inn.

Tilstandsvurdering: Berederne er fra 2012 i følge forrige salgsoppgave. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet. Elektrisk vifte i vaskerommet.
Friskluftsventil på yttervegger i kjellerstuen og soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: 1. etasje: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Det er ikke friskluftsventiler på ytterveggene.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten tilstrekkelig med friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kottet og vaskerommet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i hybelen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Underetasje: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Kjellerstuen (2016), soverommet (2016) og badet (2012).
1. etasje: Entreen, stuen, kjøkkenet (2016) og badet (2012).
Hybel: Badet og stuen (ukjent alder, og derfor ikke vurdert).

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder oppgitt i tidligere prospekt og dagens eier. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Stue/kjøkken, gang og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapp og rekkverk i stålkonstruksjon og trinn i eik. Rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Det er krav om håndløper på begge sider av trapper. I dette tilfellet er det ikke montert håndløper på siden av trappen. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i marmor med underlimt kum i tilsvarende marmor. Ventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryseskuff med isbitmaskin er integrert i innredningen.

Platetopp fra Bora og øvrige hvitevarer fra Gaggenaou.

Sigdal kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hybel: Kjøkkeninnredning med finerfronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og kjøleskap er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Fliser i kjellerstuen og soverommet.
1. etasje: Teppe i hovedsoverom. Fliser med fiskebeinsmønster i entreen. Fliser i wc-rom. Heltre gulv med fiskebeinsmønster forøvrig.
Hybel: Slipt betong.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Sparklet og malte plater.
1. etasje: Tapet i hovedsoverommet, wc-rommet og entreen. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Hybel: En vegg mot hovedhuset i eksponert teglstein. Sparklet og malte plater forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Sparklet og malte plater.
1. etasje: Sparklet og malte plater.
Hybel: Skråhimling med malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje: Original dør mellom kjellerstuen og soverommet. Profilerte innvendige dører av nyere dato til badet og vaskerommet.
1. etasje: Profilerte innvendige dører av nyere dato.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje: Eldre profilert heltre dør til badet.

Tilstandsvurdering: Døren har noe skjevhet. TG: 2

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Plassbygget seng og hyller over del som ikke er utgravet til gulvnivå.
1. etasje: Plassbygget hyllesystem i stuen. Plassbygde garderobeskap i walk-in-closet. Tilsvarende garderobeskap i soverom 2.
Hybel: Sittebenker med lagring under. Disse fungerer også som trapp fra ytterdører.
Hems er montert over badet, som utgjør plass for sengen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge forrige prospekt pusset opp i 2012.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Microsement på gulvet.

Tilstandsvurdering: Sluket er under innbygget badekar. Det er en luke i badekaret som er vanskelig å åpne.
Sluker er derfor ikke besiktiget. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Innbygget og flislagt badekar.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig lufting under badekaret. Dette bør etableres i form av en ventilrist. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i rommet.

Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da aktuell vegg er rett under fordelerskap for rør. Det er vesentlig risiko for å borre i rør dersom det borres her.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerom i indre del av underetasjen. Rommet har for lav takhøyde til å være målbart. Høyden er ca. 1,80 m.
Det er ikke kjent når vaskerommet er etablert, men det er bygget som en del av kjeller, og ikke som et fullverdig vaskerom med fuktsikre overflater.

Vegg- og himlingsoverfalter er i svært begrenset grad besiktiget på grunn av mye lagring.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Gulv i eksponert betong.

Tilstandsvurdering: Gulvet er ikke etablert som et fukttett sjikt. Det er ikke kjent om det er sluk i gulvet. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Nedre del av vegger ligger under utvendig terreng. Det er derfor ikke tilstandsvurdert, på grunn av mye lagring.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge forrige salgsoppgave pusset opp i 2012.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Microsement på opprinnelige fliser. Sluk i plast med synlig membran i sluket.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke dreneringsspalte under klosettet. Det er ukjent om det var krav til dette da klosettet ble montert. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da alle innvendige vegger er tykke, og ikke er egnet til hullborring. Enten er det murverk, eller massivt tre i veggene. Erfaringsmessig er det da ikke gunstig å foreta hullborring, da det ikke blir tiltenkte resultater av borringen, og hullet blir vanskelig å forsegle.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Det er etablert dreneringsspalte under klosettet.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Det er ikke etablert ventilasjon.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra wc-rom av naturlige årsaker. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Hybel

Beskrivelse: Badet er ifølge forrige prospekt etablert i 2016.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Hybel

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Mosaikkfliser i dusjen.

Tilstandsvurdering: Det er bunnskinne på dusjen. Denne hindrer dusjvann fra å spre seg i rommet, men hindrer også evt. lekkasjevann fra andre innstallsjoner å renne til sluket, før det renner ut i rommet.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Hybel

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generell slitasje på fuger i dusjen med noe misfarging. TG: 2

Fast inventar – Bad, Hybel

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front.

Tilstandsvurdering: Det er en vannskade på fronten. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000,-

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Hybel

Beskrivelse: Dusj med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, Hybel

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet. Det mangler friskluftsventiler i hybelen.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Hybel

Beskrivelse: Ikke foretatt da aktuelle vegger er mot kjøkkeninnredning og ytterveggen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Fosser Taksering As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Fosser Taksering As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Fosser Taksering As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Fosser Taksering As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Fosser Taksering As. Fosser Taksering As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Fosser Taksering As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Frogner	
Oppdragsnr.	
14-0360/24	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Margrethe Wigert Næss	Herman Ragnar Bernt Hildan

Gateadresse	
Frøyas gate 2	
Poststed	**Postnr**
OSLO	0273

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 4

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lekasje i rør fra naboen som er rettet opp. Påførte ingen skader.

Document reference: 14-0360/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Oppussing av toalett I gang utført av Lomundal Bygg Microsement bad
Arbeid utført av: Lomundal bygg, Podsiad bygg (microsement)

Filer
Faktura-104061.pdf | Faktura-104062.pdf | Faktura-104063.pdf | Faktura m giro_202_PODSIAD BYGG.PDF | Faktura m giro_200_PODSIAD BYGG.PDF

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tendenser til fukt I råbod og vegg fra bod mot kontor. Malt med pustende diffusjonsåpen maling etter befaring og råd fra kontrollør.

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

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kan komme noe maur I kjeller på sommeren, kan være lurt å sette ut maurbokser før man drar på ferieover lengre tid. VI har bare opplevd dette en gang.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Oppdaget et par kre (sølvkre sannsynligvis) som sannsynligvis kom fra lekkasjen til nabo. Anticimex la ut gift og fikk bukt med problemet. Ikke sett noen siden.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 14-0360/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Atelier i hagen, arkitektbygd for Airbnb. Ikke byggmeldt men dette kan søkes om

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kjeller bygd ut av tidligere eier, se takstrapport.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: se takstrapport

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 14-0360/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0360/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Wigert Næss	eee833b463937f573497941 73da4ca2507566b96	21.02.2025 21:25:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Hildan	4d0638cdc3fb8460820302 7a54d571c753c03887	22.02.2025 09:46:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

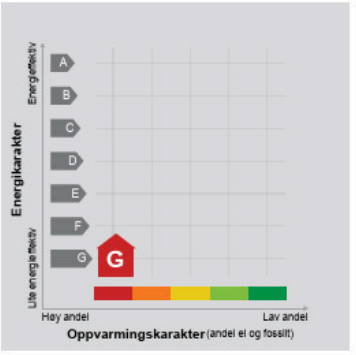
Document reference: 14-0360/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Frøyas gate 2
Postnummer	0273
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	378
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80499787
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4e4684ac-3acb-4bb7-b4ed-ad2951d30fb0
Dato	28.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av kjellervegg
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frøyas gate 2
Postnummer: 0273
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 28.05.2024 11:11:43
Energimerkenummer: 4e4684ac-3acb-4bb7-b4ed-ad2951d30fb0

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 378
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80499787

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: Tiltak utendørs

Montør 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Frøyas gate 2
212/378, seksjon 1
212/378, seksjon 2
Vedtatt sameiemøte 17. april 2013, erstatter vedtekter av 12.03.2012
Endringer i uthevet kursiv
Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Frøyas gate 2 i Oslo kommune. Sameiets navn er **Frøyas gate 2**.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygden grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven (esl) § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Om det i fremtiden kommer ønske om å benytte fellesareal til parkering må dette være enstemmig i sameiet.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.
Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler et akonto beløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdet inkluderer dører og vinduers inn og utside.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikeholde av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

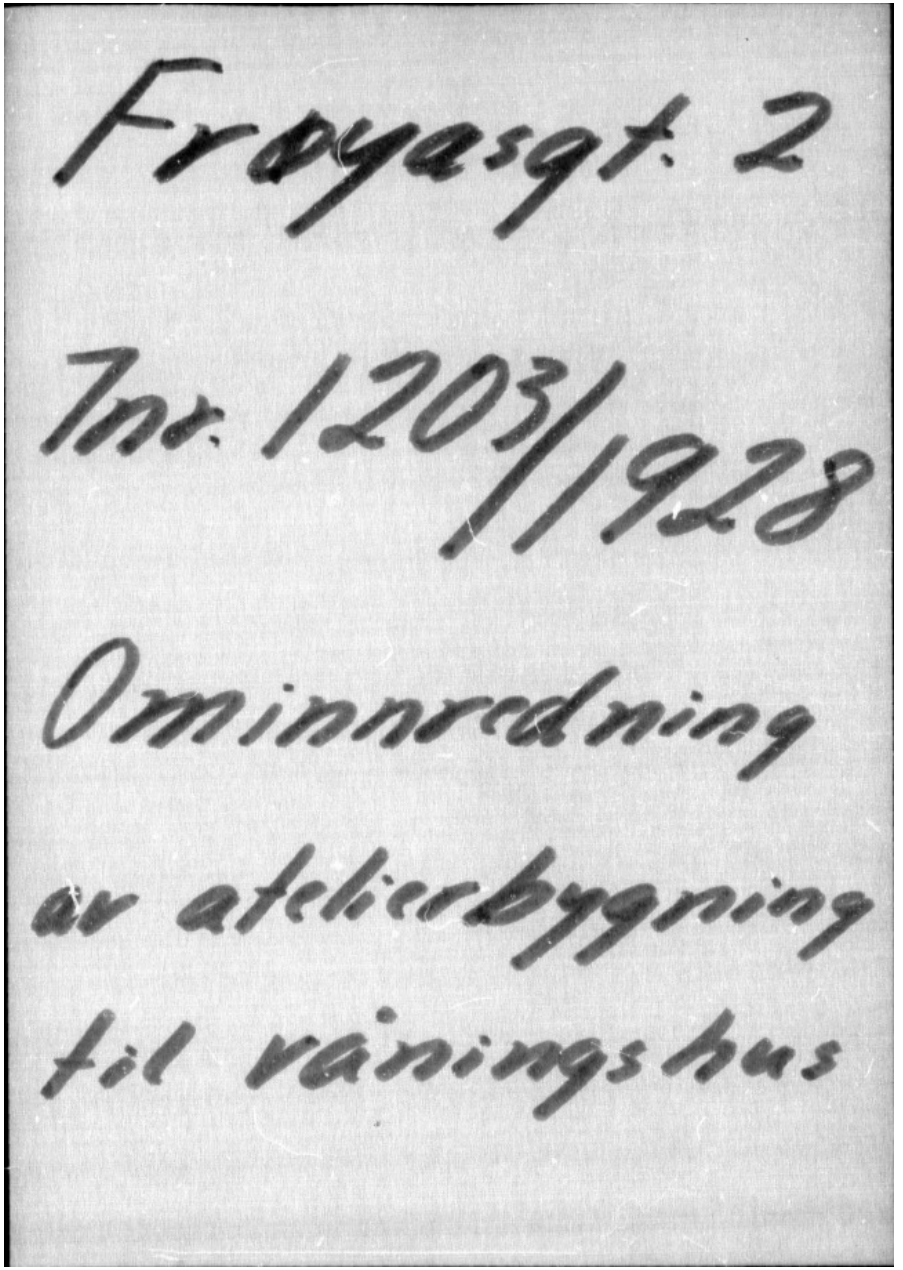
§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av ***samtlige eiere av*** hver seksjon. Leder rulleres mellom seksjonene. ***Styret består av Christian Schaaning (210676 34982), Marie Kristiansen (150482 47447), Lisbet Varpe (221161 45824) og Bjørn Kristiansen (070558 29 793). Regnskapsfører og formann for sameiet Frøyas gate 2 i perioden 04/13 – 04/14 er hhv. Lisbet Varpe og Bjørn Kristiansen.***
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 11. SAMEIEMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april.

§ 12. GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

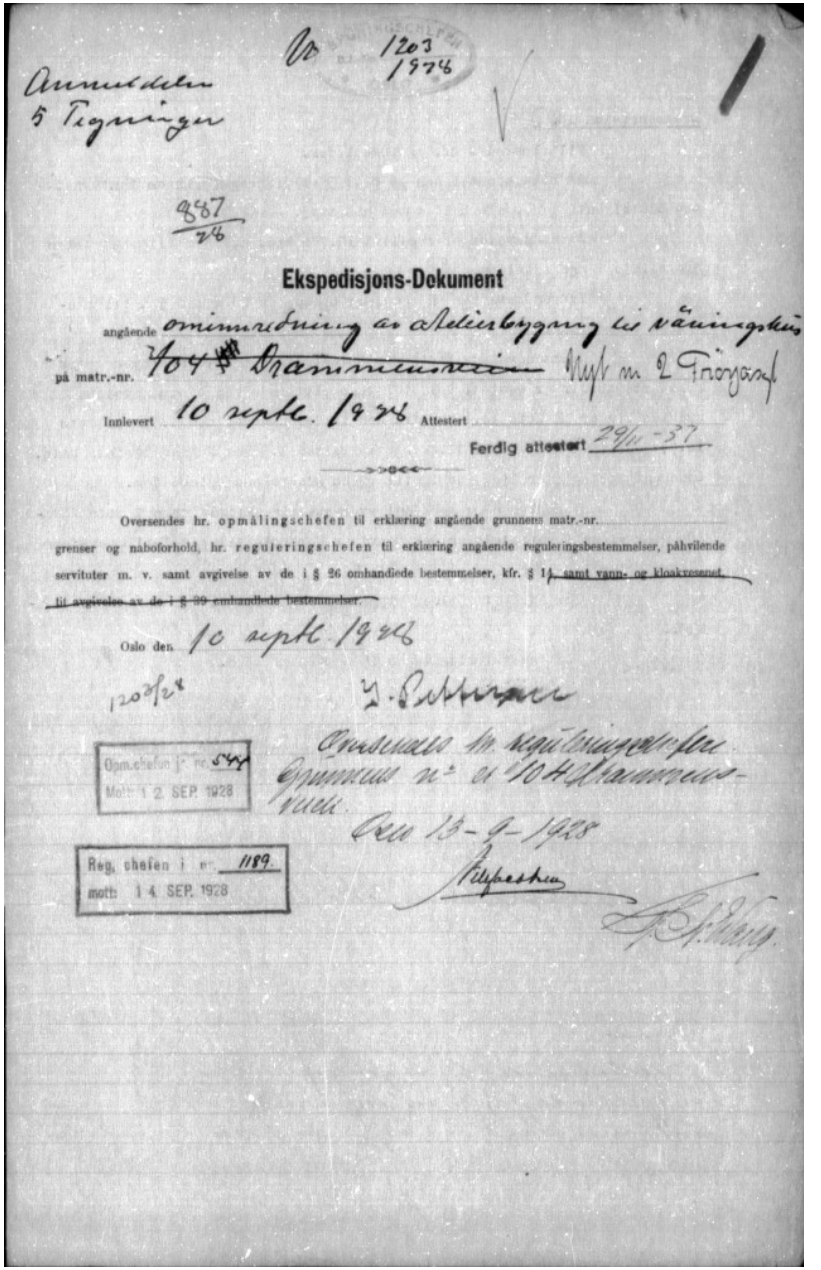
Oslo 17. april 2013

Marie Kristiansen Christian Schaaning Lisbet Varpe Bjørn Kristiansen


Frøyasgt. 2

Inr. 1203/1928

Ominnredning av atelierbygning til våningshus


Annexdelen 5 Tegninger

1203/1928

1

9887/26

Ekspedisjons-Dokument

angående Ominnredning av atelierbygning til våningshus

på matr.-nr. ~~704~~ ~~Grannelaget~~ Nyst nr 2 Frøyasg

Innlevert 10 septb. 1928 Attestert

Ferdig attestert 29/11-37

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 1, ~~samt vann- og kloakvesenet til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 10 septb 1928

1203/28

Opmålingschefen j. nr. 5447 mott. 12. SEP. 1928

Oversendes hr. reguleringschefen Opmåleren nr. 21 10/11 Grannelaget

Oslo 13-9-1928

Reg. chefen j. nr. 1189. mott. 14. SEP. 1928

2

1189/28

Drammensveien 104 D.

Tilbakesendes hr.bygningschefen.

På situasjonsplanen på blad 5 er planreguleringen inntegnet med blå blyant og høideforholdet med blå tusj.

Drammensveien er regulert 15.7 m bred med 5 m tilbaketrukken byggelinje langs sydsiden.

Frøyas gate hår en regulert bredde av 10 m med 5 m tilbaketrukne byggelinjer.

Drammensveiens bestående høideforhold beholdes. Frøyas gates regulerte høider er bestemt ved at gatens midtlinje ved Drammensveiens sydside ligger på kote 14.6, hvorfra den faller sydover med 1:95 til kote 14.5, videre med 1:20.5 til 14.oo og videre med 1:9 mot Magnus Barfots gate. Innekant fortog blir liggende inntil 10 cm høiere enn gatemidten.

Byggeplanen er godkjent av reguleringskommisjonen i møte 28/6-28 under visse forutsetninger. Der henvises forøvrig til reguleringschefens påtegning av 1/9-28.

For strøket gjelder byggeregler vedtatt av formannskapet 11/6-1902.

1203/28 Oslo reguleringsvesen 15 september 1928.

0.T.fell

Overrekkes Oslo helserad til uttalelse.
1208/28

18/9 28

H. Pettersen

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
De oppstillede regler for romhøide og W.C. rom — innbefatter hvad angår kravet om dagslys —
1203/28 Oslo helseråd 20/9 1928
Eilert Sundtsgate
S. Dreyer

3

V.T. bil innstilling.

2/9 28.

1203/1928

H. Pettersen

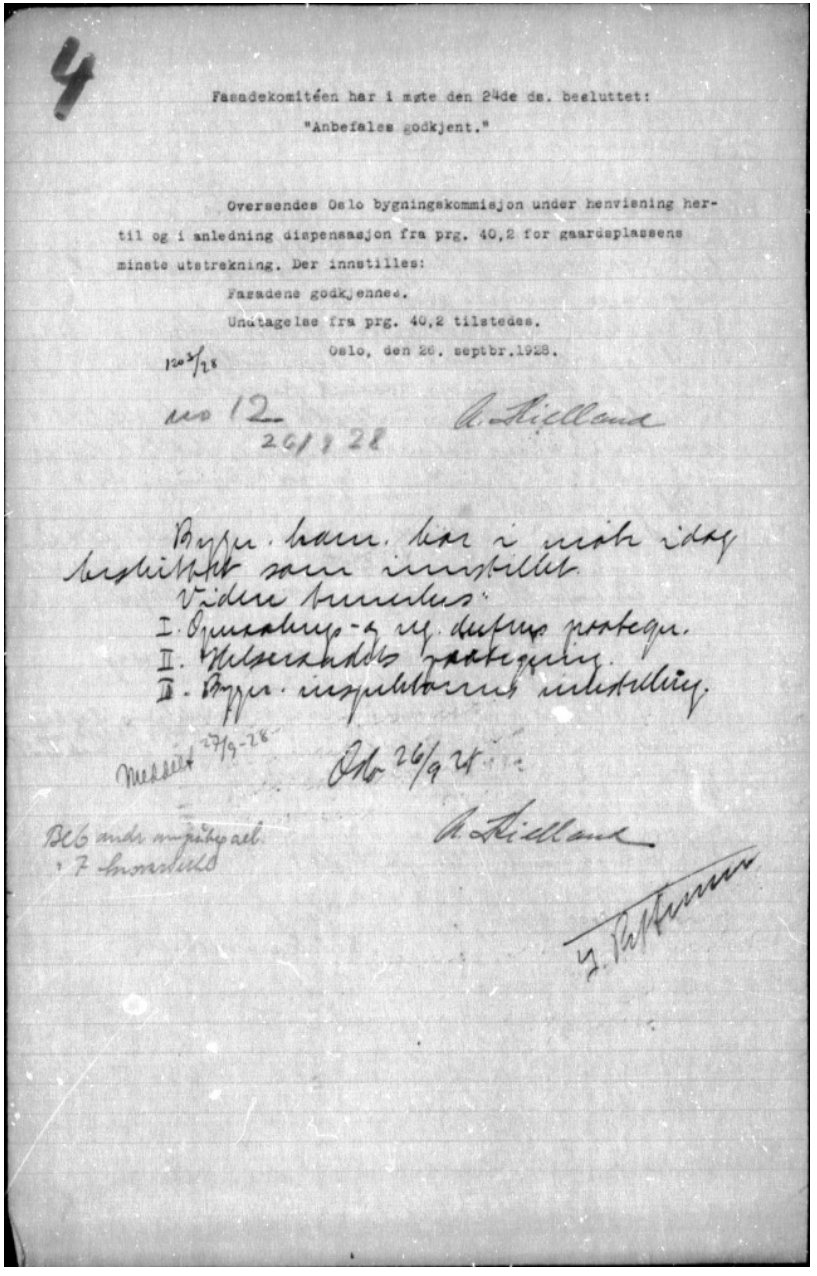
Tilbakesendes idet bemerkes.

1. Da den nåværende atelierbygning blev oppført blev undtagelse fra §. 7 for beliggenhet utenfor byggelinjen meddelt i henhold til §. 102 på grunn av bygningens ringe høide.
2. Når bygningen nu skal påbygges tilbakegives undtagelse fra §. 8.
3. For deling av eiendommen tilbakegives undtagelse fra Kp. §115 1 §. 37 for bebyggningens avstand fra nabo.
4. For murbygningen tilbakegives undtagelse fra §. 31 for takfall Kp. §83 1 og mønet i gavlvegg mot nabo mot sydvest, samt fordi denne gavl samt gavl i forbindelsesbygning mot bebyggningen skal stå opover taket.
5. Undtagelse fra §. 40 2 er nødvendig for gårdsplassens mindste utstrekning
6. Der må innsendes beregning av gjennemsnittlig gulvareal av hvert trappeværelses vegger og dørløpene fra disse trappeværelsers gulv i 1ste etg. samt må utføres en jernbelegg. samt for bad og W.C. gulvet.
7. Bikappens vegger må utføres av mindst 10 cm jernbetong
8. Skap tillates ikke anbragt i trappeværelse.
9. Der må gjøres anmerkning om at den mot sydvest utstillendes taust tinglyses ved for nåværende bygning til å bebo mindste og tilfælle samt fremmende taust.
10. Godkjennelse kan ikke meddeles før
   a) De under 2–6 nevnte forhold er ordnet.
   b) Tegninger er godkjennt
   c) gatearbeidet er ordnet ved henvendelse til rådmannen jfr 2den avd.
   d) den under X) nevnte erklæring er tinglyst.

1203/28

22/9-28

Stadskonduktøren



4

Fasadekomitéen har i møte den 24de ds. besluttet:
"Anbefales godkjent."

Oversendes Oslo bygningskommisjon under henvisning hertil og i anledning dispensasjon fra prg. 40,2 for gaardsplassens minste utstrekning. Der innstilles:
Fasadene godkjennes.
Unntagelse fra prg. 40,2 tilstedes.
Oslo, den 26. septbr. 1928.

120 3/28
no 12
26/9 28

Byggesaken kan i midlertidig forskrift som innstillet.
Videre bemerkes:
I. Gjennomkjøring og ny dørplass godtages.
II. Utbedringsarbeidets godtagelse.
III. Byggets ingeniørkontrollerende.

Meddelt 27/9-28
Oslo 26/9 28

BG anbefaler godkjent
v/ T. Svendsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 27.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201117172-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRØYAS GATE 2	Eiendom:	212/378
Tiltakshaver:	Khamsin AS	Adresse:	Sollerudveien 54, 0283 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FRØYAS GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan fores tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Khamsin AS, Sollerudveien 54, 0283 OSLO, andreas@ajh.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 22.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201311164-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRØYAS GATE 2	Eiendom:	212/378/0/0
Tiltakshaver:	Christian Schaaning	Adresse:	Frøyas gate 2, 0273 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FRØYAS GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2013 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Christian Schaaning, Frøyas gate 2, 0273 OSLO, christian@schaanning.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ING ERLING F JOHNSEN AS
Sjølyst plass 4
0278 OSLO

Dato: 04.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201610106-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRØYAS GATE 2	Eiendom:	212/378/0/0
Tiltakshaver:	Christian Schaanning og Marie Kristiansen	Adresse:	Frøyas gate 2, 0273 OSLO
Søker:	SIV ING ERLING F JOHNSEN AS	Adresse:	Sjølyst plass 4, 0278 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Frøyas gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for trapperom og kjeller til soverom samt diverse fasadeendringer, mottatt 28.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610106			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	100	18.03.2016	1/13
Snitt A	E04	28.06.2016	1/17
Snitt	E06	28.06.2016	1/18
Fasade nordvest	E05	28.06.2016	1/19

Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

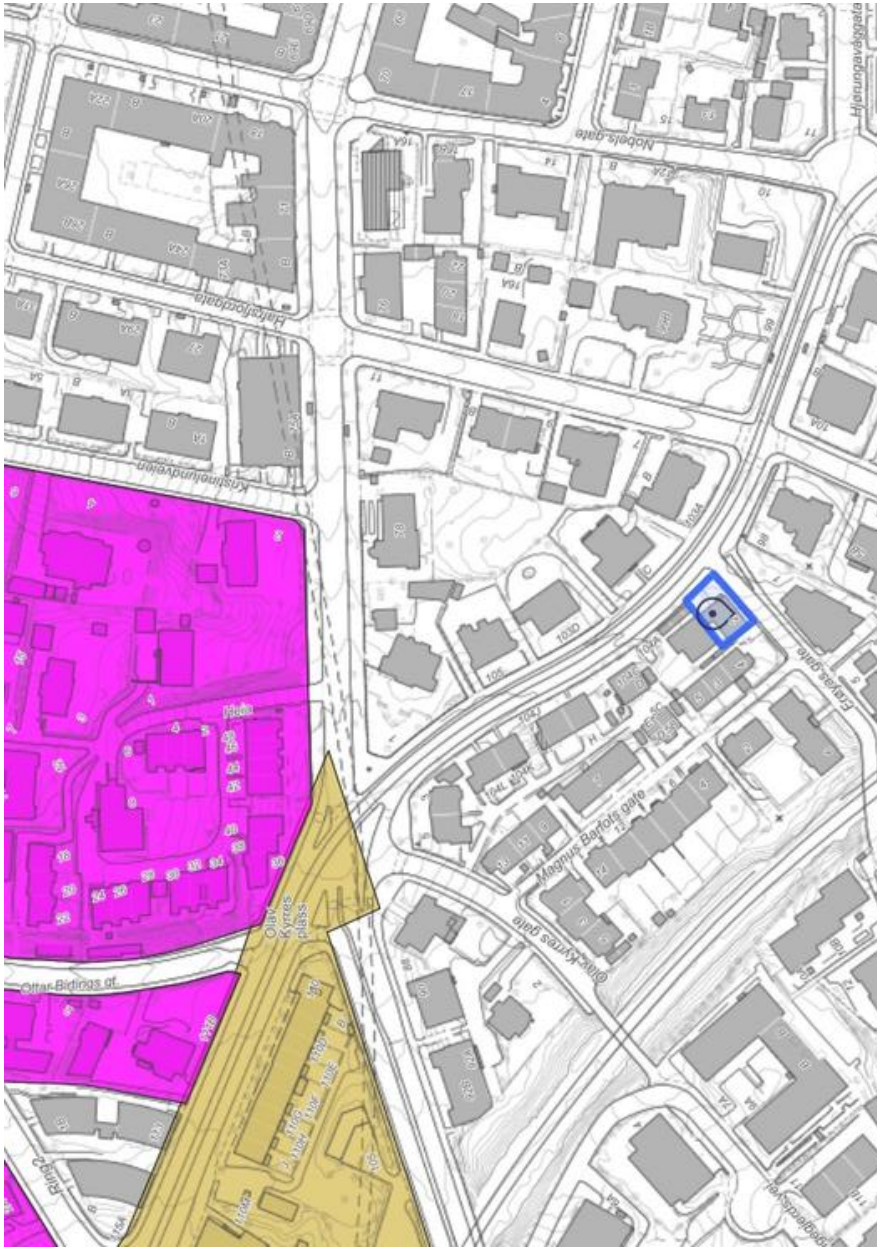
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

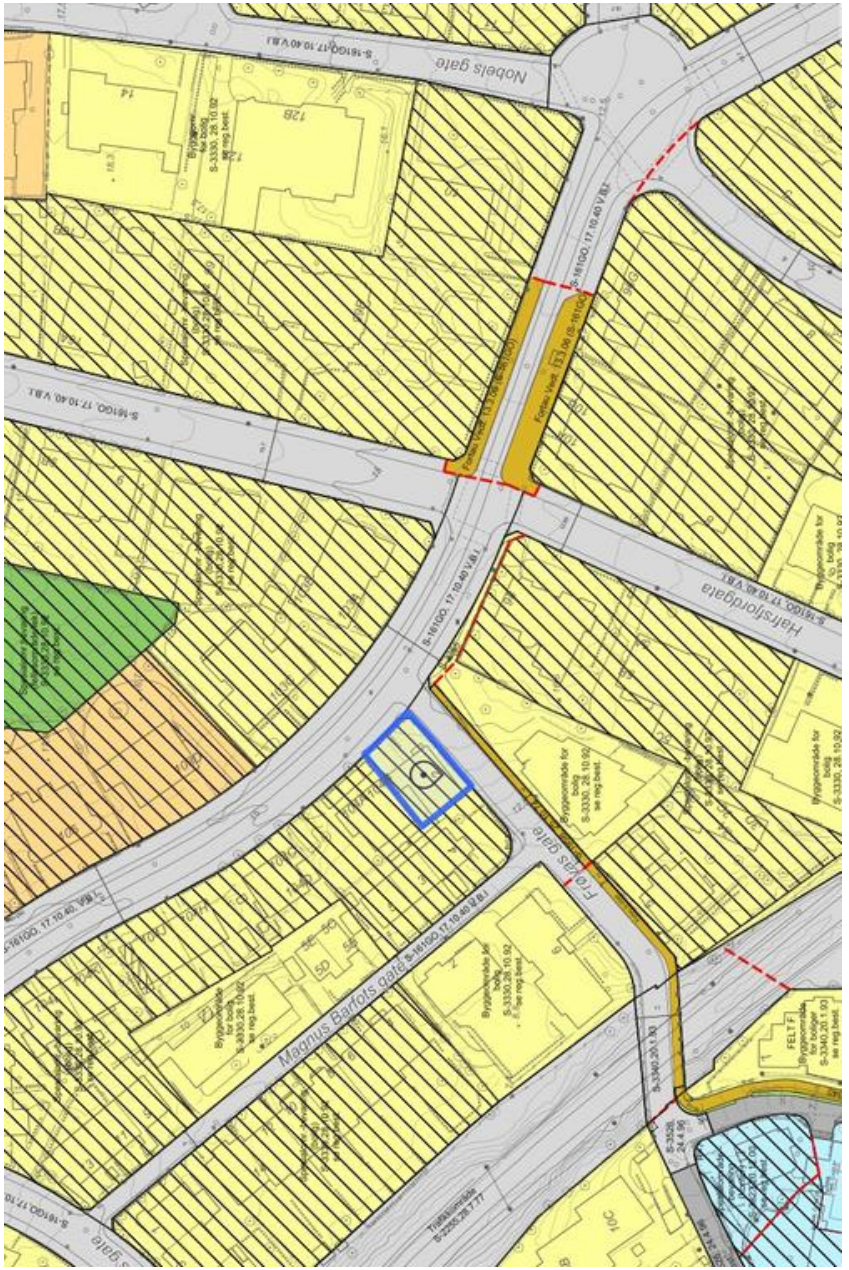
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.01.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Christian Schaanning og Marie Kristiansen, Frøyas gate 2, 0273 OSLO, christian@schaanning.no


Harsfjordgata
Frøyas gate
Magnus Barfots gate
Olav Kyrres gate


Nobels gate
Magnus Barfots gate
Olav Kyrres gate
Olav Kyrres plass
Ottar Birkings gt.


Nobels gate
Magnus Barfots gate
Fr.Olas gate
Hafrsfjordgata

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: 14-0360/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frøyas gate 2 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 378, snr 1 (ideell andel 1/1) 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