

Bygdøy allé 71



Velkommen til

Bygdøy allé 71



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

Frogner

Herskapelig 5-roms med solrik balkong, peis, klassisk listverk, doble fløydører og generøs takhøyde på over 3 meter.

Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	288 850,-
Totalpris	11 788 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 038,-
BRA-i	130 kvm
Totalt BRA	141 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1908

Megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Denne herskapelige leiligheten forener romslighet, klassisk eleganse og spennende utviklingsmuligheter. Med to innbydende stuer, en stor spisestue, og takhøyde på opptil 3 meter, fremstår boligen som både luftig og staselig. De flotte ildstedene tilfører lun atmosfære, mens de store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og fremhever de tidløse detaljene. Her får du et solid utgangspunkt for å skape en bolig som kombinerer historisk sjarm med moderne komfort – midt i hjertet av Frogner.

- Herskapelig 5-roms selveier
- Fin planløsning med store rom
- To ildsteder
- Doble fløydører
- Fasjonabelt listverk
- Balkong
- Bad og wc-rom
- Takhøyde på over 3 meter
- Moderniseringsbehov
- Mulighet for hybel
- Lave felleskostnader

Arealer og innhold

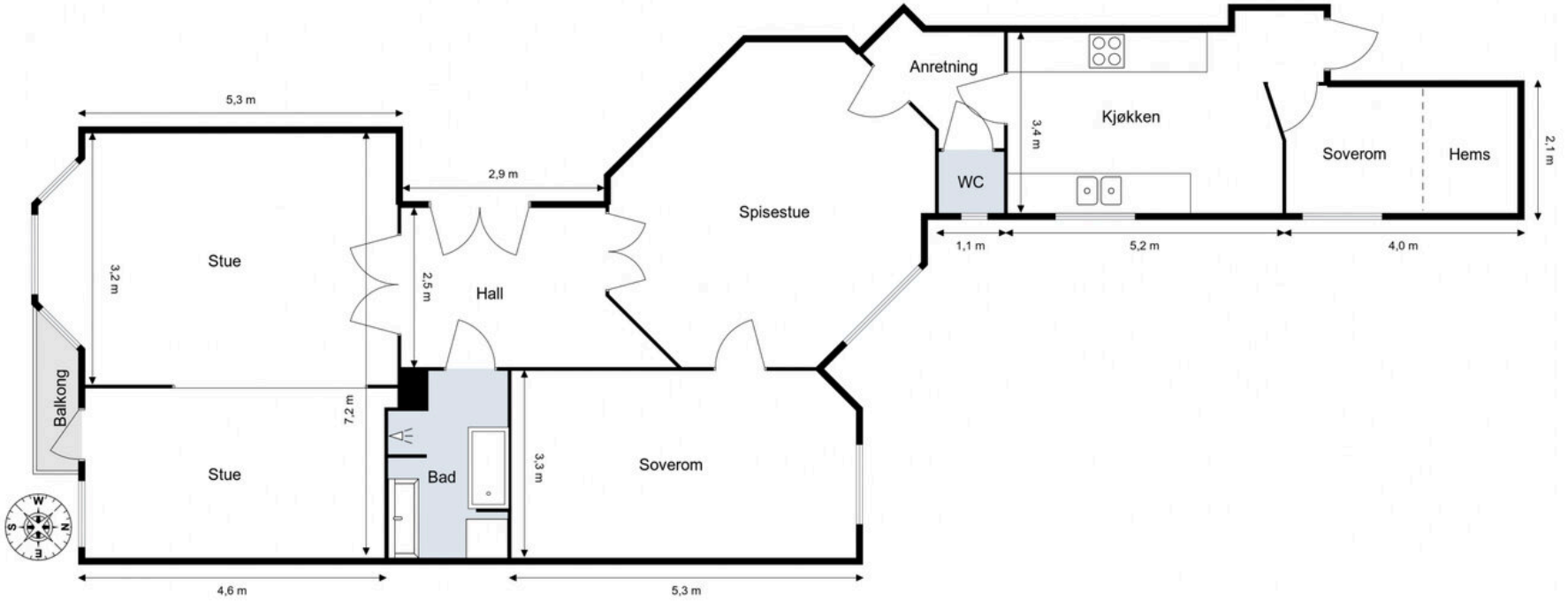
BRA-i:	130 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	141 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Hall, bad, spisestue, gang, toalettrom, 2 soverom, kjøkken og 2 stuer.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. To kjellerboder og en loftsbod.
Total BRA: 11 kvm.

3. etasje


5,3 m
3,2 m
Stue
Balkong
Stue
7,2 m
4,6 m
2,9 m
2,5 m
Hall
Bad
3,3 m
Soverom
5,3 m
Spisestue
Anretning
3,4 m
Kjøkken
WC
1,1 m
5,2 m
Soverom
Hems
4,0 m
2,1 m
W
N
E
S

Alternativ


5,3 m
2,9 m
Kjøkken
Bad/
hybel
3,4 m
Kjøkken/
hybel
Soverom/
hybel
Hems
2,1 m
1,1 m
5,2 m
4,0 m
Stue
3,2 m
Hall
2,5 m
Balkong
7,2 m
Soverom
Bad
3,3 m
Soverom
4,6 m
5,3 m



































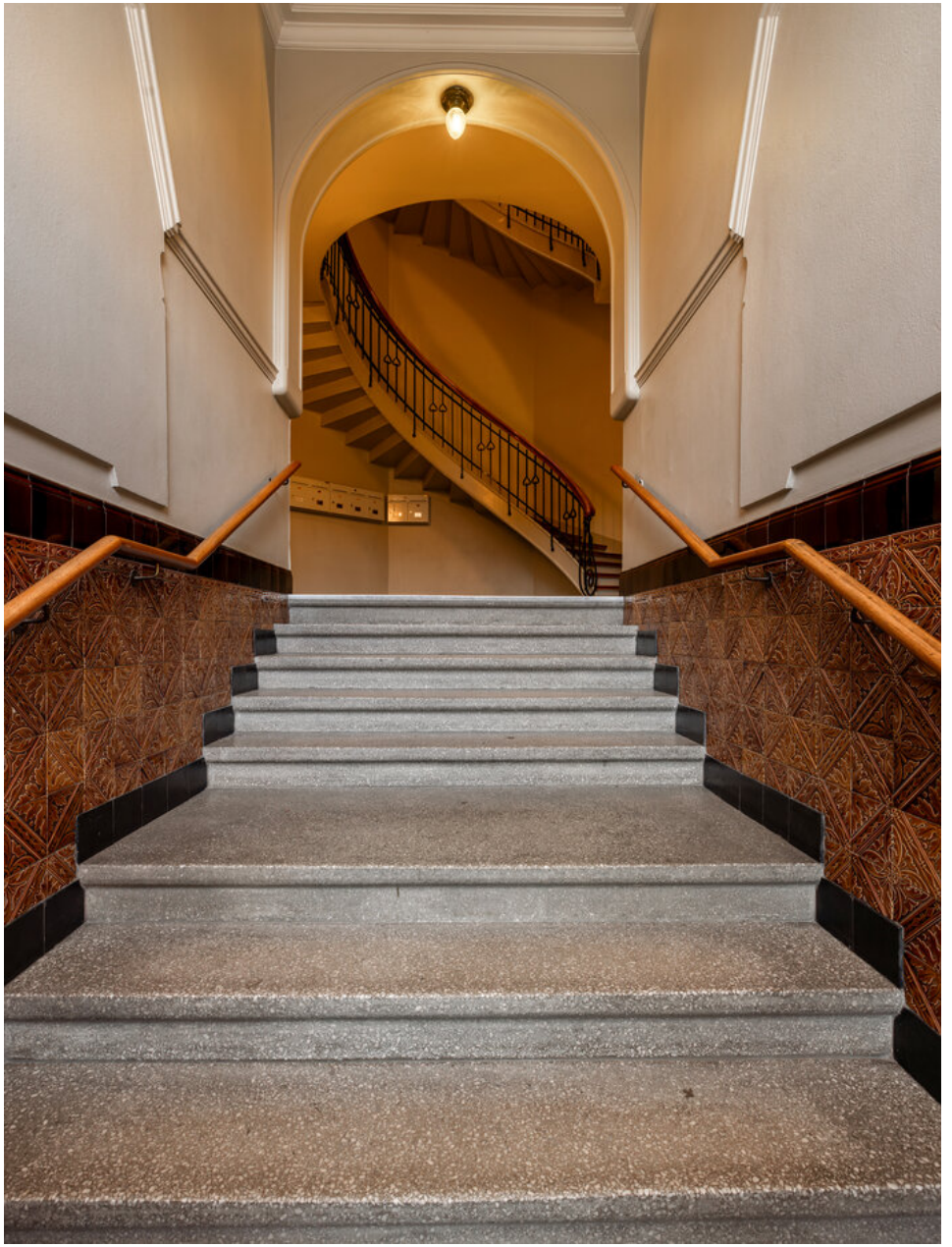

Miele













Informasjon

Bygdøy allé 71

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0067/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212, bnr 59, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tine Mørch Smith

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1908

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 130 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 130 kvm. Hall, bad, spisestue, gang, toalettrom, 2 soverom, kjøkken og 2 stuer.
Total BRA: 130 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. To kjellerboder og en loftsbod.
Total BRA: 11 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, wc-rom, bad, kjøkken, spisestue, stue med karnapp, stue 2 og to soverom hvorav ett har hemsløsning. Fra stue er det utgang til balkong.

I tillegg hyggelige fellesområdet i bakgården.

I tillegg disponerer boligen to boder i kjeller på hhv. 6 og 4,5 kvm, samt en loftsbod med et gulvareal på ca. 16 kvm.

Standard

Entré/Hall
Praktisk entré med tre-stavs parkett på gulvet. Det plassbygde garderobeskapet gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue I og II
Romslige stuer med doble fløydører og store krysspostvinduer som gir godt med naturlig lys. Himlingshøyden på over 3 meter skaper en luftig romfølelse. Det er flere møbleringsmuligheter, med plass til en stor sofagruppe og tilhørende møbler. Ildstedet i den ene stuen gir ekstra varme på kalde dager.

Balkong
Fra den ene stuen er det utgang til en balkong på ca. 3 m².

Spisestue
Lyst rom med store vindusflater. Det er plass til et langbord med sitteplasser for flere. Ildstedet i hjørnet bidrar til en lun atmosfære.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med hvite, folierte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kullfilter avtrekksvifte og kjøleskap med fryser. Opplegg for oppvaskmaskin samt waterguard under benk.

Bad
Badet ble renovert i 2000 og har fliser på gulv og vegger. Gulvet har varmekabler som ikke fungerer, men oppvarming skjer via termostatstyrt varmekilde i taket. Innredet med innmurt badekar, dusjnisje, servant med skuffer og skap, samt speil på vegg. Egen nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

WC-rom
Separat toalettrom med fliser på gulv og delvis flislagte vegger. Rommet inneholder servant, speil og veggskap.

Hovedsoverom
Romslig soverom med gode lys- og lufteforhold. Plass til dobbeltseng og god oppbevaringsplass i garderobeskap.

Soverom II
Lyst og funksjonelt soverom med hems. Plass til dobbeltseng under hemsen, samt godt med oppbevaringsplass i plassbygget garderobeskap.

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

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Oppussing av bad ca. i år 2000.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ganske sikker på at det ble oppgradert.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Har kvitteringene.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Balkonger og fasade oppgradert ca. 7 år siden. Firmaet heter Thorenfeldt.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- I forbindelse med oppgradering bad.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Min mor vurderte salg på et tidspunkt og boligen ble i den forbindelse målt opp. Nordvik har informasjon fra den prosessen.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nabovarsel på bygg tvers over gaten (tidl svenske amb) ble mottatt i 2022 og det ble sendt merknad fra styret.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Toget går i tunnel under bygget. Beboerne har aldri merket noe men viktig å kjenne til.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Bygård bygget i 1908. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl

til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med takstein. Vinduer mot gaten er byttet i 2000 og resten 2010. Dør ned til bakgården byttet i 2015.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak
- Motfall på balkong, kan føre til vannansamling ved dør
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker og tegn til fuktskader i overflater
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Påregnelig med utskiftninger av vinduer og balkongdør på sikt som følge av alder
- Rommet har kun naturlig ventilasjon
- Flere sprekte fliser på toalettrom
- Det er ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år

Innbo og løsøre

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

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

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

Adgang til utleie

Fremleie er tillatt. Ved enhver overdragelse skal melding sendes til styret og det samme gjelder ved eventuell fremleie. Styrets godkjennelse forutsettes, men styret har ikke anledning til å nekte overdragelse eller fremleie uten på særlig grunnlag, som må hefte ved kjøpers eller fremleiers forhold.

Fremleietillatelse gis for et begrenset tidsrom, og ikke for lenger tid enn to år av gangen. Ved praktisering av godkjenningsforbehold skal styret spesielt ha hensynet til beboernes trivsel for øyet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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.

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 med elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplysningser om strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 038,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles forsikring for gården, internett grunnpakke, trappevask, renovasjon og vann, samt sparing til fremtidig oppussingsbehov.

Eiendomsskatt

Kr 10 042,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 731 707,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 759 582,- pr. 2024

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 Bygdøy Allé 71;, orgnr. 924217391

Forretningsfører

Erlend England Torjussen

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke langsiktig gjeld.

Fellesformue

Kr 62 400,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har en god økonomi og ved årsskifte en egenkapital på kr. 560 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyr tillates kun etter samtykke fra de andre sameiere. Ved husdyrhold skal det vises hensyn, slik at dette ikke er til sjenanse for øvrige leieboere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 610 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Bygdøy Allé 71 - sentralt beliggende på beste Frogner - et av byens mest attraktive boligområder.

Leiligheten har en praktfull beliggenhet på fasjonable Frogner. Området er preget av vakre gårder og nydelig arkitektur, og ligger i nærhet til parker og servicetilbud, samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av å ha alle fasiliteter innen gangavstand, samt bo i et veletablert og et meget etterspurt boligområde.

Ulike servicetilbud i nærområdet:
Beliggenheten er enestående med alle fasiliteter "rett utenfor døren". Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Joker og Coop. Verdt å nevne er også den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg som ligger i Bygdøy Allé. Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. I umiddelbar nærhet finner du restaurantene Vineria Ventidue, Brasseri Ouest og Enoteca.

En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med sitt mylder av shoppingmuligheter. Karenslyst Allé har alle servicetilbud tilgjengelig - her finner man over 70 ulike forretninger og rikelig med dagligvarebutikker, bakerier, kaffebarer, lunsj- og middagsrestauranter, mm. Kort vei til Aker Brygge/ Tjuvholmen med et meget godt utvalg for shopping og restauranter, samt mulighet for bading og vannaktiviteter.

Tur- og fritidsaktiviteter:
Av rekreasjonsområder i nærheten finnes blant annet Bygdøy. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier, samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som blant annet Norsk Folkemuseum og Frammuseet. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. I hyggelig gangavstand finnes også Skarpsnoparken, Slottsparken og Uranienborgparken.

Kollektive forbindelser:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane. Buss 31 går til Snarøya og den andre veien gjennom sentrum mot Grorud. Buss 30 går til

Bygdøy, og den andre veien til sentrum videre mot Nydalen. Trikk 12 til sentrum har holdeplass i Frognerveien, og trikk 13 har holdeplass ved Drammensveien/Nobels gate, begge forbindelsene innenfor 5 minutter gangavstand. Fra Majorstuen finner du T-bane forbindelser i alle byens retninger. Med bil tar det ca. 2 min til Skøyen, 4 min til Majorstuen, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Avvik mellom dagens bruk og opprinnelige byggetegninger
Opprinnelige byggetegninger viser en av dagens stuer tidligere var et rom merket som "kabinett", samt deler av en baderommet tidligere har vært garderobe. Planløsningen er endret over tid, og dagens bruk avviker fra opprinnelig tegning. Badet er utvidet fra sin opprinnelige plassering, og garderoben er omgjort til en del av badet. Det presiseres at endringer ikke nødvendigvis er byggemeldt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-3830, datert 28.10.2002. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker
Nobels gate 16 A - Riving av bygningsmasse
Saksnummer: 202456887
Saken gjelder: Det ble 09.04.2024 gitt rammetillatelse i SAK 202203864 vedr. søknad om nybygg, bruksendring, tilbygg, fasadeendring, påbygg på eksisterende bebyggelse i Nobelsgate 16A. Det godkjente prosjektet innebærer en innvendig totalombygging. Det sendes derfor herved en rivesøknad for eksisterende bygningsmasse, for å klargjøre for ny bebyggelse jf. overnevnte sak.

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/59/6:
23.03.1976 - Dokumentnr: 505788 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1976 - Dokumentnr: 505787 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

25.01.1982 - Dokumentnr: 500949 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

25.01.1982 - Dokumentnr: 500949 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 544/4900

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

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 198 760,- 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. 3 900,-.

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 24. mars 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Bygdøy allé 71

Bygdøy allé 71

Nabolaget Thune/Vigelandmuseet - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**17 min**
795 elever, 46 klasser	1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	**19 min**
673 elever, 40 klasser	1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**21 min**
751 elever, 42 klasser	1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**24 min**
604 elever, 35 klasser	1.7 km
Oslo Handelsgymnasium	**20 min**
816 elever, 33 klasser	1.5 km
Wang Toppidrett	**22 min**
18 klasser	1.6 km

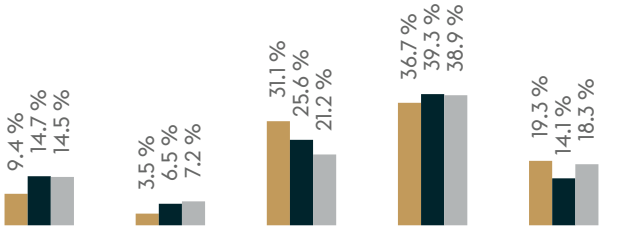
Offentlig transport

Olav Kyrres plass	**1 min**
Linje 20, 30, 31	0.1 km
Nobels gate	**3 min**
Linje 13	0.2 km
Skøyen stasjon	**18 min**
Totalt 9 ulike linjer	1.3 km
Majorstuen	**23 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.7 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.1 km

Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5...	**4 min**
49 barn	0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh...	**5 min**
24 barn	0.4 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år...	**6 min**
53 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Thune/Vigelandmuseet	1 946	1 161
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 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	14 min
Oslo Tennisklubb	15 min
EVO Sjølyst	12 min
SATS Sjølyst	12 min

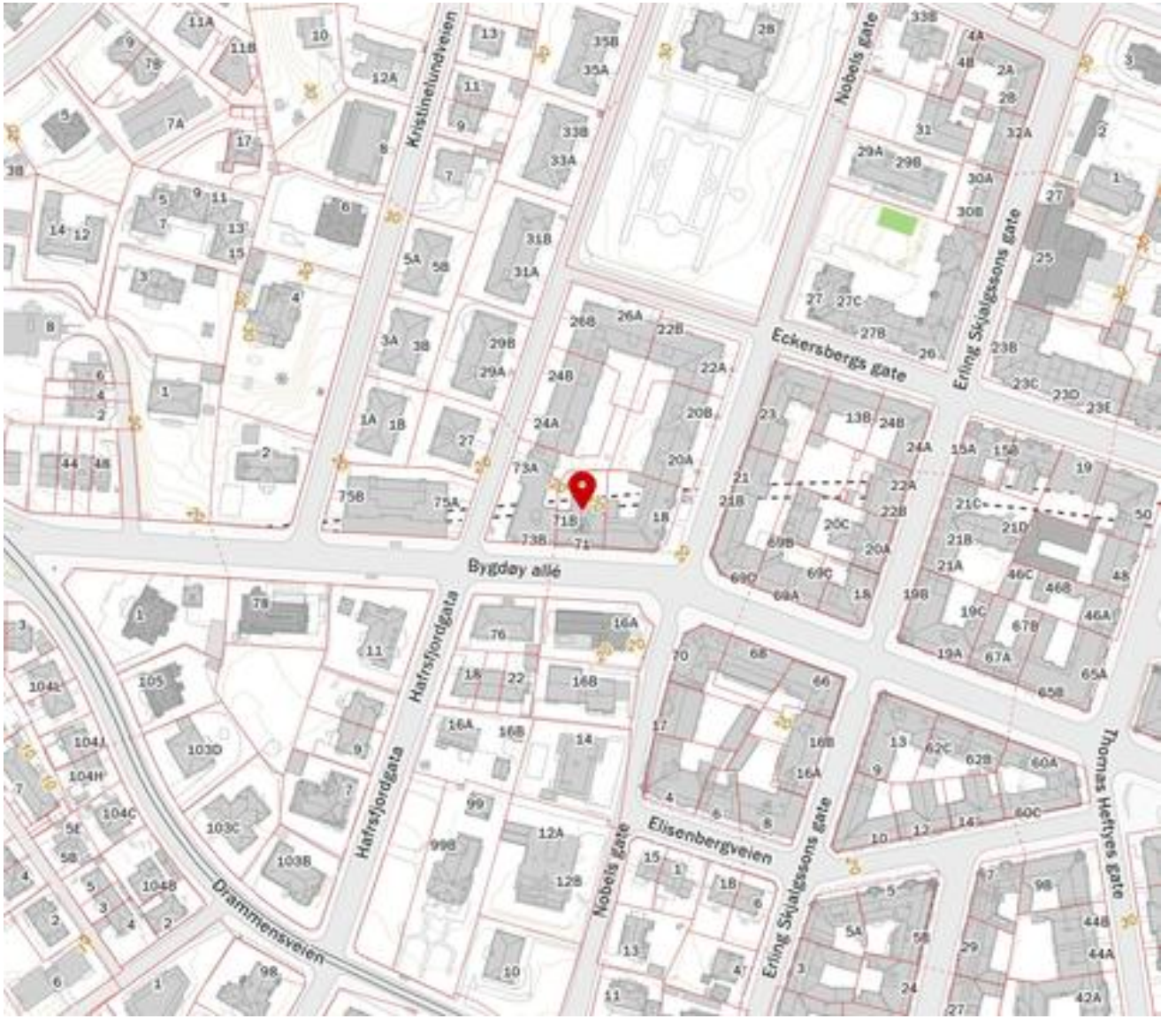
«Gode naboer, flott arkitektur, stille samtidig som det er veldig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
21-0067/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Tine Mørch Smith

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 1984

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Odveig Smith

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82141942
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener det var Håndverkscompaniet, oppussing bad ca år 2000

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

Eventuell kommentar: ganske sikker på at det ble oppgradert

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Har kvitteringene

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkonger og fasade oppdgradert ca 7 år siden. Firmaet heter Thorenfeldt

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering bad

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Min mor vurderte salg på et tidspunkt og boligen ble i den forbindelse målt opp. Nordvik har informasjon fra den prosessen

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

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

Beskriv: Nabovarsel på bygg tvers over gaten (tidl svenske amb) ble mottatt i 2022 og det ble sendt merknad fra styret.

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

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

Beskriv: Toget går i tunnel under bygget. Beboerne har aldri merket noe men viktig å kjenne til.

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

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

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0067/25

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 59, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 24.03.2025 Oppdragsnr.: 22539-1004 Referansenummer: YY5037

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Ole-Christian Eng

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 970

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1908. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Selger overtok boligen i 1985 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Byttet vinduer mot gaten i 2000 og resten 2010.

- Bad ble pusset opp i 2000.

- Dør ned til bakgården byttet i 2015.

Selveierleilighet - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1908. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Sørvendt balkong i betongkontruksjon på ca 3m². Sluk i enden. Rekkverk av mur, med beslag på toppen.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, tapet og malt panel. Himlingen på kjøkkenet har også synlige trebjelker, innfelte downlights. Vegger med tapet. Gulv med malt overflate, 3-stavs parkett, parkett lagt i kvadrat og tregulv. Takhøyde i stuen ble målt til: 3,17 m.

Åpen peis i stuen, peis med innsats i spisestuen.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, defekte varmekabler. Innredet med nedfelt servant i innredning, dusjnisje og badekar. Naturlig ventilasjon. Rommet varmes opp av en ovn i himlingen. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er vannstoppsystem. Varmtvannsbereder under vaskekum. Ventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Himling med malte plater. Vegger med tapet og fliser. Gulv med fliser. Innredet med gulvstående toalett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

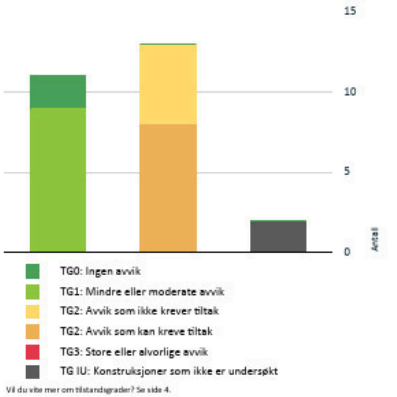
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

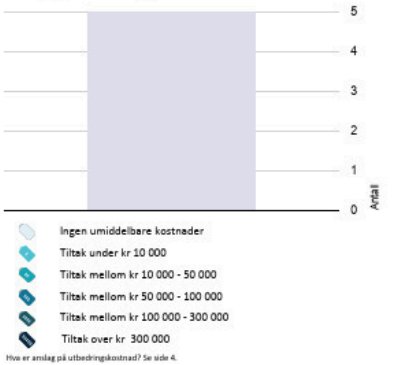
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer mot gate Gå til side
- Utvendig > Balkongdør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
- Våtrom > Etasje > bad > Ventilasjon Gå til side
- Spesialrom > Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1908

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer mot gate

Vinduer med 2-lags isolerglass. Prod 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Prod 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Prod 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

To-fløyet malt ytterdør. Brønndør ned til bakgården, prod 2015.

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong i betongkonstruksjon på ca 3 m². Gulvet er betong. Sluk i enden. Rekkverk av mur, med beslag på toppen.

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

Motfall på balkong, kan føre til vannansamling ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Endre fallet. Jevnlig kontroll.

TG IU Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1908. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader samt murstein. Saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, tapet og malt panel. Himlingen på kjøkkenet har også synlige trebjelker. Vegger med tapet. Gulv med malt overflate, 3-stavs parkett, parkett lagt i kvadrat og tregulv. Takhøyde i stuen ble målt til: 3,17 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere. Høydeforskjell målt 7mm gjennom hele stuen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Åpen peis i stuen. Peis med innsats i spisestuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann -/feievesen før bruk.

Tilstandsrapport

TG IU Innvendige trapper

Trappen leder opp til ikke målbart rom, trappen er derfor ikke vurdert etter trappekrav. Det anbefales å sikre at stigen er stabil, har sklisikre trinn, og er forsvarlig festet for å minimere risiko for fall. Dersom hemsen brukes hyppig, kan det være hensiktsmessig med en brattere trapp med håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp med en åpen peis i stuen. Peis med innsats i spisestuen. Elektrisk oppvarming ellers i boligen.

Hems i soverommet på innsiden av kjøkkenet. Tilrettelagt for soving, dermed bør det monteres et rekkverk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, defekte varmekabler. Innredet med nedfelt servant i innredning, dusjnisje og badekar. Naturlig ventilasjon. Rommet varmes opp av en ovn i himlingen. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, defekte varmekabler. Fall mot sluk. God oppkant i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 stk plastsluk. Det er ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med nedfelt servant, badekar og en dusjnisje med glassdør.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er vannstoppsystem. Varmtvannsbereder under vaskekum. Ventilator med kullfilter.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

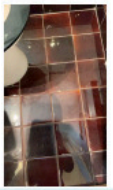
Himling med malte plater. Vegger med tapet og fliser. Gulv med fliser. Innredet med gulvstående toalett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Flere sprekte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Fliser bør byttes ved rehabilitering.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 L over himlingen på badet. Tilkoblet via stikkontakt. Bereder på ca. 35 L under vaskekum på kjøkkenet. Tilkoblet via stikkontakt. Varmtvannstanken på kjøkkenet er av eldre type.

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

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

    Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarsler, brannteppe og utgått brannslukningsapparat. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

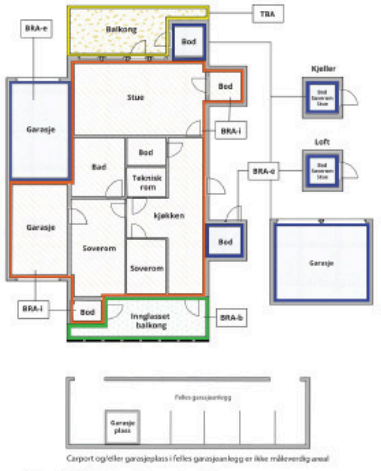
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						16	16
Hems						3	3
Etasje	130			130	3		130
Kjeller		11		11			11
SUM	**130**	**11**			**3**	**19**	**160**
SUM BRA	**141**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
Hems	Alkove		
Etasje	Hall, bad, spisestue, gang, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, og 2 stuer		
Kjeller	2 boder		

Kommentar

Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 16 m²
- 2 stk. kjellerboder på til sammen ca.11 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	130	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Jan Paul Brekke	Familiemedlem

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	59		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bygdøy allé 71, 0268 Oslo

Hjemmelshaver
Odveig Smith

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Bygdøy allé 71, 0268 OSLO
Gnr 212 - Bnr 59
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

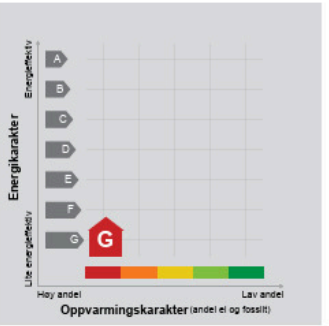
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdøy allé 71
Postnummer	0268
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-96246
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Referat Sameiemøte Bygdøy Alle 71, 18.03.2024 kl. 19.00

Til stede:
Ranveig, Lene, Greta og Erik, Bjørn, Nils, Odveig, Erlend, Magnus, Mona og Reiar

1. **Godkjenning av innkalling** – godkjent

2. **Valg av referent – Lene Maier**

3. **Valg av protokollunderskrivere – Magnus Midtbø og Bjørn Liavaag**

4. **Styrets årsberetning – kort redegjørelse** – godkjent

5. **HMS Internkontroll – kort redegjørelse**
   - Fellesområder er ikke lagringsplass
   - Alle sameiere plikter å levere internkontrollskjema
   - Sjekker ut stoppekraner på dugnaden - vi må ha oversikt

6. **Regnskap 2023** – godkjent

7. **Valg av styre. Lene på valg (Mona og Erlend ble valgt for to år i fjor). Valgt ved akklamasjon**

8. **Oppussing/vedlikehold planlagt i 2024**
   a. Restarbeid lister rundt vinduer på BA-siden
   b. Pusse opp ytterdør/portdør
   c. Utbedre skade ved vannkran i bakgård
   d. Trappe har blitt slitt pga. brodd-bruk i vinter, utbedres på egen «trappedugnad»
   e. Venter fortsatt på tilstandsrapport på karnapp – må gå mot ny leverandør

   Det drypper litt vann fra ett punkt i glasspyramiden når det regner mye - avventer utbedring.

   Styret innhenter tilbud på å utbedre kjellervinduer – vurderes ut fra økonomi. Bør ha vinduer som har samme lysinngang som eksisterende.

9. **Dugnad -** 15. mai kl. 17.00.

10. **Budsjett 2024 (presenteres på årsmøtet)**
    Budsjett godkjent, husleien økes med 10 % fra og med april.

11. **Eventuelt**
    - Noen utfordringer med callinganlegget – må undersøkes
    - Lene og Cato leier ut hybel i bakre del av leilighet fra og med april
    - Bjørn skal bytte vinduer mot bakgård, vil benytte lift, gir beskjed. Han ønsker også å bytte inngangsdør i trappeoppgangen (samme utførelse). Flere som er interessert, Bjørn innhenter anbud og tar det gjennom styret
    - Årsmøte enige om at Sameiet viderefører praksis på at den enkelte sameier er ansvarlig for vinduer i egen leilighet (foreslått tatt inn i vedtektene ved neste årsmøte)
    - Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i portrommet - fjernes innen rimelig tid

Vedlegg 1 – Styrets årsberetning 2022

1. Styrets sammensetning

Styret har bestått av styreleder Erlend Torjussen og styremedlemmene Mone Mork og Lene Maier.

2. Nabovarsler

a. Einar Jarmund & co AS (ny eier av den gamle svenske ambassaden) har klaget på avslag på nybygg fra Oslo Kommune til statsforvalteren. Statsforvalteren har opphevet kommunens vedtak og kommunen må behandle saken på nytt. Søknaden er endret og sameiet har mottatt nytt nabovarsel. Styret har, som i forrige runde, valgt å innhente juridisk bistand fra Brækhus for å sikre at vi leverer innsigelser bygget på reguleringsplanen. Innsigelsene på nabovarselet er distribuert til sameierne tidligere.
b. Styret har blitt kontaktet av Bygdøy Alle 73 AS med oppfordring om å felle almetreet i bakgården da reøøtene skader muren mellom eiendommene. Trær med brystmål over 90 cm er beskyttet under gjeldende reguleringsplan. Felling krever at vi først sender nabovarsel og deretter søker om unntak fra reguleringsplanen. Nabovarselet er sendt. Styrets kommentar: Treet er friskt og fører ikke til skade på bygg. Vi vurderer det som lite sannsynlig at vi får medhold i felling, men må i så fall «trimme» treet på samme måte som vi gjorde for rundt 10 år siden.

3. Installering av fibernett

Styret vurderer at installeringen av fibernett har vært vellykket og at vi nå har en mer stabil leveranse til en mye rimeligere pris. Innstallasjonen ble utsatt og kom først på plass i 4. kvartal, det har derfor liten effekt på økonomien inneværende år.

4. Diverse hendelser – (HMS-tiltak - sikre bygningen)

a. Vannlekkasje 1 – høyre side: Som følge av brist i avløpsrør mellom 2. og 3. etasje ble det en betydelig vannlekkasje ned til 1. etasje. Saken er dessverre ikke avsluttet, det er stort press på rørleggere etter alle høstens uvær/flommer. *Styret ønsker inneværende år å foreta en «tilstandsvurderinge» av rørene i sameiet, for å forhindre at det samme skjer igjen.*
b. Vannlekkasje 2 – høyre side: Etter mye snø i vinter, kom det store mengder regn. På en balkong hadde det lagt seg en «islås» over sluket, dette medførte at det ble høy vannstand på balkongen og det lakk inn vann i leiligheten under. *Styret noterer at alle sameiere med balkong må sikre at is/snø fjernes fra sluket slik at ikke noe tilsvarende skjer igjen.*
c. Potensiell vannskade – venstre side: Vannet har ved to anledninger forsvunnet fra 3. og 4. etasje i forbindelse med kuldeperioder, vannet har frosset. Erfaringene tilsier at det er en ispropp som setter seg i rørene – og som kommer ovenifra. *Styret må vurdere om tiltak er nødvendige for å hindre at vi for større skader som følge av dette.*
d. Styret sender igjen ut årlig selverklæring i forbindelse med årsmøtet og ber om at alle sameiere leverer inn disse. Styret vil også ha en gjennomgang av fellesarealer for å sjekke ut disse. *Alle sameiere bes fjerne gjenstander som står i fellesarealer. Sameiet har etasjeskillere i tre, dette gir stor brannfare. Vi ber derfor om at kubbelys ikke benyttes i fellesarealer.*
e. Hovedtrappen har fått store slitasjer gjennom vinteren, det ser ut til at det har vært utstrakt bruk av brodder i trappen. Dette kan skyldes leverandører som kommer med matleveranser eller annet. *Det oppfordres til ikke å benytte brodder i trappen* og *styret vil iverksette en ny dugnad for lakkering av trappen i løpet av våren.*

5. Foreslåtte utbedringstiltak for 2024 (HMS-tiltak – sikre bygningen)

a. Det er ett lekkasjepunkt i glasspyramiden – må utbedres
b. Restarbeid maling fasade (vinduer) iverksettes
c. Tilstand fundamentering under karnappvinduer utredes
d. Muren rundt vannkran i bakgården har store skader, denne utbedres
e. Inngangsdørene pusses opp
f. Kjellerviduer erstattes
g. Hovedtrappen tas på dugnad

6. Dugnad

Styret innkaller til dugnad i sameiet onsdag 15. mai fra kl. 17:00. Vi satser på fint vær og på at vi kan ha en liten sosial samling i etterkant (en liten matbit). Vi bestiller Renova – for å få fjernet søppel i etterkant. I utgangsunktet har vi notert oss følgende som må gjøres:

a. Vasking av balkonger på baksiden (det danner seg sopp)
b. Vasking/feiing av fellesrom kjeller og loft
c. Diverse hagearbeid
d. Fjerning av søppel
e. Rensing av grøfter
f. Spyling av mur

7. Økonomi

Sameiet har i utgangspunktet god økonomi, men styret vurderer at husleien bør sikre at vi bygger opp en tilfredsstillende økonomisk buffer til å unngå store ekstraordinære innbetalinger fremover. Vi innstiller derfor på å øke husleien med 10 % fra og med 2. kvartal 2024, slik at vi kan forsette å spare opp midler selv etter en ikke ubetydelig liste av ting som er planlagt gjennomført i 2024.

På vegne av styret

Erlend Torjussen
Styreleder

Ordensregler
Sameiet Bygdøy Allé 71, Oslo

1. Alminnelige ordensregler
Inngangsdører og dører til kjeller/loft skal alltid være låst.

Ved besøk kan barnevogner settes i oppgang, men den skal ikke benyttes til fast oppbevaring. Øvrig fellesområder, inklusive fellesboder, skal generelt ikke benyttes til lagring av private eiendeler

~~Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler, kjelker eller annet i felles trappeoppganger/kjellerganger.~~
~~Fellesboder skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler.~~
~~Søppel må pakkes skikkelig inn før det legges i søppelkasser. Større ting må deles opp og skal ikke plasseres ved siden av søppelkassene.~~
~~Portrommet skal til enhver tid være fritt for løse gjenstander som sykler etc.~~

Portrommet eies og disponeres av fellesskapet. Det skal ikke oppbevares løse gjenstander/søppel her. For en kortere periode, ved for eksempel oppussing, utvises det fleksibilitet. Det forutsettes at materialet plasseres på en slik måte at det ikke er til hinder, at det merkes med eier/forventet periode det vil bli stående/at det ryddes opp i etterkant.

For søppelhåndtering skal kommunens gjeldende regler følges.

Flaggstenger, markiser, antenner e.l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret. Fasaden mot Bygdøy Allé står på gul liste og selv mindre endringer er søknadspliktige.

Det skal ikke legges ut mat til dyr.

Sameiet har ikke innført røykeforbud i bakgård, men det forutsettes at sigarettstumper/annet avfall fjernes.

Postkasseskilt: For å holde oppgangen pen etterstrebes et helhetlig inntrykk. Postkasseskilt skal være messingfargede plastskilt (66*111 mm).

2. Årlige rutiner
~~Felles dugnad i Sameiet hver vår.~~ Styret, eventuelt i samråd med Årsmøtet, vurderer hvilke løpende vedlikeholdsoppgaver som gjøres på dugnad og hva som gjøres gjennom å leie inn arbeidskraft.
Utvendig kran stenges ca 1. oktober. Sameiets hagemøbler settes inn i fellesboder.

formaterte: Norsk (bokmål)

3. Ro og orden
Det skal til enhver tid etterstrebes å skape minst mulig sjenanse for øvrige beboere i Sameiet. Det skal vises særlig hensyn i tiden 23:00-07:00. I denne perioden skal høytalere dempes.

4. Vaskeriet
Ved bruk av vaskeriet plikter enhver å følge de bestemmelser som er gitt ved oppslag i vaskeriet eller på annen måte. Vaskeriet skal ikke benyttes i tiden 22:00-07:00 og det vises særlig hensyn på søn- og helligdager. Den enkelte plikter å holde orden.

5. Fremleie
Ved fremleie skal Styret informeres. Kopi av vedtekter og ordensregler skal følge fremleiekontrakten. Styret ber også om navn/kontaktinformasjon ved behov for kontakt med leietakere.

6. Trappevask
Trappevask skjer etter avtale.

7. Lyspærer
Hver etasje sørger for å skifte lyspærer når disse har gått. Ved spesielle problemer varsles formannen i styret.

8. Husdyr
Husdyr tillates kun etter samtykke fra de andre sameiere. Ved husdyrhold skal det vises hensyn, slik at dette ikke er til sjenanse for øvrige leieboere.

Oslo, 27.04.2011

Vedtekter
for
Sameiet Bygdø Allé 71
0268 Oslo
Gnr. 212 – Bnr. 59

§ 1
Sameiet Bygdøy Allé 71, Oslo, er et administrasjonsorgan stiftet av de tidligere aksjonærene i A/S Bygdø Allé 71. I sameiet inngår 9 andelshavere, hver med fulle eierrettigheter over leilighet i Bygdø Allé 71.

§ 2
Sameiets virksomhet ledes av et av sameiet valgt styre på minimum 2, alternativt 3 medlemmer. Det tillegger styret, etter fullmakt, å forvalte sameiets midler, samt treffe avgjørelser i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være forelagt sameierne og avgjøres ved simpelt flertall.

Valgbare til styret er eierne av leiligheter og deres ektefeller. Hver leilighet har en stemme uansett andelenes størrelse. Funksjonstiden for styret er to år, således at et medlem er på valg hvert år.

Som medlemmer av styret kan kun velges sameiere som bor i Bygdøy Allé 71.

Kun fysi

§ 3
Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes for hvert kalenderår. Sameiet plikter å innbetale forholdsmessig forskudd til bestridelse av disse utgiftene. Disse forskuddsbeløp beregnes hvert år på basis av et budsjett vedtatt på sameiermøte.

Eiendommens driftsutgifter skal dekkes av sameierne forholdsmessig etter vedkommende eiendomsandel. Senere økning eller reduksjon av utgiftene blir å regulere prosentvis.

Det skal foretas avsetning til vedlikehold hvert år, uansett om vedlikeholdsutgifter påløper, med henblikk på oppsamling av et vedlikeholdsfond.

§ 4
Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned, og innkalles med 8 dagers skriftlig varsel, eller for øvrig når styret finner dette påkrevet, eller når to av sameierne fremsetter skriftlig anmodning herom. Sameier kan møte ved fullmektig.

I det faste årlige sameiemøte behandles:

1. Revidert årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 5
Sameierne plikter å følge gjeldende husordensregler. Den enkelte sameier er forpliktet til å gi adgang til leiligheten ved inspeksjon eller takster.

§ 6
Hvis en sameier ikke etter 14 dagers rekommandert påkrav betaler de i sameiermøte fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid, og ikke innen 60 dager etter betalingsfristens utløp oppfyller sine forpliktelser, blir eierens rettigheter å sustpendere. For inndriving av sameiets tilgodehavende kan eiendommen i så fall selges
På tvangsauksjon, jfr. Sameierloven av 18.6,1965, § 15. Det samme gjelder om sameieren på annen måte vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter ved tilsidesettelse av husordensregler og hensynet til de øvrige leieboere.

§ 7
Den enkelte eier har fri rådighet over sin leilighet med tilhørende boder. Leilighete forutsettes kun benyttet til bolig. Alt vedlikehold innenfor leiligheten påligger eieren selv. Eieren har bruksrett til den felles tomt og det ytre rom.

Den enkelte sameier hefter ikke for de øvrige sameieres gjeld.

Den enkelte leilighets eier gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller slik rett til å kreve oppløsning av sameiet som ellers måtte foreligge i forhold til alminnelig norsk rettspraksis.

§ 8
Leilighetseieren har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende leilighet, og med de forpliktelser og rettigheter som følger av disse vedtekter. Fremleie er tillatt.

Ved enhver overdragelse skal melding sendes til styret og det samme gjelder ved eventuell fremleie. Styrets godkjennelse forutsettes, men styret har ikke anledning til å nekte overdragelse eller fremleie uten på særlig grunnlag, som må hefte ved kjøpers eller fremleiers forhold.

Fremleietillatelse gis for et begrenset tidsrom, og ikke for lenger tid enn to år av gangen. Ved praktisering av godkjenningsforbehold skal styret spesielt ha hensynet til beboernes trivsel for øyet.

§ 9
Til vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte på sameiermøte.

§ 9
Eierskiftegebyr – beløp oppgis av styret

§ 10

Hvis annet ikke følger av nåværende vedtekter, kommer lov av 18.6.16965, nr 6, til anvendelse. (Lov om sameie).

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

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: 21-0067/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdøy allé 71 0268 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 59, snr 6 (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