NORDVIK

Bygdøy allé 34

3 soverom | 175 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bygdøy allé 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
90	Vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.12.2025









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv og skreddersydd designleilighet oppusset 2020/2021 - Påkostede materialer - Balkong - 3 soverom - 3 bad

Prisantydning	**19 490 000,-**
Omkostninger	**488 630,-**
Totalpris	**19 978 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 219,-**
BRA-i	**175 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bygdøy Allé 34 - En påkostet og særdeles attraktiv designleilighet med ettertraktet beliggenhet i et av Frogners mest eksklusive kvartal. Leiligheten ble oppusset i 2020/2021 med eksklusive materialer og redesignet av interiørarkitekt Linda Evensen Design Ltd., med optimal planløsning og flere spesialtilpasninger som gir et særdeles lekkert og helhetlig uttrykk.

Høydepunkter:

- 3 soverom, toalettrom og 3 bad
- Fleksibel planløsning med mulighet for hybel
- Svært godt med plassbygde skap
- Solrik balkong vendt mot usjenert bakgård (sol fra ca 11-19.00 sommerstid)
- Leiligheten strekker seg over hele etasjen
- Utsøkt, luftig og lys stue med raus takhøyde og rikelig med dagslys
- Ettertraktet beliggenhet med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Bygdøy allé 34



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Bygdøy allé 34

Alternativ planløsning 1



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Bygdøy allé 34

Alternativ planløsning 2



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.




NOWHERE

I forbindelse med kjøkkenet er det god plass til spisestue.





Delikat og spesialtilpasset kjøkkenet med glattmalte fronter og innredning i eik fra Bærum Kjøkken.

Det er benkeplate i heltre eik samt benkeplate i kompositttstein.



Over benk er det lagt eksklusive marmorfliser fra Fired Earth, og kjøkkenet er utstyrt med flushlimt oppvaskkum og Quooker kjøkkenbatteri





Det medfølger integrert komfyr, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryser under benk - Alle hvitevarer er fra Miele.

Fra kjøkkenet er det utgang til balkongen på ca. 5 kvm som ligger vendt ut mot usjenert bakgård -Her er solen fra ca 11-19 sommerstid.







Mellomgang med plassbyggede skap (gulv til tak) levert fra Bærum kjøkkensenter som medfølger leiligheten.





Lunt hovedsoverom med god plass til stor dobbelseng med tilhørende nattbord.

Badet tilhørende hovedsoveromet er innredet med heldekkende Corian servantbenk med integrert servant samt underliggende servantskap, veggklosett og dusj.



Soverom 2 har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement





Praktisk snekkerbygget skrivebord på alle soverommene som medfølger leiligheten.

Lekkert tilhørende bad med servant med skap og speilskap, vegghengt toalett og dusj med glassvegg.



Alle soverommene er av svært god størrelse.





Gardiner fra Almøy Interiør & Design som medfølger leiligheten.

Rommet har en flott karnapp med skrivepult. Sommerstid er området grønt og frodig. Garderobeskapet medfølger i handelen.



Romslig bad med badekar, dusj, vegghengt toalett og porselensservant med hylleløsninger av eikeplater





Badekaret er til glede for både store og små



Praktisk speilskap i eik med belysning

Innbydende og romslig entré med plassbygget garderobeløsning fra Bærum kjøkkensenter.





Entréen/hallen har naturstein på gulvet med gulvvarme.

Leiligheten disponerer to eksterne boder for ytterligere oppbevaringsplass.




SAVON
LIQUIDE
THE NOIR
BLACK TEA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0600/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bygdøy allé 34, 0265 OSLO
Gnr 212, bnr 30, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Ida Kristina Lannegren Lerner
Martin Robert Lerner

Kjøpesum og omkostninger
19 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
487 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
488 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
501 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 978 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 991 330,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 175 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 182 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 175 kvm. Entré/gang, åpen kjøkkenløsning, stue, tv-stue, 3 soverom, gang, mellomgang, 3 bad og toalettrom.
Total BRA: 175 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
Leiligheten ble omfattende rehabilitert og ombygget i 2020/2021. Prosjektet omfattet ny planløsning med utvidelse av to bad, etablering av eget bad til hovedsoverom, større hall/entré og gjestetoalett, samt flytting av kjøkken. Åpningen mellom stue og kjøkken ble utvidet for bedre lysinnslipp og romfølelse.

Boligen er funksjonelt inndelt i to soner: En privat sone med soverom, bad og gangareal, vaskeskap og en oppholdssone med entré, gjestetoalett, kjøkken, stue og medierom.

Til tross for omfattende modernisering er originale detaljer bevart, blant annet gulv, vinduer mot gate, samt tilpassede eldre dører og beslag. Rehabiliteringen er prosjektert av interiørarkitekt Linda Evensen Design Ltd., med Lohne & Lauritzen AS som totalentreprenør.

Entré:
Leiligheten har en svært innbydende entré/hall med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Entréen er malt i en innbydende farge og har naturstein med behagelig varmekabler på gulvet. Entréen har en lekker plassbygget garderobeløsning fra Bærum kjøkkensenter.

Toalettrom:
Toalettrommet er praktisk plassert i forbindelse med entréen og er innredet med toalett, servant og speil med tilhørende belysning. Rommet har Terrazzo fliser på gulvet med varmekabler og flislagte veggflater. Himlingen er malt og utstyrt med downlight. Vindu mot bakgården plassert godt opp på veggen gir fint dagslys til rommet.

Kjøkken:
Lekkert kjøkken med glattmalte fronter og innredning i eik fra Bærum Kjøkken. Det er benkeplate i heltre eik samt benkeplate i kompositttstein (type Silestone). Over benken er det lagt eksklusive marmorfliser fra Fired Earth. Videre er kjøkkenet utstyrt med kullfiltervifte og flushlimt oppvaskkum med Quooker kjøkkenbatteri. Det medfølger integrert komfyr, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryser under benk. Alle hvitevarene er fra Miele. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med en praktisk barløsning i eik med sitteplasser. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig balkong som vender mot et svært rolig og skjermet gårdsrom. På balkongen har man sol fra ca 11.00-19.00 sommerstid.

Stue/ spisestue/ medierom:
I tilknytning til kjøkkenet ligger en romslig spisestue med plass til stort spisebord. Rommet oppleves særdeles lyst og luftig på grunn av den gjennomgående planløsningen med store vindusflater og raus takhøyde. Inn fra stuen ligger en flott TV-stue. Medierommet og stuen/ spisestuen har eksklusive plassbyggede oppbevaringsmoduler fra Montana som medfølger leiligheten.

Hovedbad:
Badet tilhørende hovedsoverommet er av god størrelse og nyoppusset i 2020. Det er innredet med heldekkende Corian servantbenk med integrert servant og ettgreps servantbatteri samt underliggende servantskap i lekker eik. Det er montert speil med integrert lys over servanten. Veggklosett med kvernfunksjon på avløpet. Baderommet har en stor, delikat dusjnisje av dusjvegger/-dører av herdet glass i front og dusjbatteri med to dusjhoder. På gulvet er det Terrazzo fliser med behagelig gulvvarme. Flislagte vegger og malt innvendig himling med integrerte spotlights.

Bad 2:
Fra soverom to er det adkomst til et delikat flislagt bad nyoppusset i 2020 med vegghengt toalett, porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap i eik. Det er tilhørende speilskap med lys. Dusjhjørne med glassvegg/-dør med dusjbatteri med to dusjhoder. Malt innvendig himling med downlights. varmekablene i gulvet gir en behagelig start på dagen.

Bad 3:
Leilighetens siste baderom er også oppusset i 2020 og innredet med porselensservant med ettgreps servantbatteri og moderne hylleløsning av eikeplater. Det er speilskap med integrert lys over servanten. Veggklosett med kvernfunksjon på avløpet. Dusjvegg og dusjdør av herdet glass og dusjbatteri med to dusjhoder. Flott innmurt badekar til glede for både store og små. Baderommet har flislagte overflater og behagelig varme i gulvet.

Vaskesone:
I mellomgang ved soverom 3 er det installert en praktisk nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Dette er en innebygget vaskesone med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, lite nedfellbart tørkestativ (Elfa), takhengt garderobestang, arbeidsbenk og hyller samt varmvannsbereder og oppbevaring. Vaskesonen er adskilt fra gangen med hvitmalte antatt heltre eik skyvedører som er ombygde dører fra Villa Heftye. Vaskesonen er flislagt med hvite fliser, samt bereder og vaskesøyle er plassert i mellomgang bak skyvedører.

Soverom:
3 romslige soverom. Alle med tilhørende bad for en herlig, privat atmosfære. Rommene har snekkerbygde/plasstilpassede skap med innebygd belysning og rikelig med hyller, oppheng og skuffer. Det er også spesialtilpassende kontorpulter på alle rom som medfølger.

Innvendige overflater:
Gulvflater: Naturstein fliser i entre/gang, Terrazzo fliser på gulv på hovedbad og toalettrom ellers eik heltre stav parkettgulv i alle rom.
Veggflater: Glatte malte flater
Innvendig himling: Malte flater
Takhøyde i stue- 2,95 meter.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tekniske installasjoner:
Det er rørskap til alle baderom.
Hovedstoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i gang.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Dørtelefon med åpner.
Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensorer i leiligheten samt i fellesareal. Fire brannslukkingsapparater i leiligheten og en brannsele (ikke montert til veggfeste).
Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.
Manuellstyrt markiser foran balkong. Markiseduk er preget av noe aldring.

Diverse informasjon:
- Fastmontert plassbygget garderobeløsning fra Bærum

kjøkkensenter i entré (2020).
- Plassbygget skap- og hylleløsning mot en langvegg i gang (2020).
- Fastmontert hylle- og skapløsning fra Montana i TV-stue og stue (2020).
- Frittstående skyvedørsgarderobe i to soverom (2020).
- Integrert, plassbygget, malt skyvedørsgarderobe i ett soverom (2020).
- Plassbygget skyvedørsgarderobe av 3 malte fyllingsdører som skyvedører fra byggeår, installert i mellomgang 1 i 2020.

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

Hovedbad: Hulltaking er ikke utført da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og tykkelse på vegger/murvegger.
Bad 2: Hulltaking er ikke utført da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og bærevegger/murvegger.
Bad 3: Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble gjort fra gang, og fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 0 vektprosent.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Vinduer fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.
- Dører: Ytterdør fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Avløps løsningen fra balkongen må ettersees
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.
- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Kjøkken (avtrekk): Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Bad 1 (sanitærutstyr og innredning): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad 1 (ventilasjon): Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad 2 (sanitærutstyr og innredning): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad 2 (ventilasjon): Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad 3 (sanitærutstyr og innredning): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ikke lufting av innmurt badekar.
- Bad 3 (ventilasjon): Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Toalettrom (overflater og konstruksjon): Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Ingen alvorlig konsekvens ved denne type ventilering (kun vindu) men dette er ikke ihht NS 3600. Montering av mekanisk avtrekk vil medføre bedre luft gjennomstrømningen.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-

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

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne & Lauritzen AS som totalentreprise To bad ble totalrehabilitert og utvidet i 2020, 1 nytt bad ble etablert i 2020 1 gjestetoalett ble totalrehabilitert i 2020. Nytt røropplegg 2020. Ny varmtvannsbereder 2020.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene var nye i 2020 og skal følge teknisk standard fra 2020.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne &

Lauritzen AS som totalentreprise To bad ble totalrehabilitert og utvidet i 2020, 1 nytt bad ble etablert i 2020 1 gjestetoalett ble totalrehabilitert i 2020. Nytt røropplegg 2020.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansen Gruppen AS, hovedentreprenør/utførende og Prosjektforvaltning AS med byggteknisk bistand til sameiet som byggherre. Taket mot bakgården ble rehabilitert i 2020 / 2021. Pipene over tak ble reparert samtidig. Det ble den gangen vurdert at det ikke var behov for tilsvarende omlegging mot Bygdøy Allé, og at det skulle gjøres ny vurdering etter ca. 5 år. Årsmøtet i 2025 vedtok å fa gjennomført slik vurdering i 2025 og engasjere kompetent firma for tilstandsvurdering.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne& Lauritzen totalentreprenør for leiligheten. Komplett rehabilitering i leilighet. Alla kurser er trukket på nytt. Alla sikringer er bytte til jordfeilautomater. Det elektriske anlegget i leiligheten er skiftet ut i 2020 I sameiet ble nytt brannalarmanlegg og diverse byggtekniske forhold utbedret etter pålegg fra Brann og redningsetaten 2020. For Sameiet Lohne &Lauritzen (bygningsmessig) og ElektroNettverkservice AS for brannanlegget.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne & Lauritzen AS som totalentreprise To bad ble totalrehabilitert og utvidet i 2020, 1 nytt bad ble etablert i 2020 1 gjestetoalett ble totalrehabilitert i 2020. Nytt røropplegg 2020. Kjøkkenet ble i samband med dette flyttet.

- 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.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne& Lauritzen totalentreprenør for leiligheten. Komplett rehabilitering i leilighet. Plan og byggningsetaten gav tillatelse til søknad om endring av bærende konstruksjoner og utført innlemming av areal til bad 14.10.2020 For eiendommen: Loftet i bygget er innredet til bolig #egen boligseksjon. Ble gjort før vår eiertid. Det er også gjort noen endringer iførste etasje m/boder og forretningslokale. Dette ble også gjort før vår eiertid og vi kjenner ikke detajene på dette heller.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Vi har ikke ildsted installert.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Det er påviste lekkasjer i takvinduer i leilighetene i 4. og 5. etasje mot bakgården. Det ble vid årsmøte 2024 vedtatt å få utredet årsaker til lekkasjene og anbefalte tiltak av samme firma som skal utferdige tilstandsrapport for taket mot Bygdøy Allé, ref punkt 2 ovan. Erhållen offert for allerede identifiserte nødvendige takforbedringer og tilstandsrapport for taket mot Bygdøy Alle indikerer en kostnad på 264,000 kronor. Kostnaden vil finansieres via engangsinnkalling fra sameierne når arbeidet er utført.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei.
Eventuell kommentar: Årskontroll av brannlarmanlegg visede inga feil i leiligheten. De feil som oppdagades i andra etager forventes ferdigstilles inom kort.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Bygget er fra 1920, så alt er ikke helt rett. Det er en svak svikt i et eller to av parkettbordene et sted påkjøkkengulvet. Liten spricka i veggen i entrén.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealmåling utført av Rønning Eiendomstaksering 21.10.2021.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei.
Eventuell kommentar: Doble vinduer fra byggeår mot gate. Enkelte vindusrammer til doble vinduer fra byggeår er preget av noe malingsavflassing. Mindre sprekk i ett vindusglass i indre sjikt i stue og et soverom. Enkelte vinduer mot gate kan ikke åpnes. Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra ukjent år mot bakgård. Det finnes enkelte missfarginger og skader på tregulven i stue, på kjøkkenet, i gangen og soverommene.

Bygningssakkyndig
Thorvald C. Wahl

Byggemåte
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Yttervegger av teglsten, utvendig pusset og malt. Deler av fasader med granitt blokker. Yttertak i trekonstruksjon tekket med skifer. Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Leiligheten har 1+2 lags glass fra ukjent årstall. Vinduer mot gate fra byggeår med 1+1 lags glass. Videre har leiligheten malt 2 fløyet hovedytterdør fra byggeår. Lyd og brann klassifisert ytterdør til baktrapp. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Balkong ut fra kjøkken, flislagt gulv.- ca 5 kvm. Rekkverkshøyde- 0,78 meter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet er fra Miele. Hvitevarene som medfølger består av stekeovn med induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap som høyskap og fryseskap.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke salget.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil på WC ved entréen
- Alle veggfaste lamper (med unntak av lampene på badene og balkongen)
- String-hyllen ved inngangen til soverommet nærmest bakdøren

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Benker i stue og spisestue samt hyllesystem i stuen, levert av Montana
- Plassbygde skrivebord i alle soverom
- Gardiner fra Almøy Interiør & Design

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

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp ved elektrisitet. Behagelig gulvvarme på bad, WC og entré/hall.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 219,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånds-avgift, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, kommunale avgifter, renhold/matteleie, vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 7 219,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt kr. 12 575,- pr. 2025.
- Alarm fra Sector Alarm kr. 468,- pr mnd.
- Strømkostander kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt

Kr 12 575,- 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 5 960 868,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 14 944 097,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox levert av Viken Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bygdøy Allé 34, orgnr. 920 043 232

Om sameiet
Sameiet består av seks eierseksjoner.

Sameiets forretningsfører er per i dag Knut Ramstad, Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS. Fra månedsskiftet januar/februar vil sameiet bytte forretningsfører til OBF.

Oppsummering fra årsmøte i Sameiet Bygdøy Allé 34 (20.05.25):
- Trappeoppgangen ble pusset opp i 2024 i henhold til vedtak og arbeidene er ferdigstilt. Sameierne uttrykte generell tilfredshet med resultatet. Det ble også gjennomført rydding i kjellerboder.

- Taket mot bakgården ble rehabilitert i 2020. Årsmøtet vedtok at skifertaket mot gaten skal vurderes på nytt i 2025, fem år etter forrige vurdering. Et kompetent firma skal engasjeres for tilstandsvurdering og anbefalte tiltak. Kostnad er stipulert til ca. kr 50 000 og legges inn i budsjettet.

- Det er påvist lekkasjer i takvinduer i leiligheter mot bakgården (etg. 4 og 5). Sameiet skal utrede årsak og anbefalte tiltak, utført av samme firma som vurderer taket. Kostnader dekkes gjennom ekstra innbetaling når pris er kjent.

- I 2025 budsjetteres det med økte kostnader til tilstandsanalyse (kr 50 000) og en økning i månedlige felleskostnader på 5 % fra 01.07.25. Det ble også diskutert behov for bedre arbeidsdeling i styret og rutiner for drift, men ingen vedtak om ekstern vaktmester.

- Sameiet arbeider videre med sikre portløsninger mot bakgården. Vedlikeholdsbehov på brannbalkonger og balkongdører er påpekt, og man vil forsøke å utføre nødvendig vedlikehold som dugnad.

- Det ble vedtatt å organisere dugnad for rydding og enkelt vedlikehold. Fargekode på vinduer skal innhentes fra sameie i Sophus Lies gate 8 etter ønske fra beboer.

Informasjon fra styret:
Trappeoppgangen ble pusset opp i 2024, og arbeidene er ferdigstilt. Det foreligger ingen vedtatte eller planlagte større vedlikeholdsprosjekter per nå. Taket mot gården ble rehabilitert i 2020/2021, og sameiet har innhentet tilbud på en vurdering og eventuelle utbedringer av skifertaket mot gaten. Tilbudet er på kr. 263 983,-, hvor 15 % dekkes av sameiets midler og ca. kr. 224 400,- vil fordeles som direkte innbetaling fra seksjonseierne. Arbeidene er ikke datofestet og avhenger blant annet av værforhold.

Forretningsfører
Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte lån pt.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 700,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kr. 87 082,-.
For 2025 budsjetterer sameiet med et resultat på kr. 0,- (balanse).

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt.

Se vedtekter §7 om sameierens råderett.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres høstdugnad en gang per år.

Det er et lite sameiet og det er ønskelig at alle bidrar med det de kan med typiske oppgaver som å holde det hyggelig i felles trappeoppgang eller skifte en lyspære og liknende, i fellesarealer.

Vedtekter har §8 og §9 omhandler sameiets og sameierens vedlikeholdsplikter.

Ved vedlikeholdsarbeider, rehabilitering , m.m. som kan ha innvirkning på andre seksjoner, fellesarealer eller bygningesmessige konstruksjoner, skal sameiet underettes før arbeidene igangsettes., jfr §7.

Bruksenheten må ikke byttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Enhver sameier og bruker plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og bestemmelser for bruk av fellesarealene som sameiermøtet har vedtatt.

Dyrehold
Dyrehold er i følge styreleder tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 58660191

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 281 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Sameiet er tilknyttet Gimlekvartalet som er et fellesskap for samtlige sameier i kvartalet med oppgave å administrere og forvalte fellesarealet i bakgården. Kostnadene for fellesarealene fordeles likt mellom sameiene med 1/12 hver iflg servitutt registrert på eiendommen.

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

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 ligger i et etablert og meget attraktivt boligområde på Frogner. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til alt. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Området kan by på noen av byens flotteste spesialbutikker innen alt fra delikatesse-, kles-, og interiørforretninger. I nærområdet finnes også flere hyggelige kaféer og anerkjente restauranter. Herunder bl.a. Osteria de Campo, Brasserie Ouest, Kaffebrenneriet, WB Samson, Fjelberg Fisk & Vilt, Vineria Ventidue og Enoteca som er en italiensk perle i Bygdøy Allé. Her nyter man god Italiensk mat og vin i lune og intime omgivelser. Kort avstand til de sentrale handlegatene Bygdøy allé, Skovveien, Bogstadveien/Majorstuen og Aker Brygge.

Med Frognerparken innen kort avstand har man gode rekreasjonsmuligheter for liten og stor. Vigelandsparken er åpen året rundt og med sine skulpturer er den unik i internasjonal sammenheng. Frognerbadet er en av Nordens vakreste friluftsbad og har flere bassenger, grønne områder og store, svalende trær. Spaserer man til den andre enden av Frogner kommer man til koselige Vestkanttorvet, her arrangeres det brukt- og antikkmarked hver lørdag (mars - desember).

For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet Sats/Elixia på Colosseum, Skøyen eller Solli Plass. Det er gangavstand til Majorstuen, Skøyen, Aker Brygge, Bygdøy og sentrum.

Buss nr. 30 og 31 har holdeplass ved Frogner kirke, rett ved leiligheten. Disse tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. I Thomas Heftyes gate stopper 20 bussen som tar deg i retning Galgeberg eller Skøyen. Trikk nr. 12 har holdeplass ved Frognerveien og Lille Frogner Allé. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon.

Her har man alt Oslo kan by på i umiddelbar nærhet. Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av byens alle tilbud.

Bebyggelse
Gimle terrasse 5 og 7 inngår i Gimlekomplekset – et sammenhengende kvartal rundt Frogner kirke, oppført 1915–1925. Komplekset omfatter adressene Bygdøy Allé 34 og 38, Fritzners gate 17, 17B, 19 og 21, Gimle terrasse 3, 5 og 7 samt Sophus Lies gate 6, 6B, 8 og 10.

Staten kjøpte hele kvartalet i 1919, fullførte leilighetskomplekset og solgte mesteparten etter seksjonering på 1990-tallet; de siste seksjonene (Gimle terrasse 3) ble solgt i 2001. I dag eier staten kun Gimle terrasse 5 og 7.

Byggene er i pusset tegl med granittsokkel og detaljer av høy håndverksmessig kvalitet, og utgjør et helhetlig bygningsmiljø typisk for øvre middelklasse på 1920-tallet. De deler bakgård med Frogner kirke. Mot gaten ligger et opparbeidet grøntareal med plen og store trær, avgrenset

av kantstein og lavt smijernsgjerde; inngangspartiene har granittbelegg og trapper.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærheten er blant annet Frogner International Pre-School, Frognerkilen barnehage, Schafteløkken Menighetsbarnehage, Skillebekk barnehage, Betha Thorsens Kanvas-barnehage og Vigelandsparken barnehage.

Skoletilhørighet:
Ruseløkka skole. Skolen er en kombinert barne- og ungdomsskole med som ligger sentralt i Vika i Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 20.03.1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Etablering av bad og endring i bærevegg (for denne seksjonen) datert 16.12.2020.
- Oppføring av brannalarmanlegg for sameiet datert 15.03.2023.
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.

Ferdigattesten datert 16.12.2020 gjelder en ombygging som omfattet endringer i bærende konstruksjoner mellom bad og soverom samt mellom kjøkken og stue, i tråd med prosjektering utført av statiker. Det ble i samme forbindelse innlemmet et tidligere toalett/bod som nytt bad, og brannskillet mot trapperommet ble oppgradert og gjenetablert i henhold til gjeldende brannkrav. Arbeidene er vurdert av fagkyndige og omsøkt i ettertid der dette ikke tidligere var dokumentert, og tiltaket er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

Selger benytter bod nr 4 i kjelleren selv om seksjoneringen viser at bod nr 5 tilhører denne leiligheten. Det blir opp til ny kjøper om han ønsker å gå i dialog om å bytte tilbake bod.

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 bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015.

Eiendommen er underlagt den pågående detalreguleringen for Elisenbergløkken (saksinnsyn 202114191). Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet. Kommuneplanen peker på nasjonale kulturminneverdier i området, men dagens regulering gir i praksis ikke tilstrekkelige styringsmuligheter for å ivareta dette. Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg (nåværende). Eiendommen omfattes videre av hensynssone H190_2 – andre sikringssoner, som angir restriksjoner for tiltak og inngrep i grunnen. Hele eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturminnevern, og mindre deler berøres av hensynssonene veg rød sone og veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Byggesaker i nærheten:

Sophus Lies gate 10 - oppføring av tre balkonger
- Saksnr. 2025/08700
- Mottatt sak: 12.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202304750
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Tiltaket gjelder oppføring av tre

balkonger (1,2 x 2,2 m) i 2., 3. og 4. etasje i Sophus Lies gate 10, med utskifting av vinduer til dør/vindu for adkomst. Det søkes om unntak fra midlertidig forbud mot tiltak og dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4.

Bygdøy allé 47 A og B - bygningstekniske installasjoner - Utskiftning av rørsystem
- Saksnr. 2025/04338
- Mottatt sak: 05.09.2025
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden gjelder bytte av vann- og avløpsstammer til kjøkken i en bygård i Bygdøy allé 47. Utskiftningen medfører brudd i brannskille.

Bygdøy allé 45 - mulig ulovlighet i leilighetsbygg
- Saksnr. 2025/06479
- Mottatt sak: 11.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202207963
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Tiltaket gjelder tilbakeføring av kjelleretasjen til siste lovlige bruk som bodareal. All tilrettelegging for beboelse fjernes, og rommene bringes tilbake til opprinnelig standard i tråd med pålegget om stans av ulovlig bruk.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/30/5:
17.03.1927 - Dokumentnr: 920999 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. porter
Rettighetshaver Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1990 - Dokumentnr: 19417 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE ERVERVSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1992 - Dokumentnr: 44638 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1990 - Dokumentnr: 19417 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 191/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

19.12.1991 - Dokumentnr: 69156 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 173/826
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/826
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 191/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

19.12.1991 - Dokumentnr: 69156 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 201/826

20.05.2014 - Dokumentnr: 404280 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 203/923

25.06.2001 - Dokumentnr: 35615 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:405 Snr:10
plikt til å sikre uhindret og vederlagsfri adkomst til fellesvaskeri
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 194 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direktefaktureres kunde) kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (direktefaktureres kunde) kr.

25 000,-

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. desember 2025

Megler
Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bygdøy allé 34

Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	13 min 🚶 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min 🚶 0.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 🚶 1 km

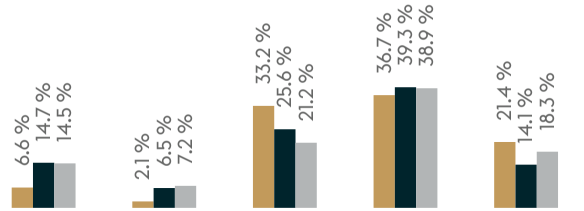
Offentlig transport

Frogner kirke	Linje 30, 31	1 min 🚶 0.1 km
Elisenberg	Linje 12	4 min 🚶 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 🚶 1.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.5 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	48 barn	3 min 🚶 0.2 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle/Søndre Frogner	2 684	1 849
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Inkognito terrasse balløkke	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	9 min
EVO Sjølyst	16 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Boligbygg med flere boenheter
Bygdøy allé 34, 0265 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 30, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15383-2407 **Referansenummer:** FW1847

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset og malt. Deler av fasader med granitt blokker.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med skifer, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

1+2 lags glass fra ukjent årstall.
Vinduer mot gate fra byggeår med 1+1 lags glass.

Leiligheten har malt 2 fløyet hovedytterdør fra byggeår.
Lyd og brann klassifisert ytterdør til baktrapp.

Balkong ut fra kjøkken, flislagt gulv.- ca 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,78 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: natutsten fliser i entre/gang ellers eik heltre stav parkettgulv i alle rom.
Veggflater: glatte malte flater
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,95 meter.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på alle bad.
Varmematte i entre/gang.
Varmematte i toalettrom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Baderom fra 2020.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.
Baderom med vegghengt wc, servant i diverse innredning med skuffer under og heldekkende Corian benkeplate, dusj i hjørne med glassvegg/dør.
samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tykkelse på vegger/murvegger.

Bad 2:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Baderom fra 2020.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 45 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, speilskap og dusj i hjørne med glassvegg/dør.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, bærevegger/murvegger.

Bad 3:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Baderom fra 2020.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Baderom med vegghengt wc, servant med hylle under, speilskap, dusj i hjørne med glassvegg/dør og innmurt badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Glatt malt og eik kjøkkeninnredning fra Bærum kjøkken, eik heltre benkeplate, kompositt sten benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte, flushlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser under benk.

Hvitevarer fra Miele.
Waterguard montert.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc og servant.
Flislagt gulv med varmekabler.
Flislagte veggflater.
Malt himling med 1 downlight.
Det er vindu på bad.
Ingen ventilasjon og ikke tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Waterguard montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er rørskap til alle baderom.
Hovedstoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Det er flere avløp soil i gården- disse er ikke vurdert da de ligger i lukkete konstruksjoner.
Det er en støpejern soil bak luke på et bad trolig fra byggeår, om dette også gjelder de andre soilene/avløp vites ikke.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i gang.
Bereder og vaskesøyle er plassert i mellomgang bak skyvedører.
Det er flislagt gulv.
Det er montert to waterguarder.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Det er sentralt brannanlegg leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

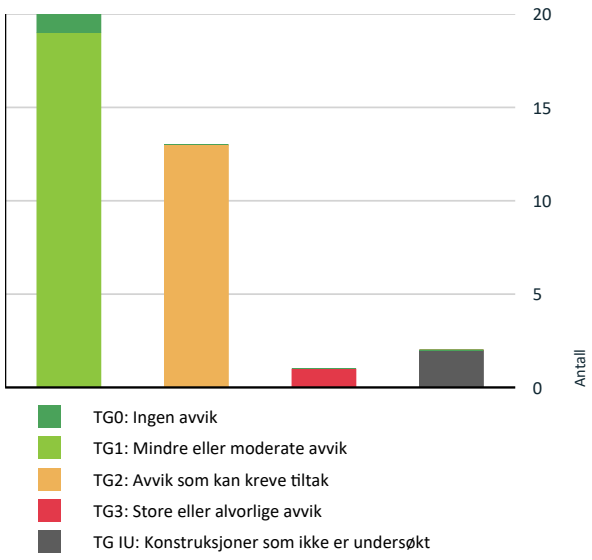
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

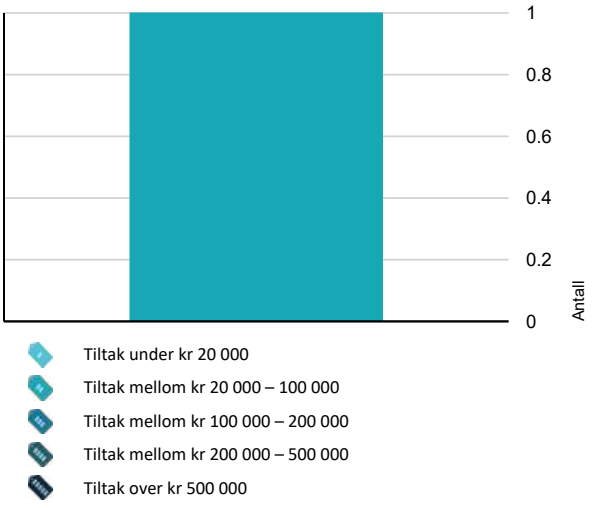
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 3 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad 3 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

1+2 lags glass fra ukjent årstall.
Vinduer mot gate fra byggeår med 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når vinduer blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm/subber i karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt 2 fløyet hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når dører blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere samt at tettelister mister sin elastikk. Dette medfører at dører ikke lukker helt tett til karm og da vil trekk kunne forekomme. Oppussing og mulig utskifting bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.

TG 1 Dører - 2

Lyd og brann klassifisert ytterdør til baktrapp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra kjøkken, flislagt gulv.- ca 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,78 meter.

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

Avløps løsningen fra balkongen må ettersees.

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

Avløpet må utbedres. Det er fare for at det tetter seg og da kan følgeskader oppstå i konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: natutsten fliser i entre/gang ellers eik heltre stav parkettgulv i alle rom.

Veggflater: glatte malte flater
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,95 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Ingen konsekvens av betydning da dette er normale mindre skjevheter i etasjeskiller- byggeåret tatt i betraktning. Ingen tiltak ansees som nødvendig.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Andre innvendige forhold

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på alle bad.
Varmematte i entre/gang.
Varmematte i toalettrom.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Baderom fra 2020.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med spotlights.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran produkt.

Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.



Rennesluk i dusjsonen.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant i diverse innredning med skuffer under og heldekkende Corian benkeplate, dusj i hjørne med glassvegg/dør.
samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges. Da det ikke er lekkasjespalte/hull under toalettet vil en mulig vannlekkasje fra innebygget sisterne ikke være synlig og kan medføre følgeskader i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tykkelse på vegger/murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Baderom fra 2020.

3 ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

3 ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 45 mm.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



PVC sluk.

3 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, speilskap og dusj i hjørne med glassvegg/dør.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges. Da det ikke er lekkasjespalte/hull under toalettet vil en mulig vannlekkasje fra innebygget sisterne ikke være synlig og kan medføre følgeskader i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.

3 ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, bærevegger/murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3 ETASJE > BAD 3

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.
Baderom fra 2020.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

3 ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD 3

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



PVC sluk.

3 ETASJE > BAD 3

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant med hylle under, speilskap, dusj i hjørne med glassvegg/dør og innmurt badekar.

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

Ikke lufting av innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges. Da det ikke er lekkasjespalte/hull under toalettet vil en mulig vannlekkasje fra innebygget sisterne ikke være synlig og kan medføre følgeskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD 3

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.

3 ETASJE > BAD 3

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Glatt malt og eik kjøkkeninnredning fra Bærum kjøkken, eik heltre benkeplate, kompositt sten benkeplate, fliser over benk, kullfilter vifte, flushlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser under benk.

Hvitevarer fra Miele.
Waterguard montert.
Komfyrvakt montert.

3 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant.
Flislagt gulv med varmekabler.
Flislagte veggflater.
Malt himling med 1 downlight.
Det er vindu på bad.
Ingen ventilasjon og ikke tilluft.
Waterguard montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ingen alvorlig konsekvens ved denne type ventilering (kun vindu) men dette er ikke ihht NS 3600. Montering av mekanisk avtrekk vil medføre bedre luft gjennomstrømningen.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er rørskap til alle baderom.
Hovedstoppekran i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Det er flere avløp soil i gården- disse er ikke vurdert da de ligger i lukkete konstruksjoner.
Det er en støpejern soil bak luke på et bad trolig fra byggeår, om dette også gjelder de andre soilene/avløp vites ikke.



Soil i gården av støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert i gang.
Bereder og vaskesøyle er plassert i mellomgang bak skyvedører.
Det er flislagt gulv.
Det er montert to waterguarder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er sentralt brannanlegg leiligheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	175			175	5
Kjeller		5		5	
Loft		2		2	
SUM	**175**	**7**			**5**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré/gang, åpen kjøkkenløsning, stue, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, mellomgang, bad, bad 2, bad 3, toalettrom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 5 m² og loftsbod på ca 2 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hele leiligheten ble innvendig pusset opp i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	175	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Ida Kristina Lannegren Lerner ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	30		5	275 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Bygdøy allé 34

Hjemmelshaver
Lannegren Lerner Ida Kristina, Lerner Martin Robert

Eierandel
203 / 923

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Frogner
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1920 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 3 etasje.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.
Overflater er vurdert i rapporten, kun vesentlig slitasje/svikt utover normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FW1847

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lerner, Martin Robert	9578-5999-4-4449883	2025-12-01 21:52:47
Lannegren Lerner, Ida K	9578-5999-4-4444469	2025-12-01 20:36:53

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
1. des. 2025

Oppdragsnummer
13-0600/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdøy allé 34, 0265 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Martin Robert Lerner, Ida Kristina Lannegren Lerner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 58660191
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne & Lauritzen AS som totalentreprise To bad ble totalrehabilitert og utvidet i 2020, 1 nytt bad ble etablert i 2020 1 gjestetoalett ble totalrehabilitert i 2020. Nytt røropplegg 2020. Ny varmtvannsbereder 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene var nye i 2020 og skal følge teknisk standard fra 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne & Lauritzen AS som totalentreprise To bad ble totalrehabilitert og utvidet i 2020, 1 nytt bad ble etablert i 2020 1 gjestetoalett ble totalrehabilitert i 2020. Nytt røropplegg 2020.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansen Gruppen AS, hovedentreprenør/utførende og Prosjektforvaltning AS med byggteknisk bistand til sameiet som byggherre. Taket mot bakgården ble rehabilitert i 2020 / 2021. Pipene over tak ble reparert samtidig. Det ble den gangen vurdert at det ikke var behov for tilsvarende omlegging mot Bygdøy Allé, og at det skulle gjøres ny vurdering etter ca. 5 år. Årsmøtet i 2025 vedtok å fa gjennomført slik vurdering i 2025 og engasjere kompetent firma for tilstandsvurdering.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne& Lauritzen totalentreprenør for leiligheten. Komplett rehabilitering i leilighet. Alla kurser er trukket på nytt. Alla sikringer er bytte til jordfeilautomater. Det elektriske anlegget i leiligheten er skiftet ut i 2020 I sameiet ble nytt brannalarmanlegg og diverse byggtekniske forhold utbedret etter pålegg fra Brann og redning s#etaten 2020. For Sameiet Lohne &Lauritzen (bygningsmessig) og ElektroNettverkservice AS for brannanlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne & Lauritzen AS som totalentreprise To bad ble totalrehabilitert og utvidet i 2020, 1 nytt bad ble etablert i 2020 1 gjestetoalett ble totalrehabilitert i 2020. Nytt røropplegg 2020. Køkkenet ble i samband med dette flyttet.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lohne& Lauritzen totalentreprenør for leiligheten. Komplett rehabilitering i leilighet. Plan og byggningsetaten gav tillatelse til søknad om endring av bærende konstruksjoner og utført innlemming av areal til bad 14.10.2020 For eiendommen: Loftet i bygget er innredet til bolig #egen boligseksjon. Ble gjort før vår eiertid. Det er også gjort noen endringer iførste etasje m/boder og forretningslokale. Dette ble også gjort før vår eiertid og vi kjenner ikke detajene på dette heller

---

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke ildsted installert

---

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?

Ja

Beskriv: Det er påviste lekkasjer i takvinduer i leilighetene i 4. og 5. etasje mot bakgården. Det ble vid årsmøte 2024 vedtatt å få utredet årsaker til lekkasjene og anbefalte tiltak av samme firma som skal utferdige tilstandsrapport for taket mot Bygdøy Allé, ref punkt 2 ovan. Erhållen offert for allerede identifiserte nødvendige takforbedringer og tilstandsrapport for taket mot Bygdøy Alle indikerer en kostnad på 264,000 kronor. Kostnaden vil finansieres via engangsinnkalling fra sameierne når arbeidet er utført.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Årskontroll av brannlarmanlegg visede inga feil i leiligheten. De feil som oppdagades i andra etager forventes ferdigstilles inom kort.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget er fra 1920, så alt er ikke helt rett. Det er en svak svikt i et eller to av parkettbordene et sted påkjøkkengulvet. Liten spricka i veggen i entrén

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealmåling utført av Rønning Eiendomstaksering 21.10.2021

---

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

Eventuell kommentar: Doble vinduer fra byggeår mot gate. Enkelte vindusrammer til doble vinduer fra byggeår er preget av noe malingsavflassing. Mindre sprekk i ett vindusglass i indre sjikt i stue og et soverom. Enkelte vinduer mot gate kan ikke åpnes. Koblede vinduer med 2 + 1 lags glass fra ukjent år mot bakgård. Det finnes enkelte missfarginger og skader på tregulven i stue, på kjøkkenet, i gangen og soverommene.

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: 13-0600/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lannegren Lerner, Ida K	**2025-12-01**	**Lerner, Martin Robert**	**2025-12-01**

Identifikasjon

bankID Lannegren Lerner, Ida K

Identifikasjon

bankID Lerner, Martin Robert

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bygdøy allé 34
Postnr	0265
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	30
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	80495315
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1314708
Dato	21.09.2021



Innmeldt av	Harald Bugge

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1920
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdøy allé 34
Postnr/Sted: 0265 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 21.09.2021 10:25:49
Energimerkenummer: A2021-1314708
Ansvarlig for energiattesten: Harald Bugge
Energimerking er utført av: Harald Bugge

Gnr: 212
Bnr: 30
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 80495315

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

BankID Signing
Knut Arve Ramstad
2025-05-26

BankID Signing
Jeffrey Lukasik
2025-05-26

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 34

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 20.05.25

Det ble tirsdag 20.05.25 avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bygdøy Allé 34 i styreleders leilighet i Bygdøy Allé 34. Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Martin Lerner ønsket velkommen.

1.1 Det ble foretatt registrering hvor 4 boligseksjoner av til sammen 6 seksjoner var representert ved fremmøte. I tillegg var forretningsfører Knut A. Ramstad til stede. Sameiets vedtektsfestede regel om at minst 3 boligseksjoner skal være representert, var dermed oppfylt.

1.2 Innkalling med saksliste og sakspapirer ble godkjent.

1.3 Til møteleder og referent ble valgt forretningsfører Knut A. Ramstad.

1.4 Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Jeffrey Lukasik.

2. Gjennomgang av virksomheten i 2024 og hittil i 2025 v/ styreleder.

Styreleder Martin Lerner redegjorde for virksomheten i 2024 og så langt i 2025.

Gimlekvartalet. Ordinært årsmøte 2025 er ikke avholdt. Det har fortsatt blitt arbeidet med sikrere adkomstløsning for portene til bakgården for å unngå tilgang for uvedkommende. Sameierne bes forsikre seg om att porten ut mot Sophus Lies gate stenges ordentlig og går i lås når den brukes. For øvrig alminnelig drift.

Renhold. Sameiet har vurdert alternative firmaer, men har valgt å videreføre avtale med Renhold AS. Løpende avtale er fremskaffet og danner grunnlag for kontroll av mottatte fakturaer. Sameierne står fritt til å innhente alternative tilbud som forelegges styret.

Det har blitt gjennomført rydding i kjellerboder.

Sameiet har besluttet å legge arbeid med etablering av vannmålere i bero. For å unngå avregninger bør vannmåler etableres etter forgreiningspunkt med Sophus Lies gate 10. Det vil kreve undersøkelser og betydelig bygningsmessig arbeid å finne dette forgreiningspunktet.

Det ble påpekt at det står på unødvendig mye gulvvarme i inngangspartiet. Bedre isolering av inngangsdør vil kunne redusere energibehovet. Styret vurderer tiltak.

3. Regnskap 2024.

Forretningsfører gjennomgikk regnskapet for 2024 som er avsluttet med et underskudd på kr.87.082,- mot budsjettert underskudd på kr. 110.000. Egenkapitalen utgjorde pr. 31.12.24 kr. 184.998,-

Sameiets valgte intern revisor Wilhelm Omsted har flyttet og har ikke revidert regnskapet. Styreleder opplyste at han hadde gjennomgått regnskapet og ikke hadde merknader.

Regnskapet ble deretter godkjent uten merknader.

4. Saker til behandling

4.1 Evaluering av gjennomført oppussing av oppgangen.

Oppussing av oppgangen ble gjennomført etter planen i henhold til vedtak i ordinært årsmøte 2024. Kostnadene ble noe lavere enn stipulert. Sameierne uttrykte generell tilfredshet med resultatet, men hadde forventninger om at terrazzotrappen skulle fremstå «freshere». Det var imidlertid kun bestilt dyprens, og ikke sliping av trappen. Styreleder vil anskaffe og få montert enhetlige skilt på dører og postkasser.

4.2 Ettersyn av skifertak mot Bygdøy Allé.

Skifertaket mot bakgården ble lagt om i 2020. Det ble den gangen vurdert at det ikke var behov for tilsvarende omlegging mot Bygdøy Allé, og at det skulle gjøres ny vurdering etter ca. 5 år. Årsmøtet vedtok å få gjennomført slik vurdering i 2025 og engasjere kompetent firma for tilstandsvurdering og anbefaling av nødvendige tiltak. Stipulert kostnad på kr. 50.000,- legges inn i budsjett.

4.3 Påviste lekkasjer i takvinduer mot bakgården.

Det er påviste lekkasjer i takvinduer i leilighetene i 4. og 5. etasje mot bakgården. Det ble vedtatt å få utredet årsaker til lekkasjene og anbefalte tiltak av samme firma som skal utferdige tilstandsrapport for taket mot Bygdøy Allé, ref. pkt. 4.2. Tiltak for å stoppe lekkasjene bør gjøres i 2025. Kostnader vil finansieres via engangsinnkalling fra sameierne når kostnadsoverslag foreligger.

4.4 Bidrag fra sameierne til sameiets drift, eventuelt behov for vaktmester.

Styreleder holdt i ordinært årsmøte 2024 innlegg hvor han etterlyste en bedre arbeidsdeling blant sameierne hva gjelder enkle driftsoppgaver som rydding, snømåking, ta imot håndverkere m.v., herunder at sameierne responderer på mailer fra styreleder. Styreleder opplyste nå at han opplevde at dette hadde rettet seg, og at det derfor ikke vil være behov for ekstern vaktmester.

5. Budsjett 2025.

Fremlagt forslag til budsjett for 2025 med uforandret innkalling ble gjennomgått. Det ble vedtatt følgende endringer:

- Kostnad til tilstandsanalyse tak legges inn med kr. 50.000,-
- Månedlige fakturabeløp til sameierne økes med 5% fra 01.07.25

Forretningsfører utferdiger korrigert budsjett som følger vedlagt protokollen.

6. Valg.

6.1 Til styreleder ble valgt for ett år:

Martin Lerner

6.2 Til styremedlemmer ble valgt for ett år:

Andrew Dobbing
Iver Antoine Daljord
Christopher James Michaud
Henrich Mørch

Til å representere sameiet sammen med styreleder, ref. vedtektenes § 3 tredje ledd nr. 4, ble valgt:

Iver Antoine Daljord

6.3 Til intern revisor ble valgt:

Andrew Dobbing

7. Eventuelt.

Det ble vedtatt å organisere dugnad for å få utført rydding og enkelt vedlikehold. Sameierne vil få nærmere beskjed om tidspunkt.

Det ble påpekt vedlikeholdsbehov for brannbalkonger og balkongdører. Det var enighet om prøve å få utført nødvendig vedlikehold på dugnad.

Det ble fremsatt ønske om å få opplyst fargekode på vinduer. Styret tar kontakt med Sameiet Sophus Lies gate 8 som har bestyilt nye vinduer.

Møtet ble deretter avsluttet.

Oslo 20.05.25

Jeffrey Lukasik

Knut A. Ramstad
(Møteleder)

VEDLEGG 1

Årsregnskap

2024

Sameiet Bygdøy Allé 34 *

Org.nr. 920 043 232

Resultatregnskap

Sameiet Bygdøy Allé 34 *

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	Budsjett 2024	2023
Innkalt fra sameierne		575 004	575 000	375 004
Sum driftsinntekter		**575 004**	**575 000**	**375 004**
Strøm		16 129	12 000	11 691
Vann/avløp		82 885	80 000	68 444
Renovasjon		24 738	28 000	22 105
Renhold/matteleie		29 775	35 000	24 000
Drift/vedlikehold	3	360 113	382 000	17 236
Rekvisita/småanskaffelser		300	3 000	0
TV-avgifter		22 192	22 000	21 192
Forsikring		88 489	83 000	79 349
Forretningsførsel		34 689	36 000	31 688
Felleskostnader Gimlekvartalet		11 000	9 000	8 750
Annen driftskostnad		230	3 000	980
Sum driftskostnader		**670 540**	**693 000**	**285 434**
Driftsresultat		**-95 536**	**-118 000**	**89 570**
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		47	0	42
Kundeutbytte Gjensidige		8 710	8 000	7 939
Bankgebyrer/morarenter		303	0	121
Resultat av finansposter		**8 455**	**8 000**	**7 861**
Resultat før skattekostnad		-87 082	-110 000	97 430
Årsresultat		**-87 082**	**-110 000**	**97 430**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		-87 082	0	97 430
Sum overføringer	**4**	**-87 082**	**0**	**97 430**

Balanse

Sameiet Bygdøy Allé 34 *

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		6 819	28 936
Forskuddsbetalinger		16 627	19 109
Sum fordringer		**23 446**	**48 045**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		218 352	235 035
Sum omløpsmidler		**241 798**	**283 080**
Sum eiendeler		**241 798**	**283 080**

Balanse

Sameiet Bygdøy Allé 34 *

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		184 998	272 080
Sum opptjent egenkapital		**184 998**	**272 080**
Sum egenkapital	**4**	**184 998**	**272 080**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 570	5 000
Påløpte kostnader		6 000	6 000
Forskuddsbetalte sameiekostnader		6 230	0
Sum kortsiktig gjeld		**56 800**	**11 000**
Sum gjeld		**56 800**	**11 000**
Sum egenkapital og gjeld		**241 798**	**283 080**

Oslo,
Styret i Sameiet Bygdøy Allé 34 *

Martin Robert Lerner
Styreleder

Henrich Rolf Mørch
Styremedlem

Christopher James Michaud
Styremedlem

Eva Beate Kynningsrud Dobbing
Styremedlem

Wilhelm Omsted
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Sameiet fakturerer sameierne fordelt etter sameiebrøken månedlig til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Eiendom/anleggsmidler

Sameiet eier ingen eiendom

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader
Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer
Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Vedlikehold

	2024	Budsjett	2023
Drift/vedlikehold brannalarm	17 634	18 000	17 236
Drift/vedlikehold andre tekniske anlegg	0	5 000	0
Vedlikehold fellesareal	342 479	359 000	0
Sum	**360 113**	**382 000**	**17 236**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	272 080	272 080
Årets resultat	-87 082	-87 082
Egenkapital 31.12.	**184 998**	**184 998**

VEDLEGG 2

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 34

Budsjett 2025	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2024
Inntekter			
Innkalt fra sameierne	kr 375 000	kr 575 004	kr 575 000
Sum inntekter	kr 375 000	kr 575 004	kr 575 000
Driftskostnader			
Strøm	kr 15 000	kr 16 129	kr 12 000
Kommunale avgifter	kr 120 000	kr 107 623	kr 108 000
Vedlikehold bygg/fellesarealer	kr 20 000	kr 342 479	kr 359 000
Vedlikehold/service brannalarm	kr 18 000	kr 17 634	kr 18 000
Vedlikehold/service andre tekniske anlegg	kr 5 000		kr 5 000
Felleskostnader Gimlekvartalet	kr 12 000	kr 11 000	kr 9 000
Rekvisita/småanskaffelser	kr 3 000	kr 300	kr 3 000
TV/bredbånd-avgifter	kr 22 000	kr 22 192	kr 22 000
Renhold	kr 24 000	kr 25 275	kr 25 000
Vindusvask oppgang	kr 5 000	kr 4 500	kr 10 000
Forsikring	kr 94 000	kr 88 489	kr 83 000
Forretningsførsel	kr 36 000	kr 34 689	kr 36 000
Systemkostnader	kr 6 000		
Div. kostnader	kr 3 000	kr 230	kr 3 000
Sum driftskostnader	kr 383 000	kr 670 540	kr 693 000
Driftsresultat	kr -8 000	kr -95 536	kr -118 000
Netto finansinntekter	kr 8 000	kr 8 454	kr 8 000
Resultat	kr -	kr -87 082	kr -110 000

Vedtatt 04.05.22

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BYGDØY ALLÉ 34

§ 1 – Navn og formål

Sameiet Bygdøy Allé 34 består av seks eierseksjoner i henhold til reseksjoneringsbeslutning tinglyst 20. mai 2014.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Bygdøy Allé 34, gnr. 212, bnr. 30 i Oslo.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

§ 2 – Organisering

Sameiernes innbyrdes rettigheter og forpliktelser følger av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) og disse vedtekter.

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Sameiets styre består av samtlige sameiere, jfr. eierseksjonsloven § 54 annet ledd.

Sameiet forpliktes ved underskrift av sameiets leder og en sameier valgt av det ordinære årsmøte. Sameiets leder og vedkommende sameier kan fungere som arbeidsutvalg til å ta seg av løpende forretninger.

Sameiet kan tilsette forretningsfører.

§ 3 – Avholdelse av og innkalling til årsmøter

Årsmøte avholdes etter innkalling fra sameiets leder, eller når minst to sameiere skriftlig krever det. Innkallingen skal skje skriftlig eller over e-post minst 8 og høyst 20 dager før møtet. I innkallingen skal angis tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. I særlige tilfeller kan innkallingen skje muntlig og med kortere varsel.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. For innkallingen gjelder bestemmelsene i første ledd annet og tredje punktum. Med innkallingen til årsmøtet skal også følge årsrapport og foregående års regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal meldes inn skriftlig til sameiets leder senest 2 uker før møtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne budsjettet.

4. Velge sameiets leder og en sameier som sammen med lederen representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift. Valget gjelder for ett år. Tjenestetiden opphører for begge ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Forretningsføreren skal være tilstede på det ordinære årsmøtet med mindre det anses unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 4 – Om årsmøtets vedtak

Årsmøtet ledes av sameiets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

For at gyldig vedtak skal kunne fattes, må minst 3 av boligseksjonene være representert. I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem skriftlig fullmakt. Den anses å gjelde vedkommende årsmøte med mindre noe annet fremgår.

Med de unntak som følger av § 5 treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valg av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 5 – Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Det kreves to tredjedels flertall av samtlige sameiere til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige

2. Vedtak som nevnt i § 49 annet ledd i eierseksjonsloven.

3. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

4. Vedtak om samtykke etter § 7 annet ledd tredje punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det kan ikke treffes beslutninger som er egnet til å gi en sameier eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

For at forslag som nevnt i denne paragraf skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i møteinnkallingen.

§ 6 - Fellesutgifter

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter i henhold til den sameiebrøk som er fastsatt for seksjonen.

På grunnlag av det budsjett årsmøtet vedtar, beregnes den enkelte sameiers andel pr. måned. Disse månedlige beløp plikter sameierne å innbetale til sameiets bankkonto hver måned.

§ 7 – Sameiernes råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon som fritt kan bortleies, selges eller pantsettes. Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenheten må meldes til sameiet leder for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenhetene kan bare nyttes i samsvar med formålet. Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at en boligseksjon kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, kan ikke skje uten årsmøtets samtykke. Næringsseksjonene, seksjon 1 og 2, skal kun benyttes til forretning/kontor med normal åpningstid mellom 0800 – 1800.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Enhver sameier og bruker plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og bestemmelser for bruk av fellesarealene som sameiermøtet har vedtatt.

Sameieren skal sørge for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Ved vedlikeholdsarbeider, rehabilitering m.m. som kan ha innvirkning på andre seksjoner, fellesarealer eller bygningsmessige konstruksjoner, skal sameiet underrettes før arbeidene igangsettes.

§ 8 – Sameiets vedlikeholdsplikt

Det påligger sameiet å vedlikeholde bygningen, utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner på forsvarlig vis og unngå ulemper for den enkelte sameier og forebygge skader på fellesareal og de enkelte bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 9. Den omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for vedkommende sameier. En sameier plikter å gi adgang til bruksenheten for

utføring av slikt vedlikehold og for ettersyn i anledning vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og arbeid i bruksenhetene skal gjennomføres etter rimelig varsel og på en måte som ikke er til unødvendig ulempe for den enkelte sameier eller annen bruker.

Hvis sameiet forsømmer å utføre forsvarlig vedlikehold etter første og annet ledd, kan en sameier etter rimelig varsel til de øvrige, utføre vedlikeholdet selv og kreve sine nødvendige utgifter dekket i samme forhold som andre felleskostnader, jf. § 6 første ledd.

§ 9 – Sameierens vedlikeholdsplikt og vedlikeholdsansvarets omfang

Den enkelte sameier skal vedlikeholde sin bruksenhet på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter.

Sameieren har plikt til innvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette omfatter slikt som vinduer og dører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong og veranda. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og innsiden av balkonger og andre arealer som tilligger bruksenheten og som seksjonseieren har enerett til å bruke.

I vedlikeholdsansvaret inngår nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet og tredje ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Ansvaret omfatter også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av sameierens vedlikeholdsansvar.

§ 10 – Mislighold

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtakene og mulige andre forhold, har sameiet en tinglyst panterett på kr 25.000,- i hver av seksjonene med prioritet etter første ervervssum. Den skal senere ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt av en takstmann godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF)

Ved mislighold kan sameiet etter forutgående to ukers skriftlig varsel gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Ved vesentlig mislighold der sameierens eller brukerens opptreden medfører fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrig brukere, kan sameiet kreve sameieren eller brukeren utkastet etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

§ 11 – Vedtektsendringer

Vedtektene kan bare endres i årsmøte og med flertall som nevnt i § 5 første ledd.

****

(Vedtatt ved sameiets opprettelse i 1991 og revidert ved enstemmige vedtak i årsmøter 28. februar 2017 og 28. mars 2019 og 4. mai 2022.)

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 13-0600/25
Oslo, 28.11.2025

Megleropplysninger på Bygdøy allé 34 - gnr. 212, bnr. 30, snr. 5 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Ida Kristina Lannegren Lerner	Bygdøy allé 34, 0265 Oslo	24.04.1975
Martin Robert Lerner	Bygdøy allé 34, 0265 Oslo	29.06.1974

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Martin Lerner	Tlf.: 4c658412	E-post.: lerner74@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 30	Snr.: 5	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	920043232	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest? Ukjent for oss.	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 58660191			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Evt. inkl. i husforsikring		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Ukjent for css

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Godkjennes av styret
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styre ledor

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr	
Har sameiet formue? EK	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 184.998,-	Seksjonens andel formue? Kr 40.700

per 31.12.24

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6.873,-	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	Avregnes ved salg/kjøp
Forfallsdato:	1. hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer:	Se regnskap / budsjett		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6.570,-	Kontonummer for betaling: 1506.50.11341	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4.875,-	Kontonummer for betaling: 1506.50.11341	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: —	kr —	Kontonummer for betaling: —	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Oslo 1/12-25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Camilla Lindstad
Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 909 15 649 / c.lindstad@nordvikbolig.no

Stadsarkivet
2259
16

48/17

Expeditions-Dokument m. /.

angaaende [illegible] (Vaar J.-K.)

paa Matr.-No. 361 Bygdø Allé.

Indleveret 28 Januar 1916. Attesteret 2/9-22

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grendens Matr.-No. Grændser og Naboforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser~~.

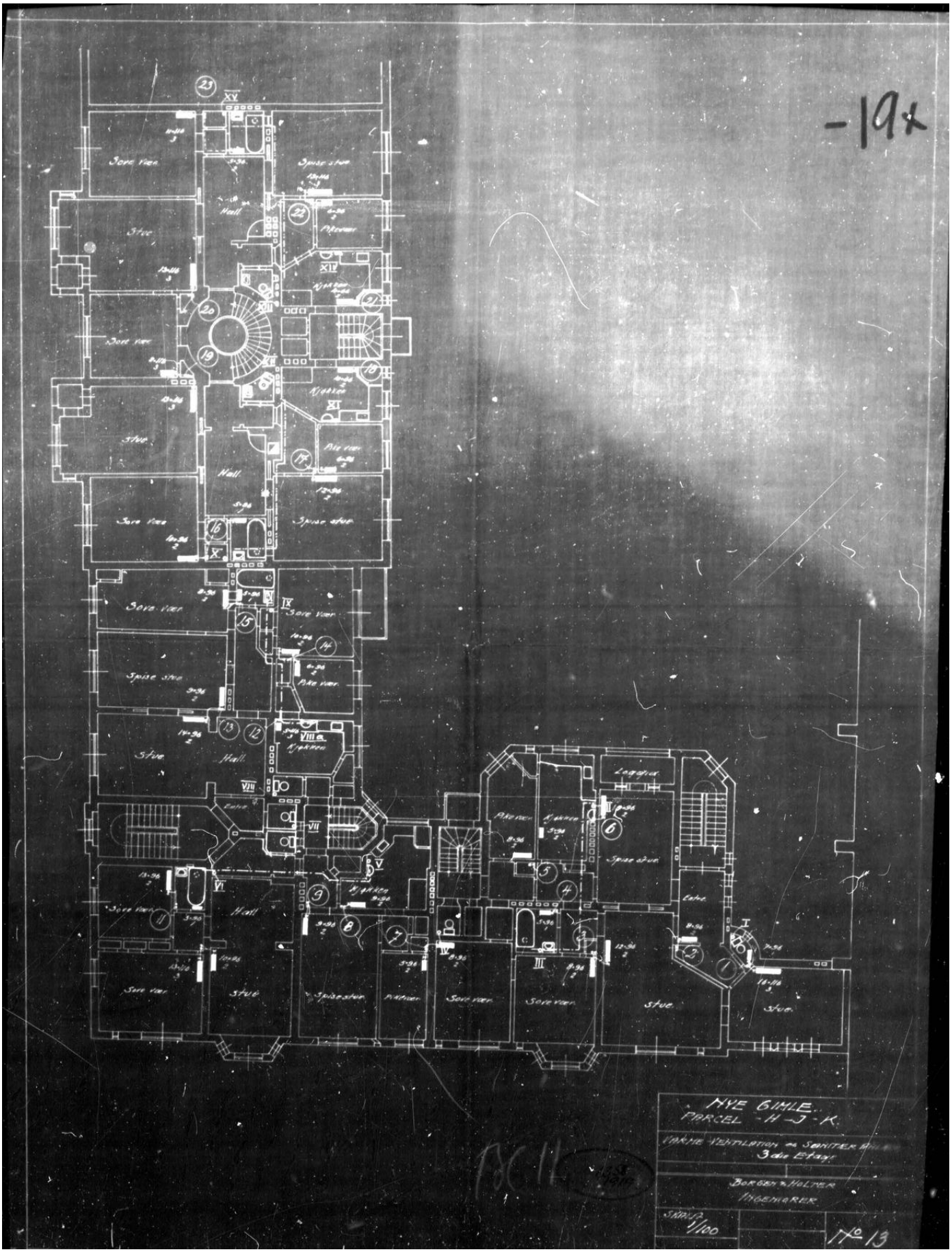
Kristiania den 25/9-1916

for Direktøren
Th. Dahlsrud

1797/1916 Grunden har nu 36 B Bygdø Allé grandnummer og er ubebygget med undtagelse af [illegible] som er opført i forbindelse med [illegible] Den er imidlertid nummerbetegnet for bebyggelsen med Bygdø Allé i forhold til Tomten Kirke-Veien saa Skadearbeidsloven kommer til opfyldelse

Kristiania 30 Sept 1916

[illegible]


-19x
NYE GIMLE.
PARCEL - H - J - K.
Sove Værelse
Spise stue
Stue
Hall
Pige værelse
Kjøkken
Entre
Loggia
Badeværelse
Skabe
Sove Værelse
Spise stue
Stue
Hall
Pige værelse
Kjøkken
Entre
Sove Værelse
Spise stue
Pige værelse
Kjøkken
Loggia
Entre
Sove Værelse
Hall
Skabe
Sove Værelse
Stue
Spise stue
Pige værelse
Sove Værelse
Sove Værelse
Stue
Stue
FARME VENTILATION OG SANITÆR
3die Etage
BORGEN & HOLTER
INGENIØRER
SKALA 1/100
Nº 13

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROMLABORATORIET AS
Oscars gate 92
0256 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.12.2020
Eirik Vist Scheie	202015523 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 34	Eiendom:	212/30/0/0
Tiltakshaver:	IDA KRISTINE WANG	Søker:	ROMLABORATORIET AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Bygdøy allé 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner og allerede utført innlemming av areal til bad, mottatt 14. desember 2020.

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 202015523			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje	A20-03	23.09.2020	1/14

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
Oslo kommune

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

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

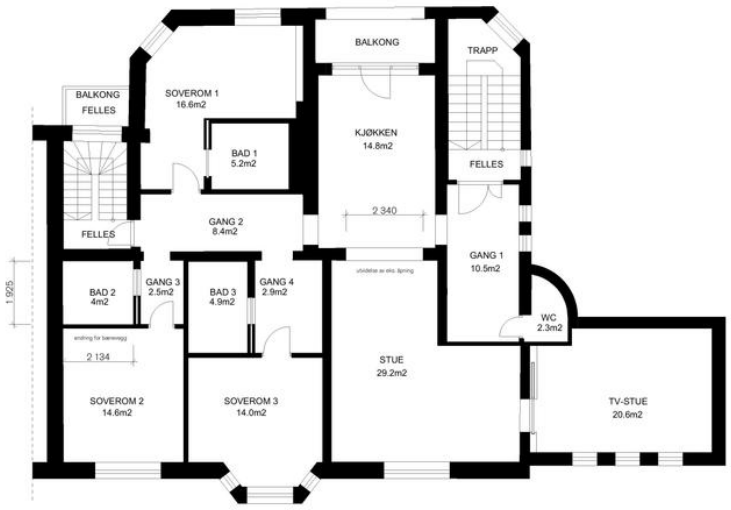
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
IDA KRISTINE WANG, ADMIRAL BØRRESENS VEI 33, 0286 OSLO

E-3



NB! Kontrollmål må tas på stedet

REV ID	Nr.	Beskrivelse	Dato.	Sign.	Kontr.

Prosjekt: **Bygdøy Alle 34**

Bygdøy Alle 34
0265, Oslo

Utførende: **ROMLABORATORIET AS**

OSCARS GATE 92
0256 OSLO

Prosjektansvarlig:
Ark: Eirik Vist Scheie
Tlf.: 92431498
eirik@romlab.no

Type tegning:
Plan 3. Etasje ny

Gnr./Bnr./Fnr.: 212/30

Fase: Byggesak

Dato opprettet:	Prosjektnr.:	Sign.:	Tegningsnr.:
16.09.2020	1666		A20-03
Dato:	**Mål:**	**Kontr.:**	**Rev. ID:**
23.09.2020	1:100 (A3)		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

0574 OSLO
Vel Bevart AS
Sinsenterrassen 8

Dato: 08.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201010615-31 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jon-Martin Kolnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BYGDØY ALLÉ 34	Eiendom:	212/30/0/0
Tiltakshaver:	Ingeborg H. og Tommy Egebjerg	Adresse:	Bygdøy allé 34, 0265 OSLO
Søker:	Vel Bevart AS	Adresse:	Sinsenterrassen 8, 0574 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BYGDØY ALLÉ 34

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.10.2012.

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.
På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten.

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
illustrasjon av tak og vindusmål "som bygget"	06	25.05.2011	13/6
Fasade mot gate "som bygget"	01 rev A	15.04.2010	13/7
Fasade mot bakgård "som bygget"	02 rev D	25.05.2011	13/8
Fasade sydøst "som bygget"	05 rev A	25.05.2011	13/9

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 Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2012 av:

Jon-Martin Kolnes - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Ingeborg H. og Tommy Egebjerg, Bygdøy allé 34, 0265 OSLO, tmeg@statoil.com
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A. HANSEN GRUPPEN AS
Kabelgaten 1B
0580 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.09.2022
	202010357 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Adresse:	BYGDØY ALLÉ 34	Eiendom:	212/30/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BYGDØY ALLÉ 34 *	Søker:	A. HANSEN GRUPPEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bygdøy allé 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tak, mottatt 07.09.2022.

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 202010357			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	201 2-BM-A01	18.06.2020	1/11
Fasade	201 2-BM-A41	18.06.2020	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BYGDØY ALLÉ 34 *, Postboks 2024 Ryen, 0615 OSLO



Bygdøy allé 34 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.12.2025

Oversiktskart

Adr.:	Bygdøy allé 34	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 30	**Skolekrets (2020/2021):**	Ruseløkka



Dato: 01.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
BYGDØY ALLÉ 34

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522998
8880553

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 30

Vi viser til bestilling av 20251128 for BYGDØY ALLÉ 34.

GNR. 212 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.03.1927.

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

281 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

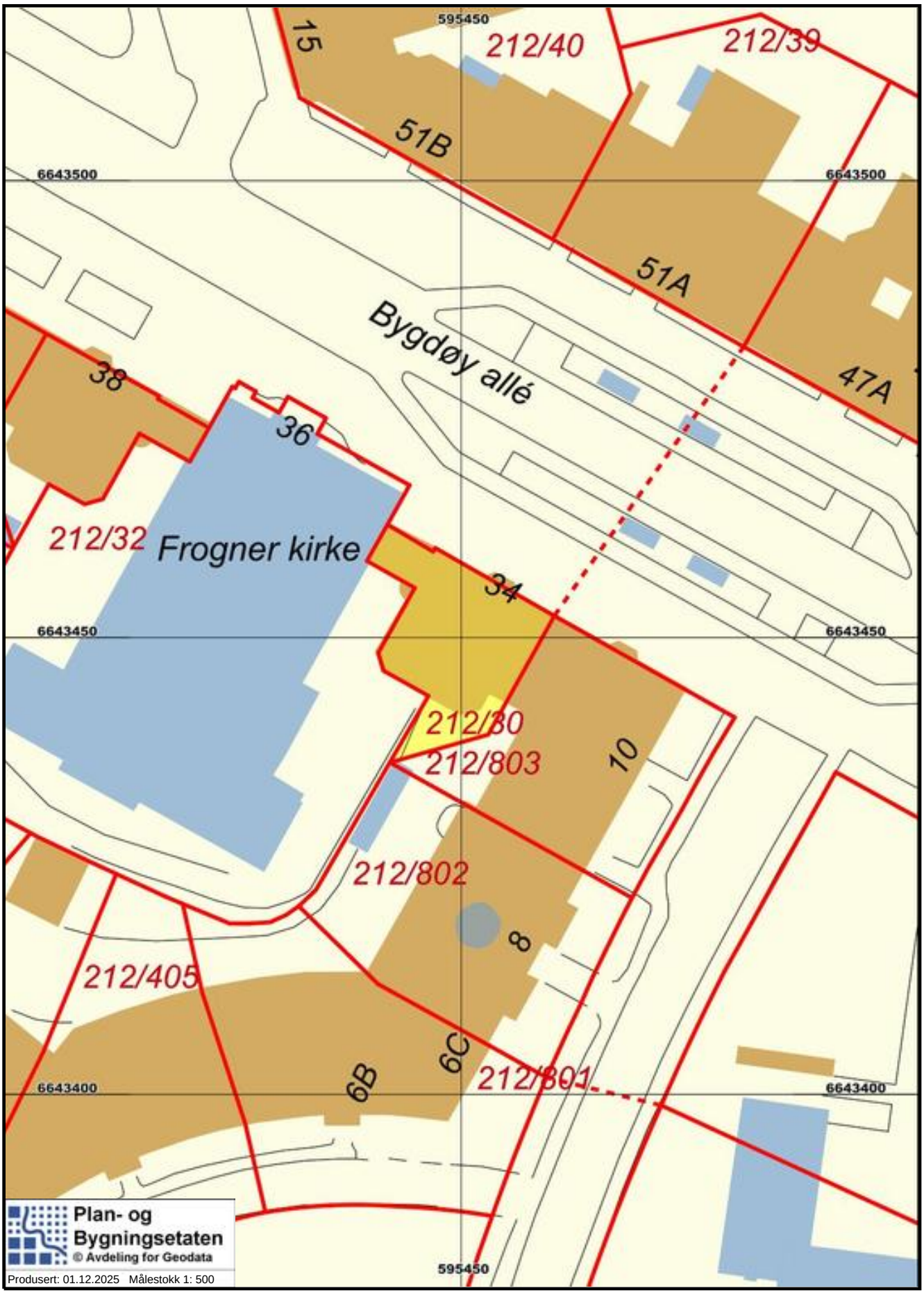
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595450
15
212/40
212/39
51B
6643500
51A
Bygdøy allé
47A
38
36
212/32
Frogner kirke
34
6643450
212/30
212/803
10
212/802
8
212/405
6B
6C
212/801
6643400
595450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.12.2025 Målestokk 1: 500

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	CXR1741
Matrikkel:	301-212/30/0/5
Bruksenhet:	H0301
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Ida Kristina Lannegren Lerner,Martin Robert Lerner



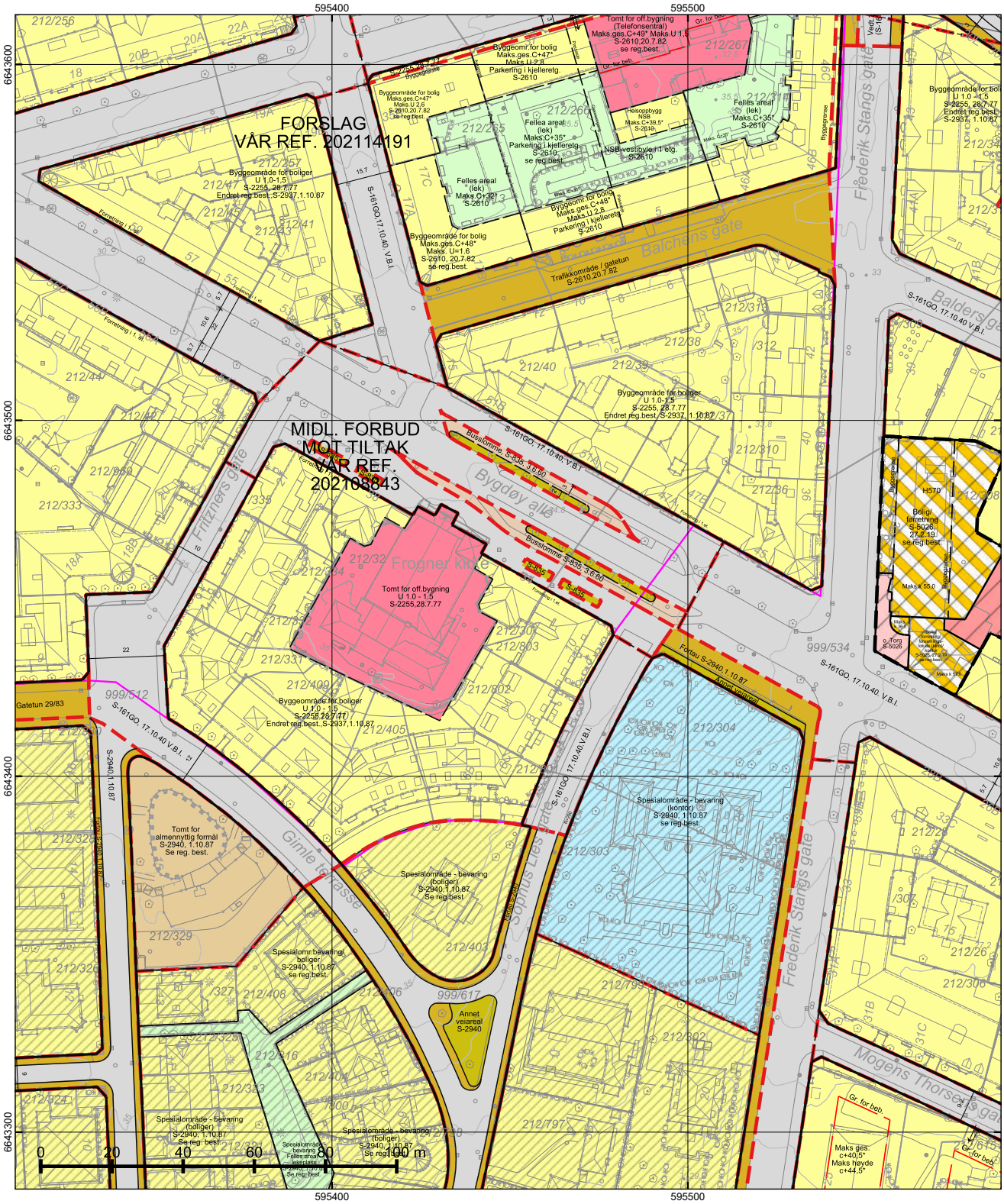
Adresse:
Bygdøy Allé 34,
0265 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

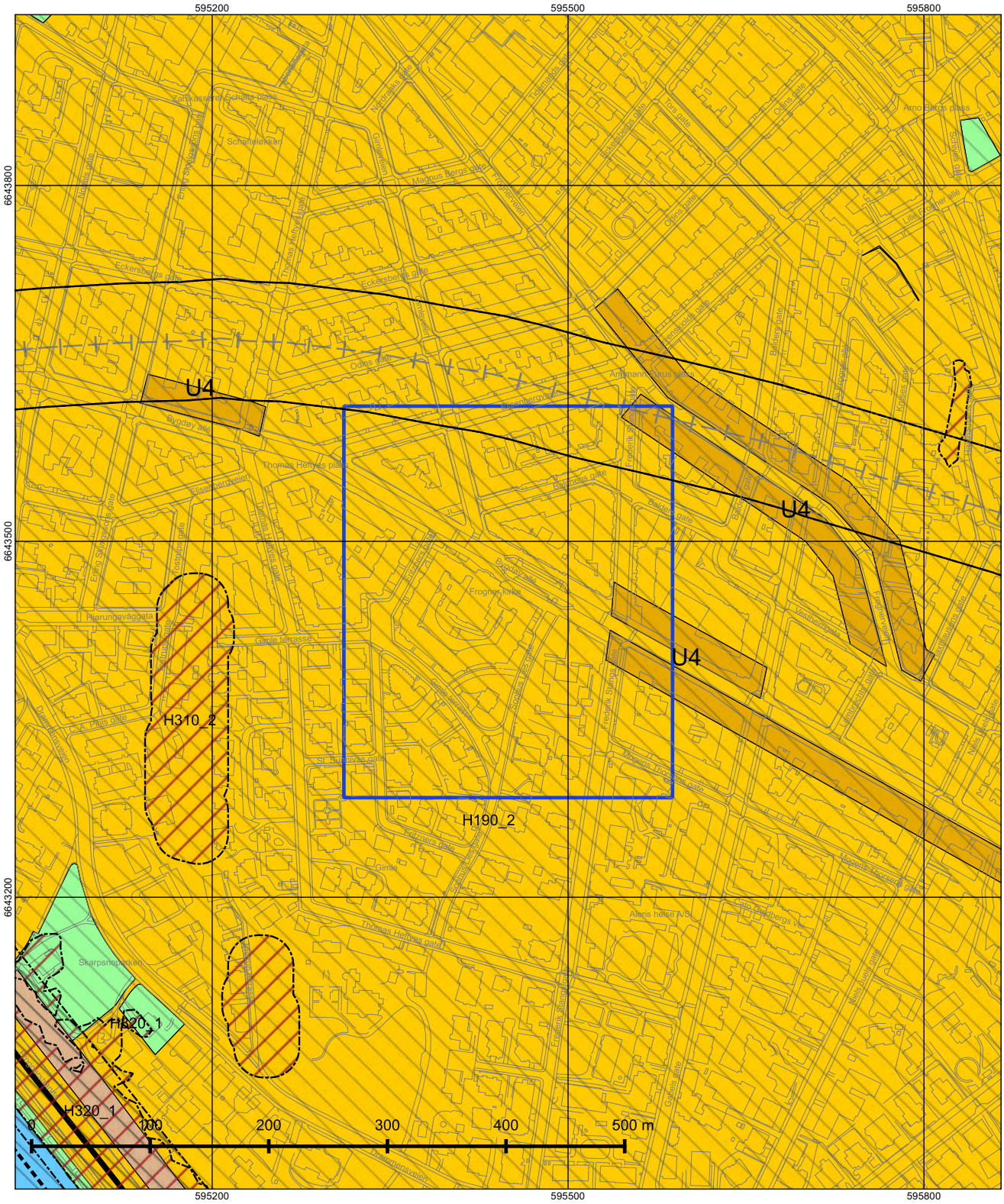
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 73 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.


FORSLAG
VÅR REF. 202114191
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202103843
595400
595500
6643600
6643500
6643400
6643300
Frogner kirke
Tomt for off.bygning
S-2255,28.7.77
Bygdøy allé
Fritzners gate
Balchens gate
Frederik Stangs gate
Gimle terrasse
Sophus Lies gate
Mogens Thorsens gate
Bygdøy allé
Trafikkområde / gatetun
S-2610,20.7.82
Annet veiareal
S-2940
Tomt for
almennyttig formål
S-2940, 1.10.87
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-2940,1.10.87
Se reg.best
Spesialområde - bevaring
(kontor)
S-2940, 1.10.87
se reg.best
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best, S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig
Maks.ges.C+48*
Maks.U=1.6
S-2610, 20.7.82
se reg.best.
Felles areal
(lek)
Maks.C+32*
S-2610
Parkering i kjellereg.
S-2610
Helsoppbygg
NSB
Maks.C+39.5*
S-2610
NSB-vestibyle i 1 etg.
S-2610
Felles areal
(lek)
Maks.C+35*
S-2610
Tomt for off.bygning
(Telefonsentral)
Maks.ges.C+49* Maks.U 1.5
S-2610,20.7.82
se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks.ges.C+47*
Maks.U 2.5
S-2610,20.7.82
se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks.ges.C+48*
Maks.U 2.8
S-2610
Parkering i kjellereg.
S-2610
Byggeområde for bolig
Maks.ges.C+48*
Maks.U=1.6
S-2610, 20.7.82
se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks.ges.C+47*
Maks.U 2.6
S-2610,20.7.82
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0 -1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best, S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best, S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bol
U 1.0 -1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best
S-2937, 1.10.87
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-2940, 1.10.87
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-2940, 1.10.87
Se reg.best.
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-2940, 1.10.87
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring
(boliger)
S-2940, 1.10.87
Se reg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232670/86522998
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601594591
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
250540	OMSTED KATARINA GERDA	H0401	BYGDØY ALLÉ 34, 0265 OSLO
210859	EGEBJERG TOMMY MOGENSEN	H0501	BYGDØY ALLÉ 34, 0265 OSLO
230260	EGEBJERG INGEBORG H	H0501	BYGDØY ALLÉ 34, 0265 OSLO
170630	SANDVIG ANNE MARGRETHE	H0301	BYGDØY ALLÉ 34, 0265 OSLO
240539	OMSTED WILHELM	H0401	BYGDØY ALLÉ 34, 0265 OSLO
984314302	GIMLETOPPEN MEGLERFELLESSKAP AS		Bygdøy Allé 34, 0265 OSLO
271055	FOLCO GINA	H0201	BYGDØY ALLÉ 34, 0265 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	30

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

15.05.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 404280 Tinglyst: 20.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/404280/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-02 08:53
Side 1 av 12

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	30		1-7

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
984 314 302	Gimletoppen Meglerfellesskap AS	1, 2, 3	1/1
271055 [redacted]	Gina Folco	4	1/1
170630 [redacted]	Anne Margrete Sandvig	5	1/1
240539 [redacted]	Wilhelm Omsted	6	1/2
250540 [redacted]	Katarina Omsted	6	1/2
210859 [redacted]	Tommy Egebjerg	7	1/2
230260 [redacted]	Ingeborg Egebjerg	7	1/2

08.05.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	57		11				21				31			
2	N	52	B	12				22				32			
3		Utgår		13				23				33			
4	B	201	B	14				24				34			
5	B	203	B	15				25				35			
6	B	184	B	16				26				36			
7	B	226	B	17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		923		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 923 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~Ved reseksjoneringen er deler av fellesareal i kjeller og loft overført til hendholdsvis seksjon 2 og seksjon 7.~~ Seksjons nr 2 og 3 slås sammen seksjon nr 3 utgår.
Del av fellesareal tillegges seksjonene 2, 4, 5, 6 og 7.
Sameiebrøk endres.

- Verdiforskyvning snr. 2 = 10 000 NOK.
- Verdiforskyvning snr. 7 = 600 000 NOK.

* Endret med samtykke fra Henrich Mørch 08.05.14

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 17.09.13	HENRICIA MARCIA	Gimletoppen Meglerfellesskap AS	
Oslo 17.09.13	Gina Falco	Gina Falco Falco	
Oslo 17.09.13	Anne M. Sandvig	Anne Margrete Sandvig	
Oslo 17.09.13		Wilhelm Omsted	
Oslo 17.09.13		Katarina Omsted	
Oslo 17.09.13	TOMMY EGEBJERG	Tommy Egebjerg	
Oslo 17.09.13	Ingeborg H Egebjerg	Ingeborg Egebjerg	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 17/9-13		Tommy Egebjerg
Oslo 17/9-13		Henrich Mørch
Oslo 17/9-13		Wilhelm Omsted

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

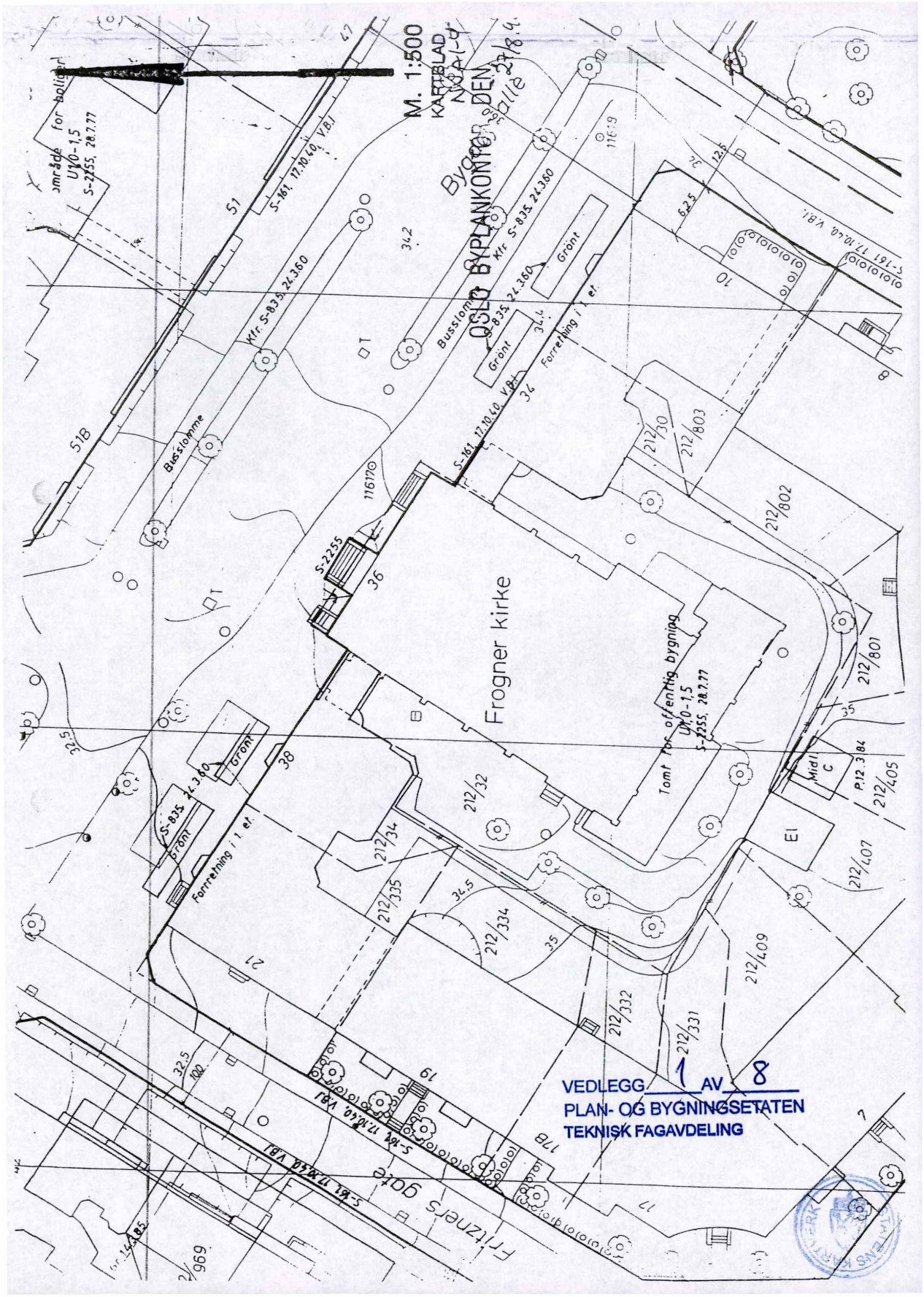
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	30		17	i Oslo kommune

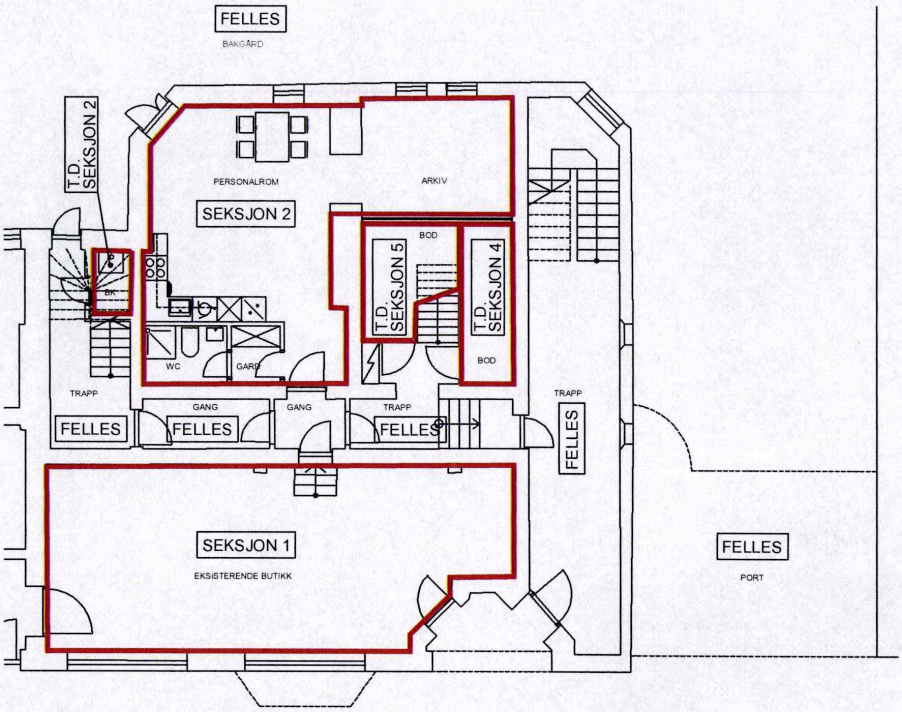
Dato	Underskrift	Stempel
12.5.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


M. 1:500
KARTBLAD
OSLO BYPLANKONTOR
Frogner kirke
Tomt for offentlig bygning
Fritzners gate
Bussholmen
Grønt
Forretning i 1 et.
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



0 1 2 3 4 5 6 7 METER

SEKSJONERING

ADRESSE
BYGDØY ALLE 34
0262 OSLO

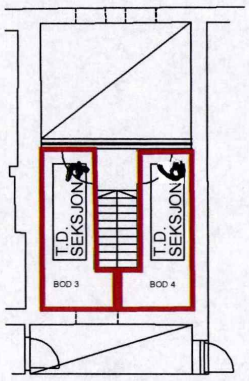
GNR 212 BNR 30

DATO: 18.02.13

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 1. ETASJE

VEDLEGG 01 AV 8

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



ØVRE DEL
BODER

0 1 2 3 4 5 6 7 METER

SEKSJONERING

ADRESSE
BYGDØY ALLE 34
0262 OSLO

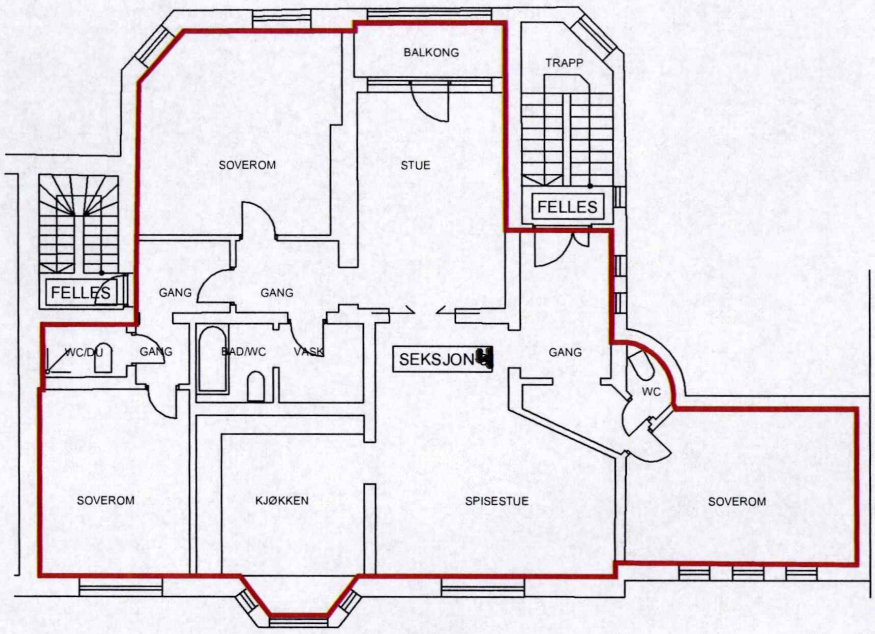
GNR 212 BNR 30

DATO: 18.02.13

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 1. ETASJE ØVRE

VEDLEGG: 02 AV 8

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



0 1 2 3 4 5 6 7 METER

SEKSJONERING

ADRESSE
BYGDØY ALLE 34
0262 OSLO

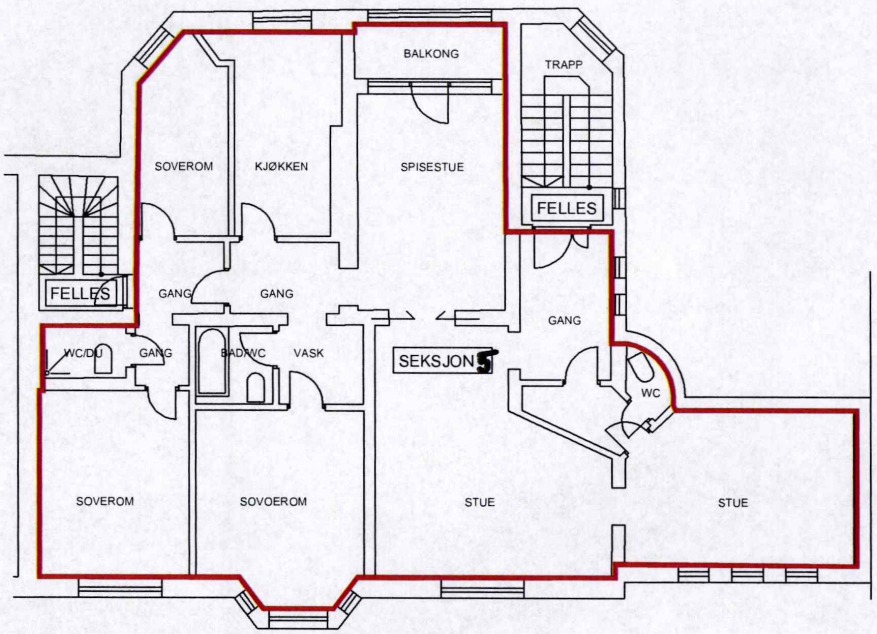
GNR 212 BNR 30

DATO: 18.02.13

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 2. ETASJE

VEDLEGG: 01 AV 8

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



0 1 2 3 4 5 6 7 METER

SEKSJONERING

ADRESSE
BYGDØY ALLE 34
0262 OSLO

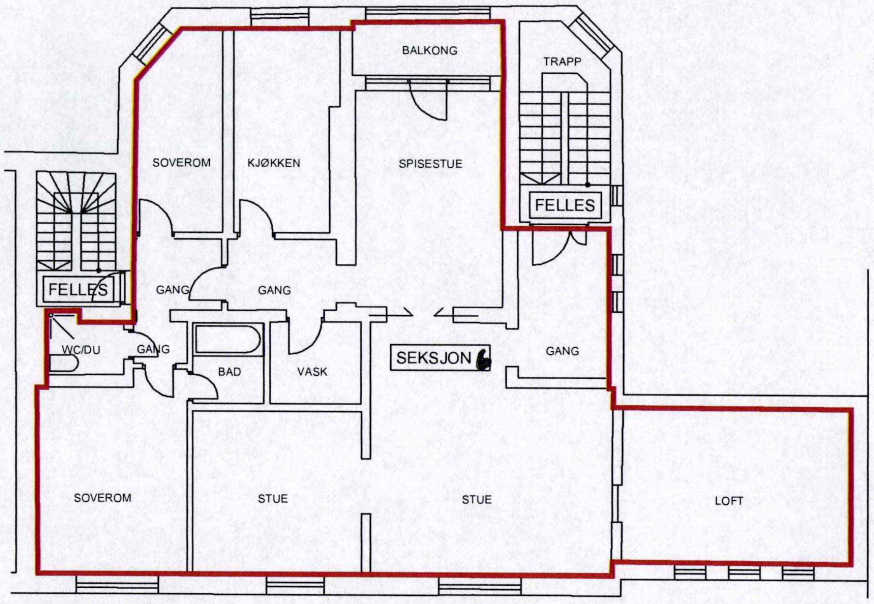
GNR 212 BNR 30

DATO: 18.02.13

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 3. ETASJE

VEDLEGG: 01 AV 8

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



0 1 2 3 4 5 6 7 METER

SEKSJONERING

ADRESSE
BYGDØY ALLE 34
0262 OSLO

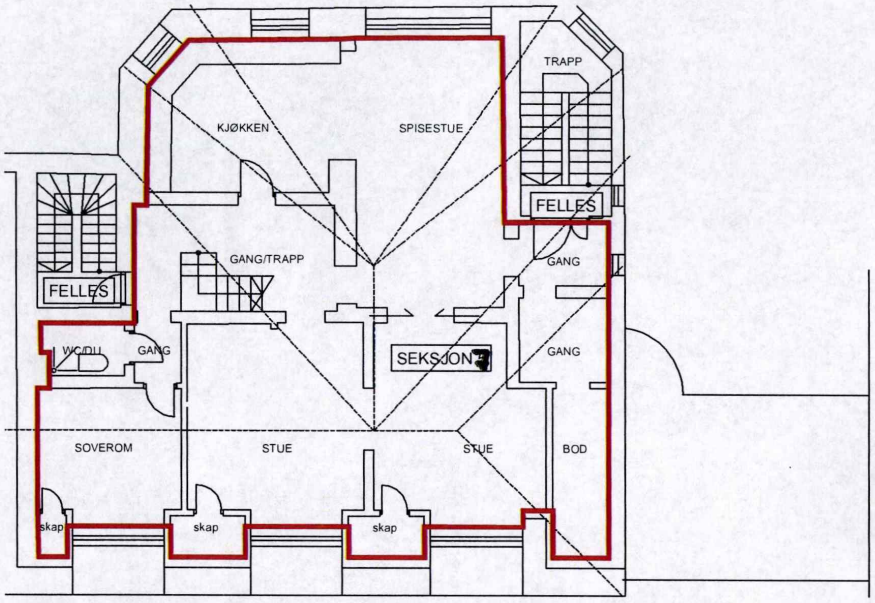
GNR 212 BNR 30

DATO: 18.02.13

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 4. ETASJE

VEDLEGG 01 AV 8

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



0 1 2 3 4 5 6 7 METER

SEKSJONERING

ADRESSE
BYGDØY ALLE 34
0262 OSLO

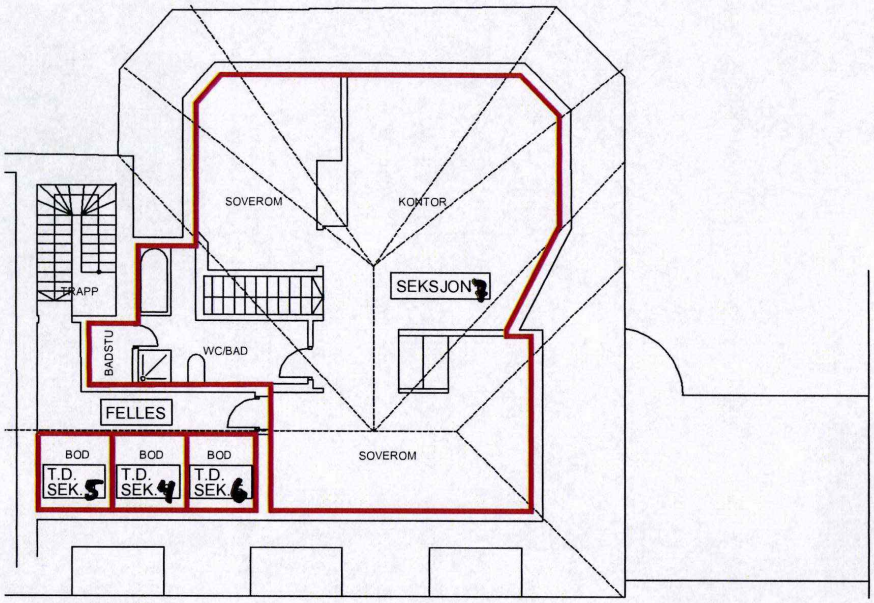
GNR 212 BNR 30

DATO: 18.02.13

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 5. ETASJE

VEDLEGG: 01 AV 8

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



0 1 2 3 4 5 6 7 METER

SEKSJONERING

ADRESSE
BYGDØY ALLE 34
0262 OSLO

GNR 212 BNR 30

DATO: 18.02.13

TEGNINGSINNHOLD
PLAN LOFT

VEDLEGG: 01 AV 8

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

DAGBOKFØRT

17.SEP.92 044638

BYSKRIVEREN I OSLO

Riktig fotokopi bekreftes:
Edel Skau
Edel Skau
Statsaut. eiendomsmegler

ERKLÆRING

De til enhver tid eiere av eiendommene:

gnr 212 bnr 30 Bygdø Alle 34
gnr 212 bnr 34 Bygdø Alle 38
gnr 212 bnr 331 Fritznersgt. 17
gnr 212 bnr 332 Fritznersgt. 17B
gnr 212 bnr 334 Fritznersgt. 19
gnr 212 bnr 335 Fritznersgt. 21

gnr 212 bnr 405 Gimle Terrasse 3
gnr 212 bnr 407 Gimle Terrasse 5
gnr 212 bnr 409 Gimle Terrasse 7

gnr 212 bnr 801 Sophus Liesgt. 6 B
gnr 212 bnr 802 Sophus Liesgt. 8
gnr 212 bnr 803 Sophus Liesgt. 10

Tilsammen 12 eiendommer

Doknr: 44638 Tinglyst: 17.09.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

skal ha gjensidig adkomst og bruksrett til hverandres gårdsplasser, avmerket med gult på vedlagte kartkopi over eiendommene.

Utgifter til drift og vedlikehold av disse arealer fordeles mellom brukerene med 1/12 på hver eiendom.

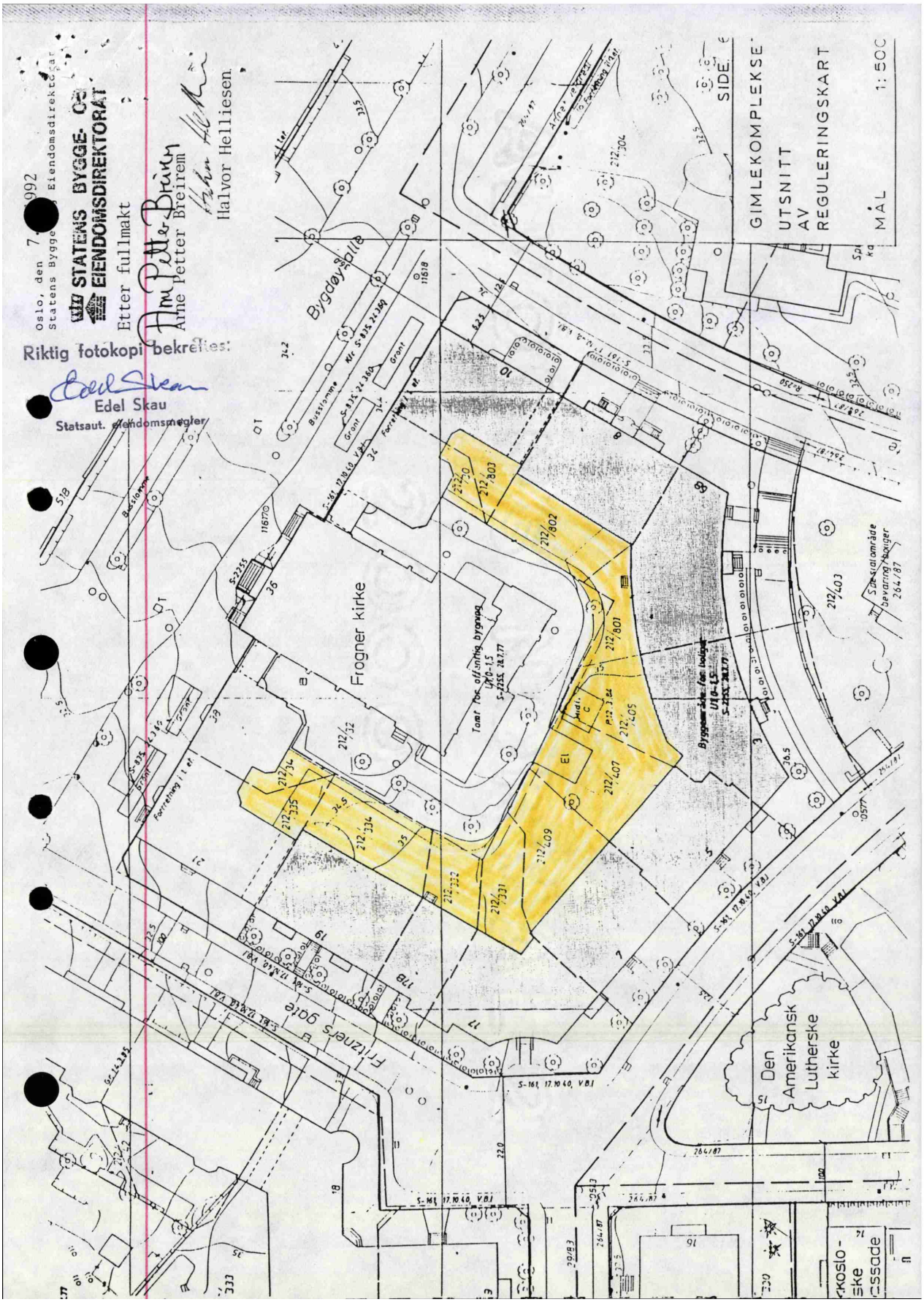
Oslo, den 7. september 1992

STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT

Etter fullmakt

Arne Petter Breirem

Halvor Helliesen


Oslo, den 7. 1992
Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat
STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT
Etter fullmakt
Arne Petter Breirem
Halvor Helliesen
Riktig fotokopi bekreftes:
Edel Skau
Statsaut. eiendomsmegler
GIMLEKOMPLEKSE
UTSNITT
AV
REGULERINGSKART
MÅL 1: 500
SIDE
Frogner kirke
Bygdøy allé
Fritzners gate
Den Amerikansk Lutherske kirke
Torer for offentlig bygning
Bygger for bolig
Spesialområde bevaring bygger
264/87
212/801
212/802
212/803
212/805
212/807
212/809
212/331
212/332
212/334
212/335
El

TINGLYST
DAGBOKNR.: 3515
25 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETTE

ERKLÆRING – ROM TIL BRUK FOR FELLESVASKERI

Eiere av samtlige seksjoner i Gimle terrasse 3, gnr 212, bnr 405 i Oslo kommune plikter, så lenge seksjonseiere i "Gimlekompleksets" øvrige gårder (se vedlegg 1) ønsker det, å sikre disse uhindret og vederlagsfri adkomst til ett rom i gårdens kjeller for bruk til fellesvaskeri, se vedlegg 2 - skisse som viser fellesvaskeriets beliggenhet avmerket med grønn farge.

Oslo, den. 25/5-01.

For Statsbygg
Statsbygg, org.nr.: 971 278 374

Vera-Ellen Munkhaugen
Vera-Ellen Munkhaugen
Fung. dir. Finans og eiendom
STATSBYGG

Doknr: 35615 Tinglyst: 25.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

35615 Vedlegg 1

Riktig fotokopi bekreftes:
Edel Skau
Edel Skau
Statsaut. eiendomsmegler

DAGBOKFØRT

17.SEP.92 044638

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

De til enhver tid eiere av eiendommene:

gnr 212 bnr 30 Bygdø Alle 34
gnr 212 bnr 34 Bygdø Alle 38
gnr 212 bnr 331 Fritznersgt. 17
gnr 212 bnr 332 Fritznersgt. 17B
gnr 212 bnr 334 Fritznersgt. 19
gnr 212 bnr 335 Fritznersgt. 21

gnr 212 bnr 405 Gimle Terrasse 3
gnr 212 bnr 407 Gimle Terrasse 5
gnr 212 bnr 409 Gimle Terrasse 7

gnr 212 bnr 801 Sophus Liesgt. 6 B
gnr 212 bnr 802 Sophus Liesgt. 8
gnr 212 bnr 803 Sophus Liesgt. 10

Tilsammen 12 eiendommer

skal ha gjensidig adkomst og bruksrett til hverandres gårdsplasser, avmerket med gult på vedlagte kartkopi over eiendommene.

Utgifter til drift og vedlikehold av disse arealer fordeles mellom brukerene med 1/12 på hver eiendom.

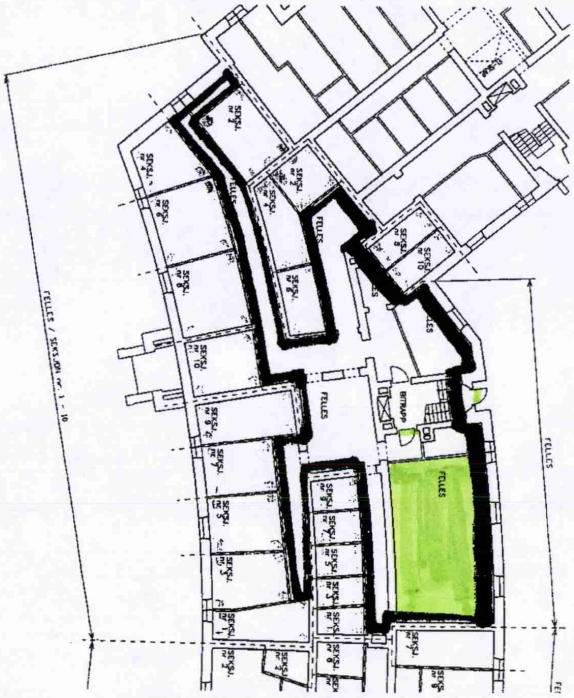
Oslo, den 7. september 1992

STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT

Etter fullmakt
Arne Petter Breirem
Halvor Helliesen

Riktig kopi bekreftes:

Vedlegg 2



Vedlegg 2 av 8

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
23 FEB 2001

BILAG 6-1

STATSBYGG ØST

NAV

Grf.: 212 / Br.: 405
GAMLE TOLLBODGATE 3
PLAN U. ETG

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0600/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bygdøy allé 34 0265 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 30, snr 5 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649