

Prinsessealléen 10



Velkommen til

Prinsessealléen 10



Salgsoppgaven produsert 16. mars 2025

Madserud

Stor, lys og innholdsrik 3-roms med peis - Solkrok med tak og stor hage - Romslig garasje med elbillader og ekstra bod

Prisantydning	11 790 000,-
Omkostninger	296 100,-
Totalpris	12 086 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 600,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	127 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1987

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no
Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no




10



Kort fortalt

En tiltalende 3-roms leilighet i 1. etasje med markterrasse og hage. Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i populært boområde. Her bor du tilbaketrukket og skjermet, men svært sentralt med alt av servicetilbud i kort avstand fra leiligheten.

Høydepunkter:

- Peis i stuen
- Egen hagedel
- 2 gode soverom
- Garasje med elbillader
- Bad, separat wc og vaskerom
- Utebod i hagen og ekstern bod
- Separat kjøkken med spiseplass
- Kort vei til Frognerparken og Bygdøy
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Moderinseringsbehov - skap ditt drømmehjem!
- Umiddelbar nærhet til Thune og Skøyen stasjon med både tog, flytog, trikk og ulike bussforbindelse
- Attraktiv beliggenhet, med kort avstand til et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud på Skøyen og Frogner

Arealer og innhold

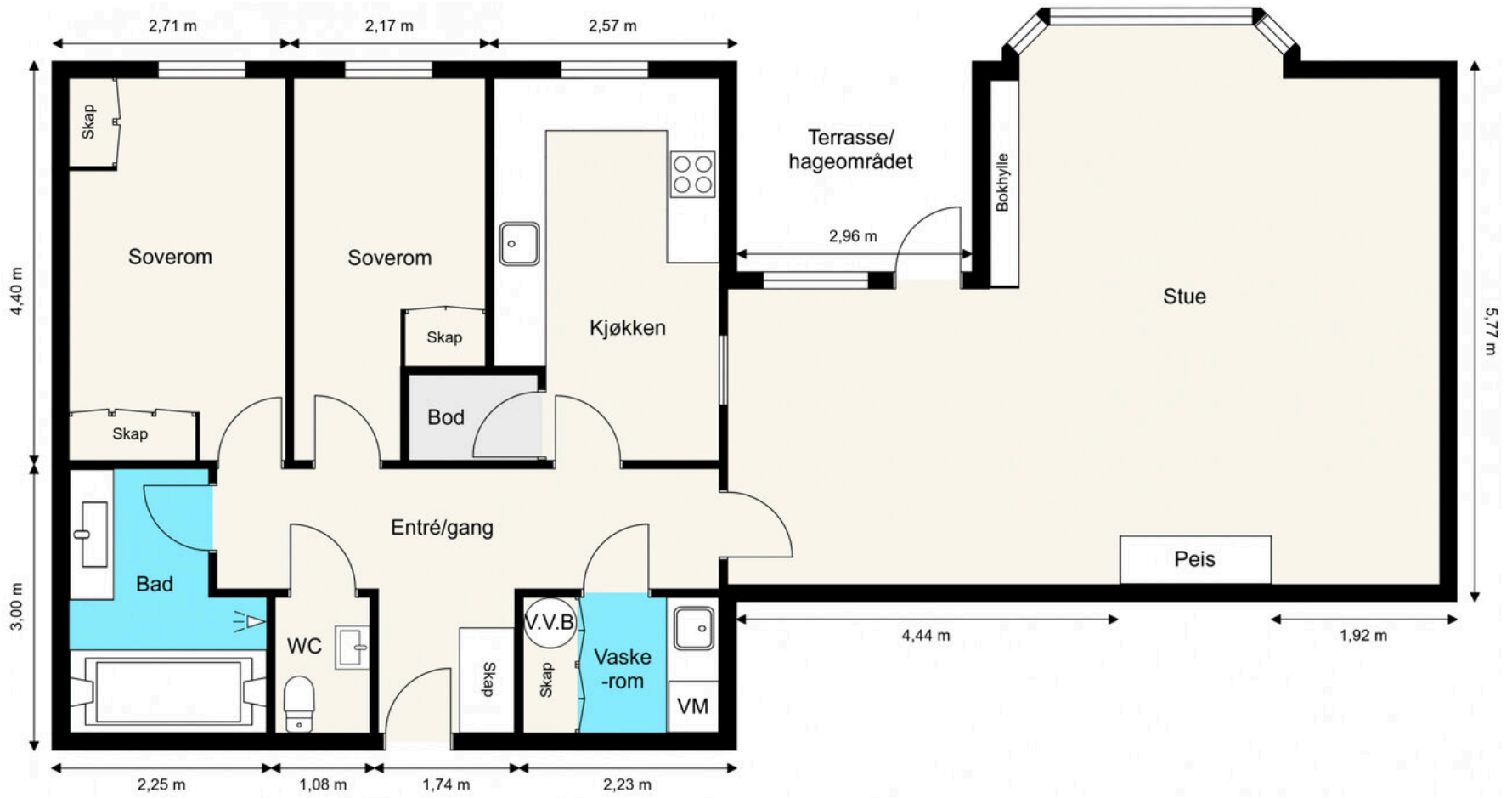
BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	127 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, wc, to soverom, matbod, kjøkken og stue.

BRA-e: 22 kvm. Utebod i hagen, garasjerom og ekstern bod.
Total BRA: 127 kvm.

TBA: 7 kvm.


2,71 m
2,17 m
2,57 m
Skap
Soverom
Soverom
Skap
Bod
Kjøkken
Terrasse/
hageområdet
2,96 m
Bokhylle
Stue
Peis
5,77 m
4,40 m
Skap
Entré/gang
Bad
WC
Skap
V.V.B
Skap
Vaske
-rom
VM
3,00 m
4,44 m
1,92 m
2,25 m
1,08 m
1,74 m
2,23 m














































Miele









Informasjon

Prinsessealléen 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0083/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Prinsessealléen 10, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 575, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Simon Stranger og Ruben Stranger

Kjøpesum og omkostninger
11 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
294 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
296 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
308 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 086 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 098 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, wc, to soverom, matbod, kjøkken og stue.
BRA-e: 22 kvm. Utebod i hagen, garasjerom og ekstern bod.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 7 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad, vaskerom, wc, to soverom, matbod, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer boligen utebod i hagen, garasjerom og ekstern bod.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter som gir et klassisk uttrykk. Benkeplaten har en nedfelt kum, og både stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, noe som gir et helhetlig og ryddig preg. Ifølge selger er kjøkkeninnredningen av eldre dato.

Bad:
Badet er ifølge selger av ukjent, men eldre dato og anslås å være over 20 år gammelt. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må det påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) innen nær fremtid. Det er gjennomført hulltaking for å undersøke eventuell fuktproblematikk, men visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller feil utførelse. Badet har to sluk i plast, hvor hovedsluket er plassert under badekaret, mens et hjelpesluk er lokalisert i dusjsonen. Gulv og vegger er flislagte, og badet er utstyrt med dusj på gulv, badekar, servant og benkeskap med profilerte fronter.

Vaskerom:
Vaskerommet er ifølge selger av ukjent alder. På grunn av forventet levetid må det påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) innen nær fremtid. Det er foretatt hulltaking, og visuell inspeksjon av hullet viste ingen tegn til fuktskade eller feil utførelse. Rommet har et sluk i plast, vinylbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Det er en nedfelt kum i rustfritt stål samt opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredningen har profilerte fronter, som gir et helhetlig uttrykk i rommet.

WC:
Wc-rommet er utstyrt med klosett, servant og skapinnredning med profilerte fronter.

Soverom:
Boligen inneholder to romslige soverom som gir gode innredningsmuligheter.

Innvendige overflater:
Gulvene har fliser i kjøkken, wc og bad, mens det er belegg i vaskerom og matbod. For øvrig er det parkett i resten av boligen. Veggene består av en kombinasjon av strietapet, malte flater og tapet. Himlingen har Takess i tre soverom og vaskerom, panel i stuen, samt malte slette overflater for øvrig. Himlingshøyden i stuen er målt til 2,35 meter.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til en terrasse på cirka 7 m^2, som er belagt med heller.

Drenering:
Ifølge selger er den utvendige dreneringen av eldre dato. Bygningen er oppført med støpt plate på grunn. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at den er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Gulv på grunn:
Boligen har støpt betonggulv på grunn.

Pipe:
Pipen er en pusset og malt elementpipe.

Ildsted:
I stuen er det en plassbygget elementpeis.

Yttervegger og utvendig fasade:
Bygningen har yttervegger og grunnmur i pusset og malt betong/lettklinker, med felter av liggende trekledning.

Yttertak:
Takets konstruksjon er oppført i tre, og spalteventiler er observert i gesimser fra bakkenivå. Inspeksjonen er utført fra utvendig bakkenivå, og yttertaket er tekket med takshingel. Undertaket består av takplater/takbord, og ifølge selger er taktekkingen av noe nyere dato. Pipen har fotbeslag over yttertaket. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til gjeldende HMS-retningslinjer.

Takrenner:
Takrenner og nedløp er i metall og har utkast på tomten samt avledning til drensrør.

Utstyr på tak:
Snøfangere er ikke funnet tilfredsstillende. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle der personer eller husdyr ferdes. Sikringen skal dekke alle områder rundt byggverket, inkludert vei, fortau, utearealer, balkonger og terrasser som ikke er avstengt. Ifølge Sintef Byggforsk kreves snøfangere på glatte takflater uavhengig av takvinkel. For middels grove flater kreves snøfangere ved takvinkel over 14 grader, og for ru overflater ved takvinkel over 27 grader. Takvinkelen er imidlertid ikke målt.

Tilbygget garasje:
Garasjen er oppført med betongdekke på grunn og betongvegger. Den har en slagport i trekonstruksjon, og det er montert elbillader.

Ytterdører:
Entrédøren har brannklassifisering B30. Terrassedøren har tolags isolerglass og ble produsert i 1986.

Innvendige dører:
De innvendige dørene er utført i tre.

Vinduer:
Boligen har vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnettet for vanntilførsel består av eldre kobberrør, mens avløpsrørene er i plast og skjult i konstruksjonen. Stoppekranen er lokalisert på vaskerommet.

Varmtvannsbereder:
Boligen har en varmtvannsbereder med kapasitet på 198 liter, produsert i 2015. Berederen er plassert på vaskerommet og tilkoblet strøm via stikkontakt.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med oppdriftsventil på vaskerommet. Badet og wc-rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte, og kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenhette med utkast gjennom yttervegg. Det er spalteventiler i vinduene samt

luftespalter under dørene til bad og vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har et sikringsskap med jordfeilautomater. Det er en sikringsboks under badekaret. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men noe av ledningsnettet er synlig. Ifølge selger er det varmekabler på bad og wc.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 3:
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad. Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet motfall (vann fra servant renner mot dør).
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom. Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet løs klemring.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Gulv på grunn. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet skjevheter.
- Drenering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder.
- Yttervegger og utvendig fasade. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Takkonstruksjon og taktekking. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ikke tilstrekkelig lufting.
- Takrenner og nedløp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ikke tilfredsstillende bortleding av vann.
- Ytterdører. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Vinduer. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Innvendige dører. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Gulv. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet slitasje og nevnte avvik.
- Pipe. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder.
- Ledningsnett for sanitær. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder, normal slitasje og korrosjon.
- Ildsteder. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og sprekkdannelser.
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Kjøkkeninnredning. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Terrasse/balkong. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Sanitær - bad. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Fast inventar - bad. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Sanitær - vaskerom. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Fast inventar - vaskerom. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.
- Fast inventar - wc. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og slitasje.

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

Parkering

Parkeringsplass i garasje.
Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Modernisering og påkostninger

Nyere enn fem år - Nye sikringer i sikringskapet. Arbeid utført av håndverker. Dokumentasjon ikke fremvist.
Nyere enn fem år - Montert elbillader. Arbeid utført av håndverker. Dokumentasjon ikke fremvist.
Nyere enn fem år - Byttet klosett i wc. Arbeid utført av håndverker. Dokumentasjon ikke fremvist.

Selger opplyser at taket er tekket om i nyere tid, det er ikke fremvist dokumentasjon på dette, og den er usikkert om taket er taket er innenfor fem år. Taktekkingen er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen

Byggemåte
Leilighet i 1. etasje i flermannsbolig.

Bolig:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i pusset og malt betong/lettklinker.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takshingel.

Tilbygning:
Garasje i enkel betong- og trekonstruksjon (tilbygget hovedhus).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Den enkelte sameier kan leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Den nye leietakers navn og adresse skal innberettes til forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker kjent med sameiets Vedtekter og husordensregler.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og wc.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke kjennskap til boligens energiforbruk.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder og forretningsfører.

Sameiet har årlig en økning i felleskostnadene, normalt 5%, men dette er ikke vedtatt enda. Justeringen vil tre i kraft fra 25.05.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 2 600,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 3 051,- for år 2025.
I tillegg kommer strøm, forsikringer og avt. alarm.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 051,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 142 335,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 569 338,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Prinsessealléen 10, orgnr. 991 982 736

Om sameiet

Sameiets navn er Prinsessealleen 10. Sameiets formål er drift av boligeiendom gnr. 003, bnr. 575 i Oslo, herunder å ivareta sameiernes interesser overfor myndigheter og andre, samt annen virksomhet som står i naturlig og direkte forbindelse med dette. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret og har organisasjonsnummer 991 982 736. Sameiet består av 5 seksjoner.

Som fellesareal regnes asfaltert gårdsplass, 2 parkeringsplasser, område for søppelbøtter, bod- og felles trappegang, samt alt øvrig uteareal rundt bygget.

De utearealer som umiddelbart grenser til seksjonen på bakkeplan disponeres av angjeldende seksjon. Denne disposisjonsretten kan bringes til opphør av sameiermøtet.

Det er 3 utvendige vannkraner i sameiet som er plassert utenfor seksjon 2, 3 og 4. Disse kan nyttes av alle seksjoner.

Endringer av fellesarealer utover beplantning skal godkjennes på forhånd av sameiermøtet. Godkjente tiltak oppført på sameiets fellesareal skal vedlikeholdes av den ansvarlige seksjonseieren.

Opphold og passering på uteareal som disponeres av en annen seksjon er tillatt i den grad det er påkrevet av praktiske hensyn. Som praktisk hensyn er transport av hageavfall, ute møblement og annet som disponeres ute.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til kortvarig parkering. En seksjon kan kun benytte en parkeringsplass om gangen.

Følgende vedlikeholdsplaner er planlagt i sameiet:
- Gårdsplassen - Port i innkjørsel
- Gårdsplassen - Ny asfalt på gårdsplassen
- Fasade - Gjennomføre vedlikehold av fasade
- Hele bygget - Vinduer

Vedlikeholdsplaner vil kunne føre til ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak i sameiet.

Forretningsfører
Victoria Hellesøy

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån i følge opplysninger mottatt fra forretningsfører.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets årsregnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Sameiets forsikring
Klp Skadeforsikring AS
Polisenr. 27003761

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 355 kvm (Eiertomt)
Som fellesareal regnes asfaltert gårdsplass, 2 parkeringsplasser, område for søppelbøtter, bod- og felles trappegang, samt alt øvrig uteareal rundt bygget.

De utearealer som umiddelbart grenser til seksjonen på bakkeplan disponeres av angjeldende seksjon. Denne disposisjonsretten kan bringes til opphør av sameiermøtet.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Skøyen/Madserud, i et idyllisk, rolig og barnevennlig område. Dette er et ettertraktet nabolag med kort avstand til et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Det er umiddelbar nærhet til Skøyen stasjon, som tilbyr tog, Flytoget, trikk og flere bussforbindelser, noe som gir enkel adkomst til både Majorstuen og Oslo sentrum. Innen gangavstand finner man flere hyggelige kaféer og butikker, samt Sjølyst og Karenslyst Allé, hvor man har et variert utvalg av eksklusive forretninger, inkludert Høyer og Cavour for mote, Studio Slettvoll og Bohus for interiør, Anton Sport og SATS for sport og trening, samt Maschmanns Matmarked med delikatesseforretning og spisesteder.

Området byr på flotte tur- og sykkelstier til Bygdøy, med gode bademuligheter på Huk og Paradisbukta. I tillegg er det flere store grøntområder i nærheten, som Frognerparken og Den engelske Park (Skøyenparken), som gir gode muligheter for rekreasjon året rundt, enten det er hyggelige spaserturer på våren eller aking og skiturer om vinteren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.1990.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 20.12.2012.
Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 21.01.2020.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by S-4242, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området omkring Prinsessealeen som reguleres til byggeområde boliger, off. trafikkomr.-vei, fortau/gangvei, annet veiareal, og spesialområder bevaring-bolig.

Byggesaker i området:
Prinsessealléen 7 - Bruksendring av kjeller til sekundærleilighet
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201416892

Prinsessealléen 8 - Oppføring av garasje delvis under terreng
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200800114

Prinsessealléen 16 - Tilbygg til eksisterende garasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202013354

Pågående plansaker i områder:
Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901896

Nedre Skøyen vei 24 - 26 -Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201806338

Drammensveien 144 - Bestilling av oppstartsmøte - Næringsbygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461894

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:

301/3/575/2:
03.11.1987 - Dokumentnr: 71973 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET FOR: NOK 20,000 MED PRIORITET ETTER
85% AV LÅNETAKST.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1987 - Dokumentnr: 71973 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 122/668
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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.

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

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 215,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Ekstra inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 190 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Boligselgerforsikring kommer i tillegg.

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 16. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Prinsessealléen 10

Prinsessealléen 10

Nabolaget Skøyen - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	20 min 1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	25 min 1.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 2.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.1 km

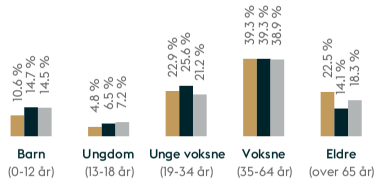
Offentlig transport

Thune Linje 13	3 min 0.3 km
Thune Linje 20, 31	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.6 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

Barnehager

Casinetto Borettslags barnehag... 18 barn	3 min 0.2 km
Askeveien barnehage (0-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skøyen	2 985	1 719
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Casinetto balløkke	2 min
Oslo Tennisklubb	6 min
SATS Sjølyst	9 min
EVO Sjølyst	9 min

«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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

Tilstandsrapport

Prinsessealléen 10, 0276 OSLO
Selveierleilighet (i småhus):
301-3/575/0/2

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	24. feb. 2025
Til stede	Selger/eier Ruben Stranger Simen Stranger Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen viser tegn på aldring og slitasje, og det er på sikt behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.
Enkelte overflater og utvendig bygningsdeler er i følge kunde vedlikeholdt i nyere tid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Yttervegger og utvendig fasade	Alder slitasje.
TG 2	Takkonstruksjon og taktekking	Ikke tilstrekkelig lufting.
TG 2	Takrenner og nedløp	Ikke tilfredsstillende bortleding av vann.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Slitasje og nevnte avvik.
TG 2	Pipe	Alder.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder, normal slitasje og korrosjon.
TG 2	Ildsteder	Alder og sprekkdannelser.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Motfall (vann fra servant renner mot dør).
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.
TG 3	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Løs klemring.
TG 2	Sanitær - vaskerom	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - vaskerom	Alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Fast inventar - wc	Alder og slitasje.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1987. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leilighet i 1. etasje i flermannsbolig. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt betong/lettklinker. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Tilbygning Garasje i enkel betong- og trekonstruksjon (tilbygget hovedhus).
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og wc.
Tilhørende arealer	Parkering Parkeringsplass i garasje. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	1 355 m²
Hjemmelshaver	Villa Wahl Stranger (bo)

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
Nyere enn fem år	Nye sikringer i sikringskapet.	Håndverker	Ikke fremvist
Nyere enn fem år	Montert elbillader.	Håndverker	Fremvist
Nyere enn fem år	Byttet klosett i wc.	Håndverker	Fremvist

Kommentar
Kunden opplyser at taket er tekket om i nyere tid, det er ikke fremvist dokumentasjon på dette, og den er usikkert om taket er taket er innenfor fem år.
Taktekkingen er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i gang er målt til 11 mm.
Totalt avvik i gang og soverom er målt til 6 mm.
I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ifølge kunde av eldre dato.

Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast og/eller andre grunnmursplater, som skal fungere som en vanntett barriere, er ikke synlige.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og manglende fall fra bygningen.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger og grunnmur i pusset og malt betong/lettklinker.
Felter med liggende trekledning.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Ja, det er registrert avskallinger på grunnmur/yttervegg.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Ja, det er registrert vertikale og horisontale sprekk i grunnmuren/murpuss, som indikerer at grunnmuren kan være utsatt for høy belastning fra overliggende konstruksjoner.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.
Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Panelet bærer generelt preg av manglende vedlikehold.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG IU

Tak i trekonstruksjon.
Spalteventiler observert i gesimser fra bakkenivå.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takshingel.
Undertak i takplater/takbord.
Taktekkingen er ifølge kunde av noe nyere dato.
Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Loftet tilhører andre boenheter og var ikke tilgjengelig for inspeksjon av bygningssakkyndige under befaringen.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Ukjent, da kaldtloftet og/eller andre loftsområder ikke var tilgjengelige for besiktigelse under befaringen.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Ukjent, da kaldtloftet og/eller andre loftsområder ikke var tilgjengelige for besiktigelse under befaringen.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ukjent, da kaldtloftet og/eller andre loftsområder ikke var tilgjengelige for besiktigelse under befaringen.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Ukjent, da kaldtloftet og/eller andre loftsområder ikke var tilgjengelige for besiktigelse under befaringen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Taktekking og takkonstruksjon er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, da det var manglende inspeksjonsmuligheter på kaldtloftet og/eller andre loftsområder.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten og ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Nei, enkelte nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved bortledning av takvann, som kan øke fuktpåkjenninger i grunnmuren.

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

Utstyr på tak

TG 2

Er det krav til snøfanger?
Snøfangere er ikke funnet tilfredsstillende. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle der personer eller husdyr ferdes. Sikringen skal dekke alle områder rundt byggverket, inkludert vei, fortau, utearealer, balkonger og terrasser som ikke er avstengt. Snøfangere bør også monteres der snø kan skade gjenstander, bygningsdeler eller installasjoner.

Ifølge Sintef Byggforsk kreves snøfangere på glatte takflater uavhengig av takvinkel. For middels grove flater kreves snøfangere ved takvinkel over 14 grader, og for ru overflater over 27 grader.

Takvinkelen er imidlertid ikke målt.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Dersom det er feiemuligheter på loftet er det ikke krav til stige for adkomst til skorstein.
Ukjent om det er feiemuligheter på loftet, da det var manglende inspeksjonsmuligheter på kaldtloftet og/eller andre loftsområder.
Ingen stige er registrert på taket.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere på taket og adkomst til skorsteinen på taket.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør med brannklassifisering B30.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Dører må på sikt skiftes ut.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Ikke registrert vannbrett over vinduer. Dette kan øke risikoen for fuktpåkjenninger på vinduet, og innvendige bygningsdeler ved vinduer.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer har noe “heng” er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Vinduer må på sikt skiftes ut.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. En dør mellom gang/stue tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Fliser i kjøkken, wc og bad.
Belegg i vaskerom og matbod.
Parkett for øvrig.

Vurdering
Registrert knirk i parkettgulv ved normal gang, spesielt i et soverom.
Fliser i kjøkkenet og wc har noe hulrom (bom) under fliser, og mindre sprekkdannelser.
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje i skjøter, og registert knirk ved normal gange.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Vekselvis strietapet, malte flater og tapet.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater, samt forekomst av enkelte rifter og eldre skruemerker. Slitasjen vurderes til å være av kosmetisk karakter, men kan medføre behov for oppussing eller vedlikehold.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Takess på tre soverom og vaskerom.
Panel i stue.
Malte slette overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,35 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG 2

Pusset og malt elementpipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Ja, det er registrert enkelte mindre riss på pipens ytre komplettering, men det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har funksjonssvikt.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet alder på pipen og ovennevnte sprekkdannelser.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i vaskerom.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Ja, det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Vannrør må på sikt skiftes ut.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder — TG 1

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i vaskerom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Bereder er plassert i rom med sluk.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 2

Plassbygget elementpeis i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Det er registrert sprekker og slitasje på peisen.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av ildstedet alder og nevnt sprekkdannelser.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med oppdriftsventil i vaskerom.
Elektrisk styrt vifte med avtrekk fra bad og wc.
Kjøkkenhette med utkast ut yttervegg.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot bad og vaskerom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et naturlig ventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Det er manglende lufttilførsel mot wc og andre oppholdsrom da det er ansalgsterksler, noe som kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge kunde av eldre dato.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Terrasse på ca. 7 m^2, belagt med heller, med adkomst fra stue.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Alder og normal slitasje. Uteområdet må jevnlig vedlikeholdes.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge kunde av ukjent eldre dato (ca. 20 år +).
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i bunnsvill.
Sted for måling: Bak dusjsonen.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 3

To sluk i plast.
Hovedsluk under badekar, og hjelpesluk i dusjsonen.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til kunde: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Hovedsluket var vanskelig å besiktige, da det er plassert under badekaret. Det er av den grunn ikke mulig å konstatere membran i hovedsluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.
Et sluk er under badekaret med begrenset mulighet for rensing. Utilgjengelig sluk kan føre til oppdemming og lekkasjer.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Området under badekaret fremstår ikke som behandlet med vannbestandige eller fuktbestandige materialer. Dette kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen dersom det skulle forekomme dusjsprut eller vannansamling på utsatte områder.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger og i fliser.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er registrert motfall fra servantområdet mot døren, noe som kan føre til at vann renner i uønsket retning og potensielt skaper fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og nevnt avvik ifb. med utilfreds membran under badekar og motfall mot dør. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Kostnadsestimat: 150 000 kr - 350 000 kr.
Estimatet er basert på en totalrenovering av badet.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulvet.
Badekar.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er ifølge kunde av ukjent alder.
På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da vaskerommet ble pusset opp.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i bunnsvill.
Sted for måling: Bak varmtvannsbereder/hovedstoppekran.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 3

Sluk i plast.
Vinylbelegg på gulv.
Malt strie på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Ja. Belegget er synlig for inspeksjon i rommet, med unntak under fast montert inventar.

Spørsmål til kunde: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert nedbrett av belegg i sluket samt tilhørende klemring. Klemringen er imidlertid løs.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Ja, det er registrert løs klemring i sluket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket iht. dagens krav. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og løs klemring i sluket som nevnt over. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Kostnadsestimat: 150 000 kr - 350 000 kr.
Estimatet er basert på en totalrenovering av vaskerommet.
Anbefales imidlertid å utføre lokale utbedringer av klemløsningen i sluket.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Baderomsinnredning med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og svellinger.

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær — TG 1

Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
Kunde opplyser at klosett er byttet i nyere tid.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Skapinnredning med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Sikringsboks under badkar.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge kunde lagt i bad og wc.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmålene nedenfor er for ordens skyld stilt kunde da dette er et (bo).

Spørsmål til kunde: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Sikringer i skapet er oppgradert i nyere tid.

Spørsmål til kunde: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til kunde: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til kunde: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til kunde: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:
- Levert og montert opplegg til elbillader. Og bytte av innmat i sikringsskap (datert, 13.10.2023).

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av alder på øvrig ledningsnett, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.
Merk at sikringsboksen under badekaret er uheldig plassert, da den kan utsettes for fuktighet i rommet samt mulig vannsprut eller vannsøl under badekaret.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Tilbygget garasje — TG IU

Betongdekke på grunn.
Betongvegger.
Slagport i trekonstruksjon.
Elbillader er montert.

Vurdering
Bygningen er en enkel tilbygning og er derfor ikke undersøkt.
Registrert saltutslag i garasjen.

Utebod i hagen

TG IU -

Yttervegger i bindingsverk med tretak, kledd utvendig med malt panel.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning i hagen og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	105	22		7
Sum	105	22		7
Totalt bruksareal	127			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i boligen kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje/bakkeplan	Bad, vaskerom, wc, entré/gang, to soverom, matbod, kjøkken og stue	Utebod i hagen, garasjerom og ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	103	2	Bad, vaskerom, wc, entré/gang, to soverom, kjøkken og stue	Bod

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

STRANGER, RUBEN	9578-5990-4-2397838	2025-03-15 23:02:21
Stranger, Simon	9578-5999-4-1150884	2025-03-15 21:35:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0083/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prinsessealléen 10, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ruben Stranger, Simon Stranger

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. september 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Villa Wahl Stranger

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: 27003761
Forsikret i: KLP Skadeforsikring AS

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

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: 13-0083/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stranger, Simon	2025-03-15	STRANGER, RUBEN	2025-03-15

Identifikasjon: bankID Stranger, Simon

Identifikasjon: bankID STRANGER, RUBEN

SIGNICAT

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
PRINSESSEALLÉEN 10

Dato: 05.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506876
8349728

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 575

Vi viser til bestilling av 20250305 for PRINSESSEALLÉEN 10.

GNR. 3 BNR. 575

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.1987.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1356 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

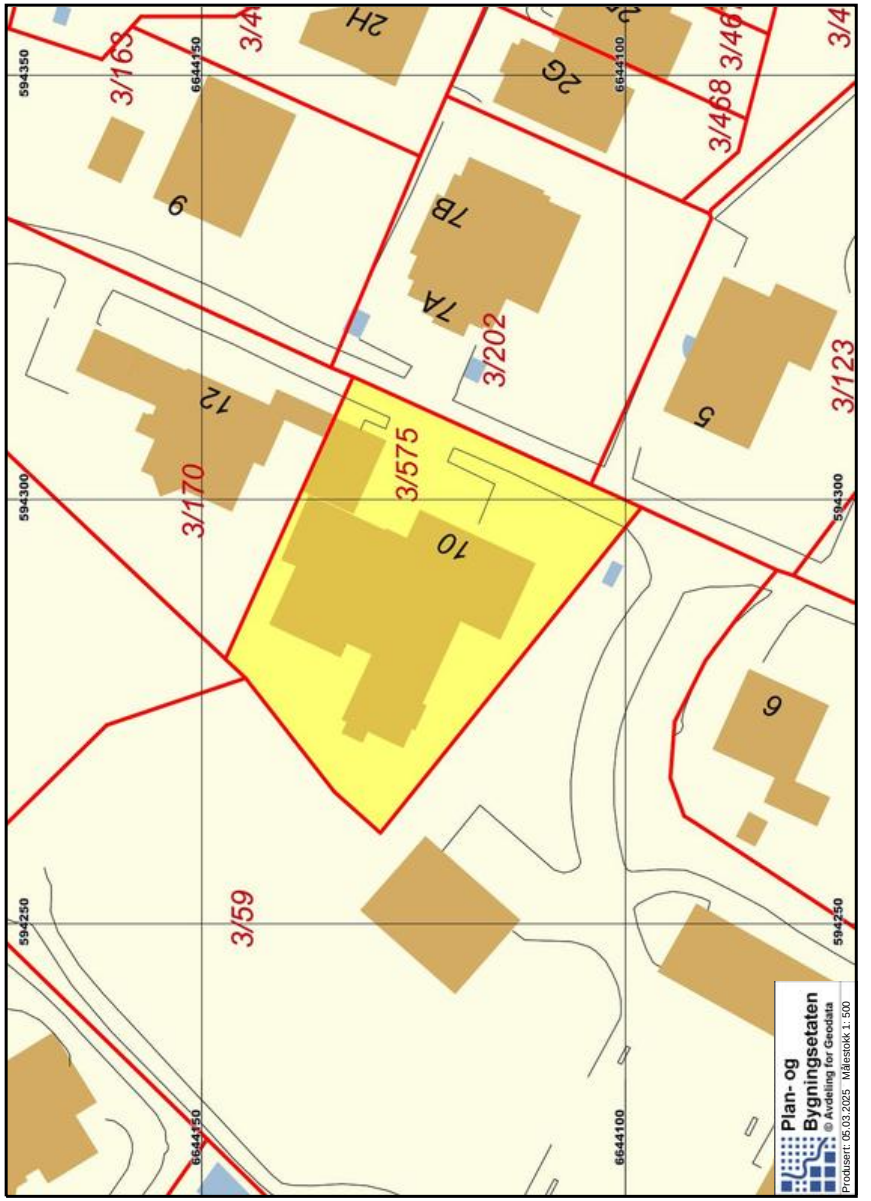
Kristin Tveit
Enhetsleder

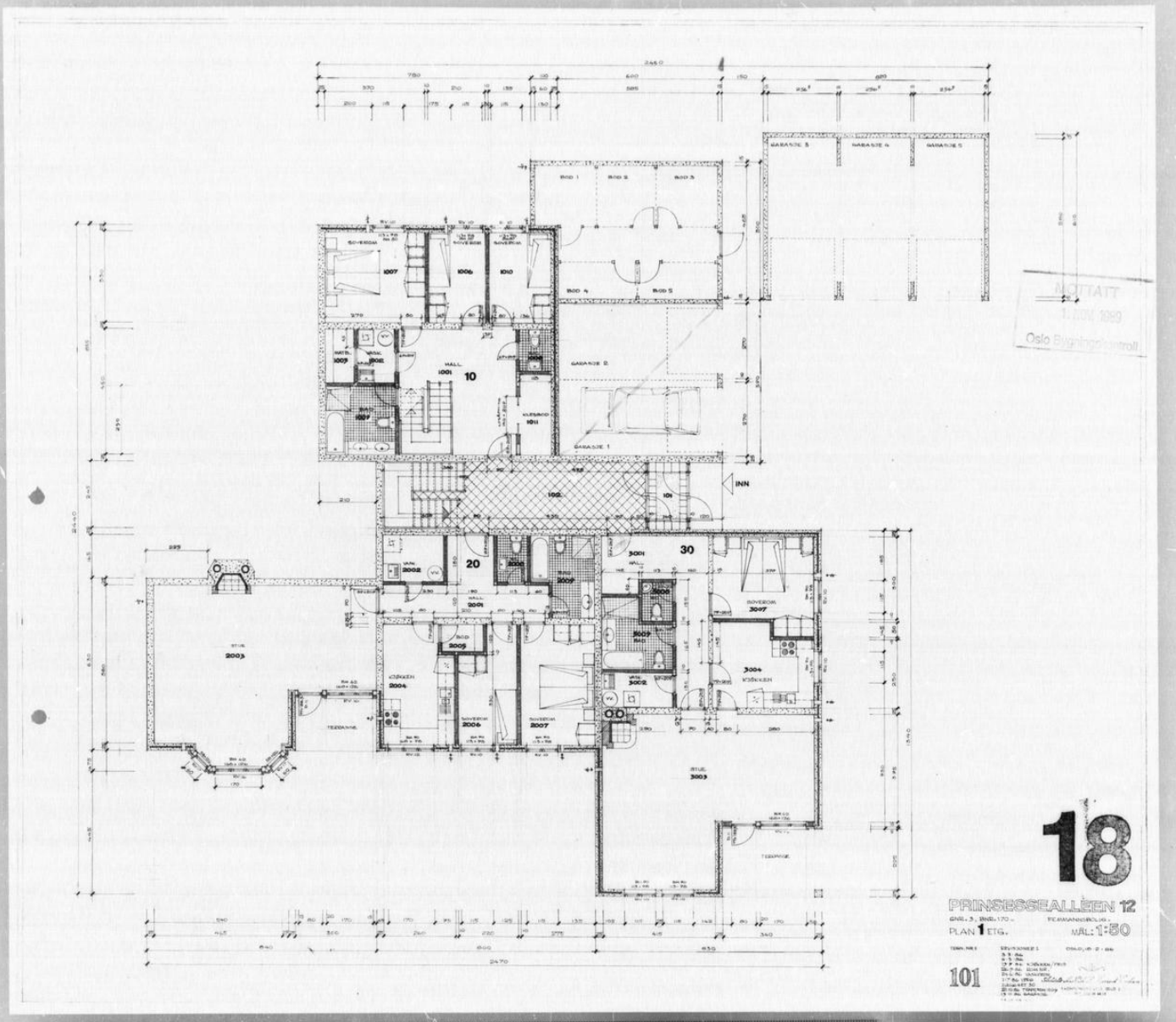
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




MOTTATT
1 JUNI 1989
Oslo Byggingskontroll
18
PRINSESSEALLÉEN 12
PLAN 1 ETG.
MÅL: 1:50
101
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wood Arkitektur + Design
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 20.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201213116-5 Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PRINSESSEALLÉEN 10	Eiendom:	3/575/0/0
Tiltakshaver:	Stener Dannevig	Adresse:	Prinsessealleén 10, 0276 OSLO
Søker:	Wood Arkitektur + Design	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - PRINSESSEALLÉEN 10

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.11.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

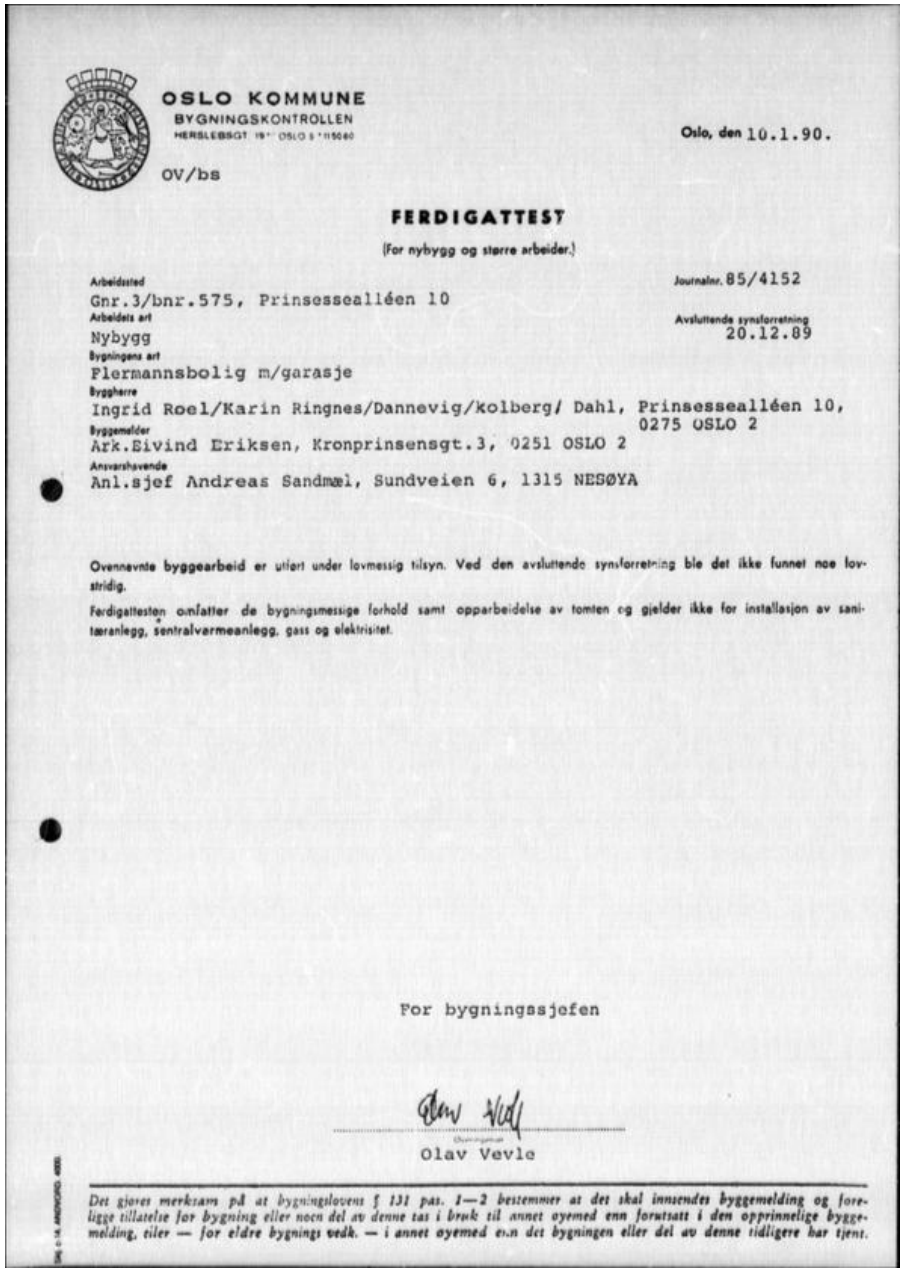
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Stener Dannevig, Prinsessealleén 10, 0276 OSLO, stener@dannevig.com



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 115060

Oslo, den 10.1.90.

OV/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.3/bnr.575, Prinsessealléen 10

Journalnr. 85/4152

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.12.89

Bygningens art
Flermannsbolig m/garasje

Byggherre
Ingrid Roel/Karin Ringnes/Dannevig/kolberg/ Dahl, Prinsessealléen 10, 0275 OSLO 2

Byggemelder
Ark.Eivind Eriksen, Kronprinsensgt.3, 0251 OSLO 2

Ansvarshavende
Anl.sjef Andreas Sandmæl, Sundveien 6, 1315 NESØYA

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stener Dannevig
Gregers Grams vei 19 D
0382 OSLO

Dato: 10.11.2017

Deres ref.: STENER DANNEVIG | Vår ref.: 201710121-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PRINSESSEALLÉEN 10	Eiendom:	3/575/0/0
Tiltakshaver:	Stener Dannevig	Adresse:	Gregers Grams vei 19 D, 0382 OSLO
Søker:	Stener Dannevig	Adresse:	Gregers Grams vei 19 D, 0382 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Ferdigattest - Prinsessealléen 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av platting, mottatt 30.10.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710121			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	23.06.2017	1/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.11.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOXS ARKITEKTSTUDIO AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Dato: 21.01.2020

Deres ref.: Pieter Paul Furnée | Vår ref.: 201611076-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Elise Stuve | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PRINSESSEALLÉEN 10	Eiendom:	3/575/0/0
Tiltakshaver:	VICTORIA HELLESØY	Adresse:	PRINSESSEALLÉEN 10, 0276 OSLO
Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest – Prinsessealléen 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg, mottatt 18.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. Avstand til nabogrense og byggegrense er ivaretatt som forutsatt i tillatelsen. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611076			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	19.01.2017	24/5
Plan 3 etasje	A20-03	03.12.2019	24/6
Fasade nord og vest	A40-01	03.12.2019	24/8
Fasade sør og øst	A40-02	03.12.2019	24/9
Snitt A og B	A30-01	14.01.2020	26/2

Klagefristen er tre uker

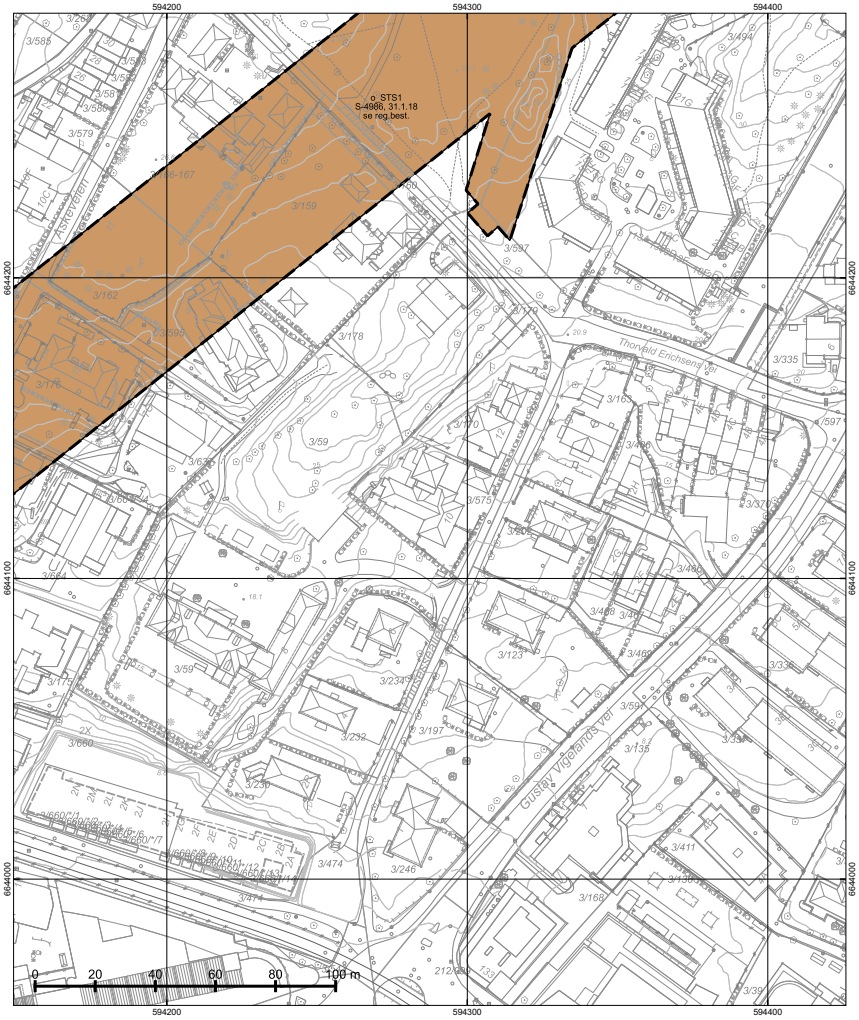
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Elise Stuve - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
VICTORIA HELLESØY, PRINSESSEALLÉEN 10, 0276 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

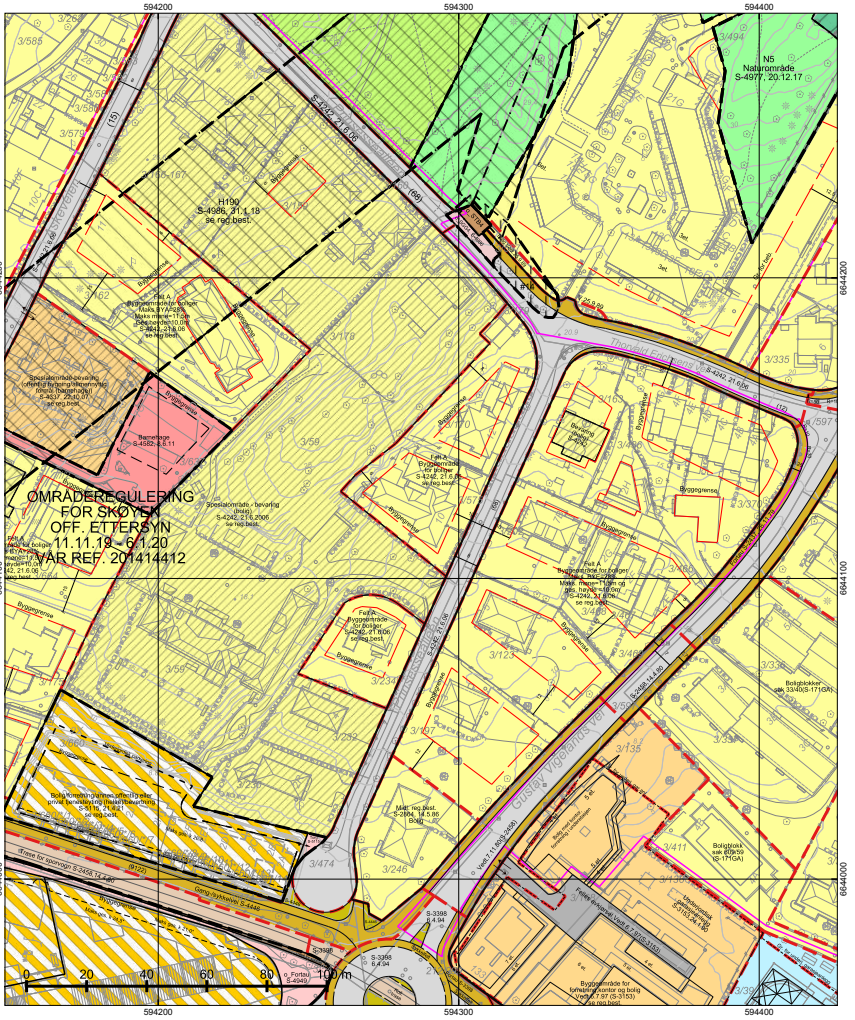
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139238/ 86506876
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: PRINSESSEALLÉEN 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/575

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139238/ 86506876
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: PRINSESSEALLÉEN 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/575

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
- 3020 - Naturområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

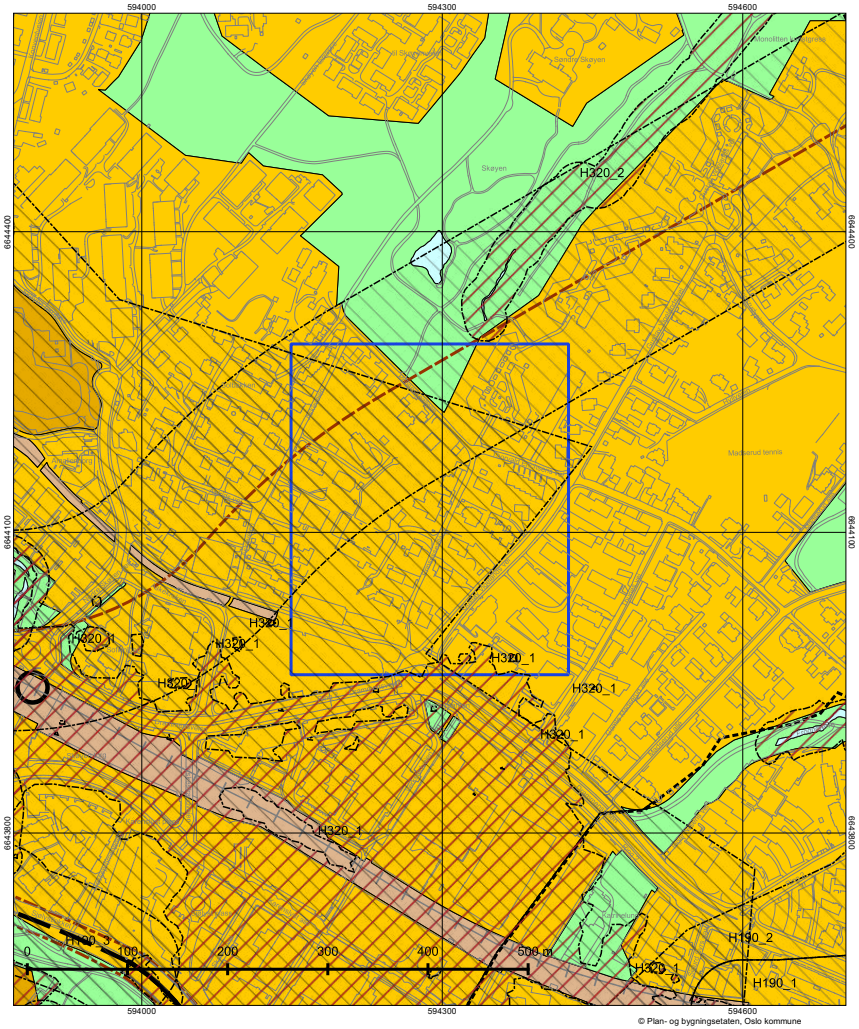
Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139238/ 86506876
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: PRINSESSEALLÉEN 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/575

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


594000
594300
594600
6944400
6944100
6943800
H320_2
H320_1
H320_1
H320_1

Oslo

S-4242

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området omkring Prinsessealeen som reguleres til byggeområde boliger, off. trafikkomr.-vei, fortau/gangvei, annet veiareal, og spesialområder bevaring-bolig.

Vedtaksdato: 21.06.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199805580
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199805580

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRINSESSEALLÈEN – ALTERNATIV 2

§ 1. Planens begrensning
Det regulerte området er vist på kart merket tegning nr. BOP-199805580, alternativ 2, datert 18.01.2001 og revidert 01.09.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: Boliger (Felt A og D)
- Offentlig trafikkområder: Vei, fortau/gangvei, annet veiareal
- Spesialområder: Bevaring – bolig

§ 3. Fellesbestemmelser
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg også i forhold til tilstøtende områder for bevaring. Det samme gjelder ved rehabilitering.
Sammenhengende arker tillates ikke.
Det tillates trapp og heismaskinrom på tak kun der dette bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Det stilles krav om godkjent utomhusplan før rammetillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplanting, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer.
Større trær og annen verdifull vegetasjon registreres i utomhusplan og skal i størst mulig grad bevares. Større trær som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større trær menes at stammeomkrets er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for brukstillatelse, og det kan gis bestemte krav til utforming, høyde, farge osv.
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %BYA med 15 m2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150m2 for enebolig og tomannsboliger.
For andre boligtyper:
b. minimum 100m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100m2.
c. minimum 50m2 for boliger med BRA mindre enn 100m2.

Maks 33% av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m2 og minimumsdybde på 2,40 m.

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger. Uteoppholdsarealer skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for bolig. Felt A og D
I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene A tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør o.l. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

Felt A
Tillatt % BYA er maksimum 28 %.
Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 3 etasjer innenfor maksimums gesimshøyde 10.0m og mønehøyde 11.5m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
Øverste etasjes areal skal begrenses til 70% av underliggende etasjeareal.
Bebyggelsen langs Prinsessealléen (nr. 3, 5 og 7) skal ha tilbaketrekking mot Prinsessealléen.

Felt D
For felt D gjelder bestemmelsene til reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt av Oslo bystyre 15.03.2006, sak 80. Arealene forutsettes tillagt de respektive eiendommene som utearealer for boliger.

§ 6. Offentlig trafikkområde
Det tillates kjøring på gangvei kun for eiendommene 3/14, 3/51, 3/173, 3/175, 3/187 og 3/274, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 7. Spesialområde bevaring – bolig
For områder som på plankartet er merket som spesialområde bevaring med underformål bolig, tillates ikke på-, til- og ombygging som endrer bygningens/ anleggenes eksteriør eller karakter. For alle søknads- og meldepliktige tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.
Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, for eksempel innkjørsler, trapper, murer og gjerder, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Nødvendige endringer for å tilrettelegge for eldre og bevegelseshemmede skal gjøres i samråd med Byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, trepanel, takstein og andre bygningselementer samt gjerder med porter, skal eksisterende bygningselementer i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall.

Nybygg
På eiendommen Prinsesseallèen 16 (gnr./bnr.3/159) tillates nybygg. Nybygg skal være en frittliggende bolig, med volum, proporsjoner, materialer og arkitektonisk språkform for øvrig som slutter seg til de andre villaene i området. Opprettelse av frittstående nybygg er for øvrig ikke tillatt innenfor eiendomsgrensen. Unntak kan gis for nødvendige garasjer og uthus.

§ 8. Støy
De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jfr § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 9. Luftforurensning
Forskrift om lokal luftkvalitet fastsatt ved Kgl. Res. 04.10.2002 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges. Ved fasadeisoleringstiltak skal normer for inneklima fra Statens institutt for folkehelse legges til grunn.

§ 10. Jordforurensing.
Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Oslo kommune v/ Helsevernetaten og for forskriftsmessig behandling av de forurensede massene.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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/skoeyen

22049898

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: 13-0083/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prinsessealléen 10 0276 OSLO

Betegnelse: Gnr 3, bnr 575, snr 2 (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