

# PROAKTIV

I slottet på Frogner  
finnes en herskapsbolig  
som hører sjeldenhetene

**til!** For den som ikke ønsker å  
inngå kompromisser.

BYGDØY ALLÉ 45



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

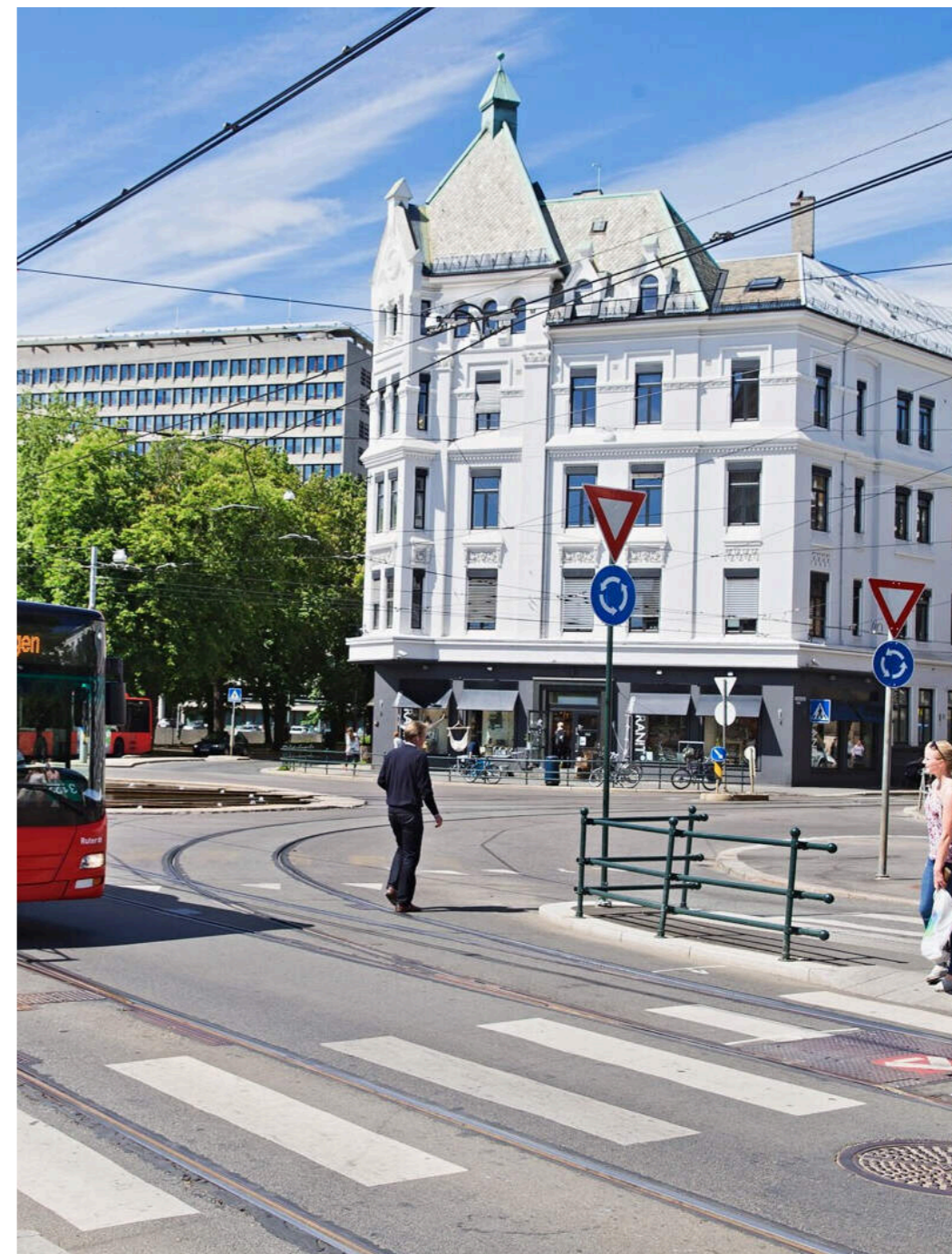
• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# FROGNER

Denne leiligheten kombinerer det sjeldne - ro og privatliv, med det beste av byens tilbud like utenfor døren.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bygdøy allé 45, 0265 Oslo

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 212, bnr. 36, snr. 5 i  
Sameiet Bygdøy alle 45

**Prisantydning:** 29.900.000,-

**Omkostninger:** 748.850,-

**Totalpris:** 30.648.850,-

**Kommunale avgifter:** 9.078,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1916

**Rom/soverom:** 5/4

**BRA:** 225 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 211 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 14 m<sup>2</sup>

**TBA:** 10 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Mulig garasjeleie ved  
ønske i Balchens gate (ca 50m  
gangavstand).

Ellers parkering i gate etter gjeldende  
bestemmelser.

**Tomt:** 829 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.381,-

**Felleskostnader inkl.:** Driftskostander,  
Kabel-TV, bredbånd, trappevask,  
vaktmestertjeneste, kommunale avgifter,  
felles forsikring m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje G.

# INNHold

2	7	8	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
38	170	172	179
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
214			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “Sympatisk, dyktig og respektfull”

“Det er ikke lett å selge ens barndomshjem uten erfaring og rett etter mor var død. Vi fikk trygg og sympatisk hjelp helt fra starten. Møtene var hyggelige med gode råd underveis. Megler viste grundig kunnskap om området og alt fra styling og fotografier som presenterte leiligheten var grundig og respektfullt. Viktig for oss som skulle ta avskjed fra noe som betød mye. Budrunden var reneste spenningsserien og en gledelig avslutning var overtagelsen med både fornøyd kjøper og oss som selgere.”

Hanne Merete Holm-Johansen, 27.01.2022

## “Helt fantastisk!!”

“Caroline er helt fantastisk. Hun jobber døgnet rundt og er veldig profesjonell. Hun har full kontroll, noe som gjorde salgsprosessen veldig enkel, lærerik og morsom for meg. Hun var alltid tilgjengelig, kom med gode råd og hadde svar på alle spørsmål underveis. Jeg er veldig fornøyd med salget og valg av meglere.”

Carine Mevik Frøyland, 04.04.2022

## “Profesjonell, rask og smidig”

“Caroline fremstod som veldig profesjonell, alt gikk raskt og smidig. Megler var også alltid tilgjengelig for spørsmål og jobbet hardt for at vi skulle bli fornøyd. Noe vi også ble :)”

Ronny Drias Kristiansen, 21.09.2021

## “Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før!”

“Caroline er helt enestående når det kommer til tilgjengelighet, tilrettelegging, planlegging og veiledning. Vil anbefale hun til alle som skal selge bolig. Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før.”

Melanie Høgberg R, 24.08.2023

## “Dyktig megler med et godt øye, som lytter til selger!”

“Det viktigste for meg var å presentere min bolig for et så bredt spekter av potensielle kjøpere som mulig, på en innbydende måte som også ga rom for kjøper til “forestille” seg boligen med egen innredning osv. på en god måte. Dette klarte Proaktiv med til det fulle!!”

Anders Read, 19.07.2022

## “Pålitelig, strukturert, selvsikker og profesjonell”

“Pålitelig. Strukturert. Valuta for pengene. Jeg har sjeldent møtt megler med slik selvsikkerhet og profesjonalitet. Her er der 100% kvalitet gjennom hele linjen. Letteste salget jeg har hatt.”

Veronica Marie Andersen, 14.06.2021

## “Tredje gang vi bruker Caroline som megler”

“Dette er tredje gang vi bruker Caroline sin enorme erfaring og kompetanse for salg av vår bolig. Sier seg selv at vi er meget fornøyd.”

Thai Van Lind, 03.07.2024

## “Alltid tilgjengelig og alltid på ballen!”

“Caroline var alltid tilgjengelig, alltid på ballen og fulgte opp alt hele tiden. Akkurat slik jeg ønsket. Samtidig var hun veldig flink med kjøper, ref mine samtaler med kjøper i etterkant.”

Inger Lofthus, 03.02.2021

## “Kvalitet fra start til slutt”

“Kvalitet fra start til endt budrunde. Trygt og informativt første møte.”

Katrine Aass, 15.05.2021

## “Caroline anbefales på det sterkeste!”

“Både vi og vår datter er superfornøyd med prosessen før, under og etter salg av våre boliger!”

Hilde Øverby Rypdal, 16.10.2024

proaktiv.no



**Caroline Ringså Ask**  
Daglig leder/Partner/Megler  
934 11 602  
cr@proaktiv.no

**Proaktiv Briskeby**  
Løvenskiolds gate 23  
22 44 24 00

**Proaktiv fra start til slutt!**

# Din eiendomsmegler

Caroline startet sin karriere i 2005 i Aktiv eiendomsmegling og allerede i 2007 ble hun partner. Hun besitter den prestisjefylte tittelen «årets megler» i 17 år.

Caroline er en målbevisst person med stor arbeidskapasitet og et ektefølt engasjement for megling. Det er bakgrunnen for de imponerende resultatene hun skaper for sine kunder i

det daglige. Hun er positiv, engasjert og løsningsorientert. Etter mange år i bransjen besitter Caroline en bred faglig erfaring og kompetanse som strekker over de fleste områder.



**PROAKTIV**  
PROAKTIV.NO

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# FROGNER

*Kommune: Oslo / Område: Bygdøy-Frogner*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Denne leiligheten kombinerer det sjeldne - ro og privatliv, med det beste av byens tilbud like utenfor døren. Du får fordelene av å bo sentralt, med kort vei til shopping, tjenester, kollektivtransport, tur- og rekreasjonsområder, treningsentre og barnevennlig nærmiljø. Samtidig som du har en skjermet og stille beliggenhet; et perfekt utgangspunkt for en aktiv, komfortabel og familiefokusert livsstil i hjertet av Oslo.

## Butikker og servicetilbud

Leiligheten ligger med en unik kombinasjon av ro og nærhet til byens beste handle- og serviceinstitusjoner. Kun få minutters gange fra inngangsdøren finner du Karenlyst med sine elegante og kvalitetsfokuserte spesialforretninger som Machmanns, Høyer og Moniker - alle kjent for eksklusivt utvalg innen klær, interiør og design. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Valkyrien senter innen kort gangavstand, med alt fra



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Frogner kirke Linje 30, 31	2 min 0.1 km
🚶	Elisenberg Linje 12	3 min 0.3 km
🚶	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
🚶	Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km

## DAGLIGVARE

🚶	Coop Extra Gimle	1 min 0.2 km
🚶	Joker Elisenberg Post i butikk, søndagsåpent	2 min 0.2 km

## VARER/TJENESTER

🛒	VIA Vika Shopping & Restauranter	16 min 0.8 km
🏪	Apotek1 Frogner	4 min 0.2 km

## SPORT

🏀	Inkognito terrasse balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
🏀	Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	11 min 0.9 km
🏊	SATS Solli plass	8 min 0.2 km
🏊	Friskis & Svettis Oslo	16 min 0.8 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Gabels gate 46 - 11521	3 min 0.1 km
🚗	Gabels gate 46 - 11524	3 min 0.1 km



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



dagligvare til apotek og kaféer. Den elegante handlegaten Bogstadveien er bare et steinkast unna, med et rikt mangfold av motebutikker, interiørbutikker, vinmonopol og små spesialforretninger - perfekt for alt fra hverdagskjøp til inspirasjon og shopping. For urban livsstil, sjøluft og et pulserende utvalg av restauranter og butikker, ligger Aker Brygge innen kort sykkel- eller biltur, og for et mer omfattende kjøpesenteropplegg er CC Vest lett tilgjengelig - et godt alternativ for shopping, kino og større innkjøp.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Offentlig transport

Boligen har meget gode kommunikasjonsforbindelser. Flere trikkelinjer har holdeplasser i umiddelbar nærhet, og gir enkel tilgang til hele Oslo sentrum, samt til områder som Majorstuen, St. Hanshaugen og Frognerparken. Busser kjører regelmessig gjennom nærområdet, og det er kort vei til store kollektivknutepunkt som gir forbindelser til resten av byen og omegn. For deg som pendler eller ønsker komfortabel reise til flyplass eller tog - tilknytning til byens hovedtraséer gjør reisen enkel og effektiv. Dermed bor man sentralt, men likevel med den skjermede roen man gjerne vil ha i en rolig familiebolig.

#### Tur, fritid og rekreasjon

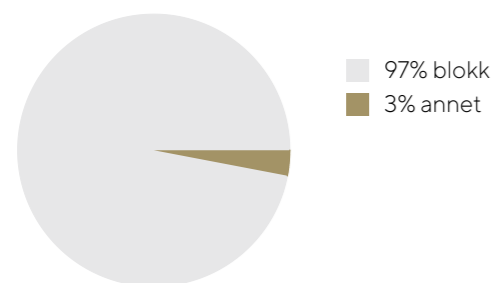
Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt spekter av fritids- og rekreasjonstilbud - både for ro og avslapping og for aktiv livsstil. I kort avstand finnes flere tennisanlegg, perfekt for deg som ønsker å dyrke tennis som hobby eller sport. For golfrelste er Bogstad Golfbane lett tilgjengelig, med flott layout, naturskjønne omgivelser og gode treningsfasiliteter. Ønsker du frisk luft og naturopplevelser i bynært område, gir en sykkeltur eller joggetur rundt Bygdøy deg et berikende pusterom - med skog, kyst, skjærgård og historiske perler. Like nær ligger Frognerkilen - en flott perle for en rusletur ved



sjøen, piknik, koselige kvelder med sjøbris og båtliv, eller barnevognstur langs vannet. For de som ønsker parkområder, grønne soner eller lekeplasser, er det gangavstand til flere små parker - ideelt for barn, korte lufteturer eller bare en stille stund i grønne omgivelser.

I tillegg til de fysiske friområde finnes et bredt spekter av trenings- og velværetilbud i nærområdet. Du har kort vei til Magnat, Barry's, SATS Colosseum og SATS Sjølyst - alle med moderne utstyr, varierte gruppetimer og fleksible abonnementsløsninger. Vil du ha en mer skånsom form for trening eller rehabilitering, er Space Pilates et godt alternativ. For deg som søker helhetlig trening og personlig utvikling, gir Summit Training Camp gode muligheter for varierte treningsformer og sosialt fellesskap. Her kan hele familien finne sin favoritt - enten det er styrke, utholdenhet, yoga, pilates eller restitusjon.

#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	11 min 1 km

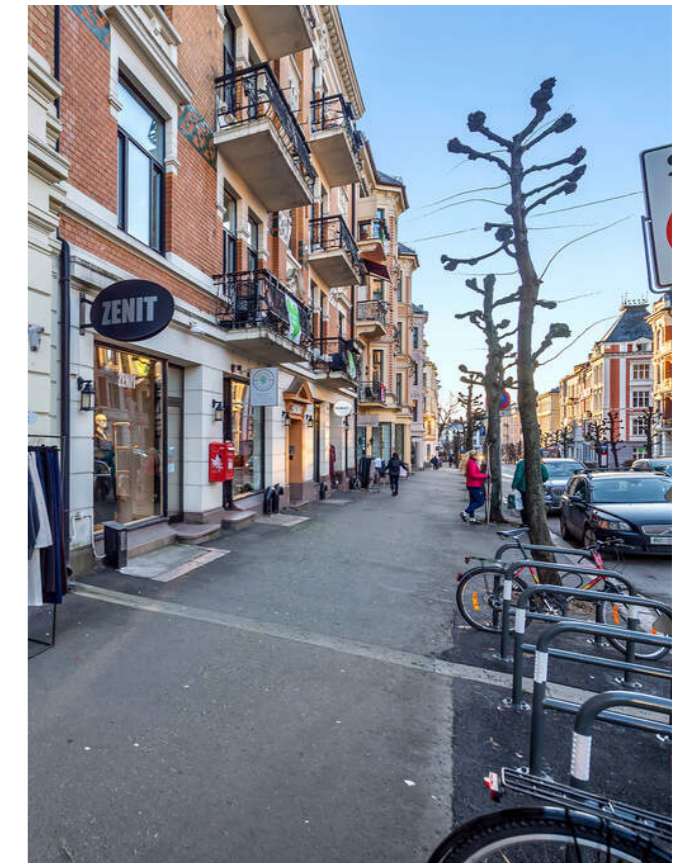
#### BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

#### Skoler/barnehager

I området finnes flere veletablerte skoler og barnehager, med god kvalitet og gode omtaler fra lokalmiljøet. For barnefamilier er det flere private og kommunale barnehager som er kjent for trygge rammer, strukturert pedagogikk og fleksible åpningstider - veldig nær boligen. Når barna blir skoleklare, bor man innenfor kort avstand til gode barneskoler og ungdomsskoler i kremområdene på Frogner og nær Majorstuen - med trygge skoleveier, rolige gater og gode kollektivforbindelser. Skolemiljøet oppleves som sosialt og inkluderende, og området er barnevennlig med fotgjengervennlige kvartaler og mange barn.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder, blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse. Området er pent beplantet med grønne lunger i mellom konstruksjonene.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



# VELKOMMEN TIL BYGDØY ALLÉ 45

Vi starter utendørs – boligen har hele to romslige balkonger og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## BYGGEMÅTE

Bygård fundamentert med naturstein- og teglstein-konstruksjoner til antatt lastfordelende masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trekonstruksjoner med stubbloftsleire. Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form. Antatt tekket med plater/stein.

## Lovlighet:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Badet ved to av soverommene har blitt delt opp slik at det nå er to bad. Kjøkken har blitt flyttet fra det som idag brukes som garderobe til nåværende plassering.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 27.03.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

Mulig garasjeleie ved ønske i Balchens gate (ca 50m gang-avstand). Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone A.

Priser for beboerparkering i Oslo Kommune i 2025:

- Bensin og dieselbil: kr 6.200,- per år.
- Motorsykkel og moped: kr 3.100,- per år.
- EL-bil: kr 2.090,- per år.
- EL-motorsykkel og EL-moped: kr 1.045,- per år.



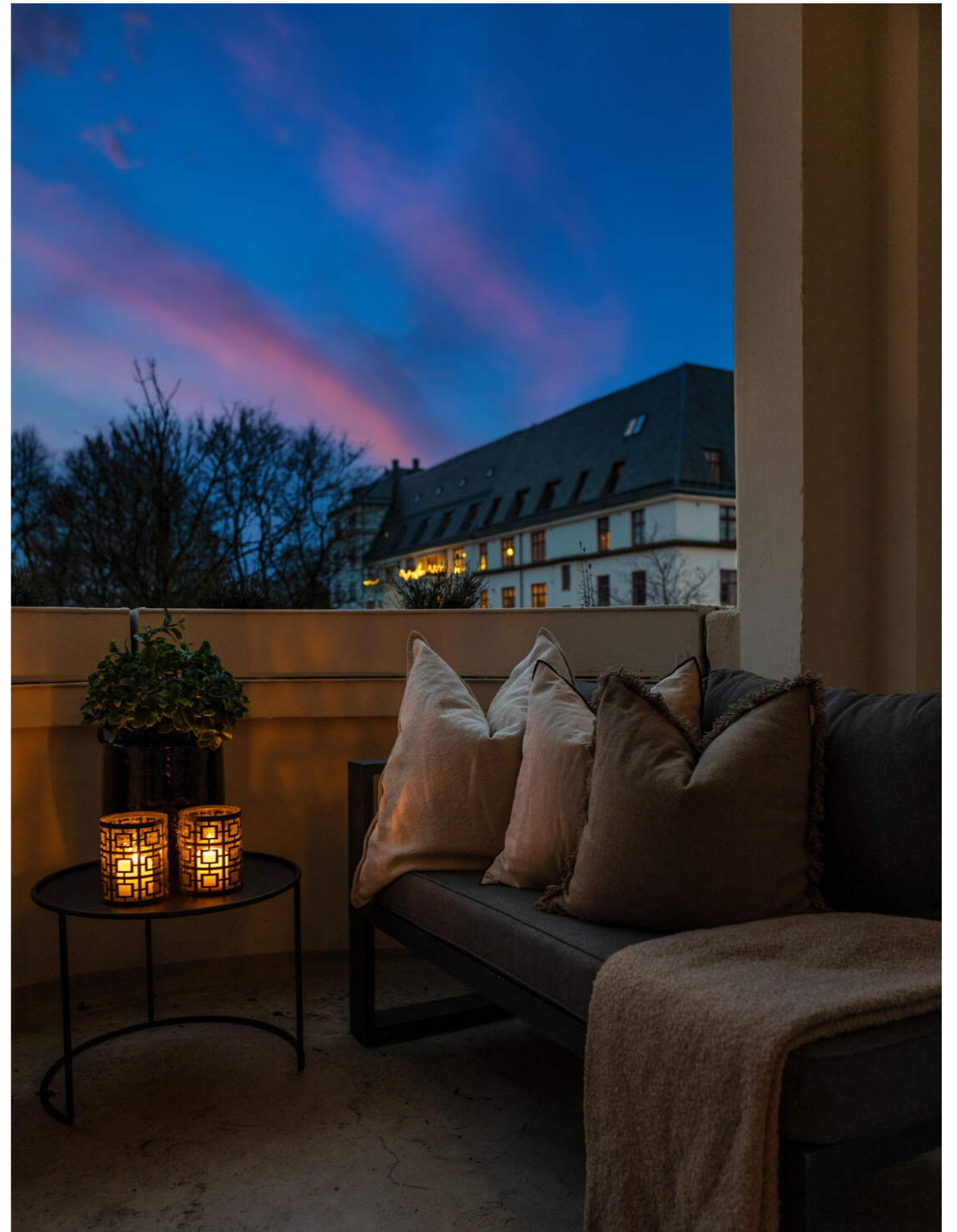
# BALKONG VED STUE















A photograph of a balcony with a grey sofa, white fur throws, and a coffee table with candles and flowers. The balcony has a black metal railing and is situated in an urban setting with buildings and trees in the background. The text "BALKONG VED SOVEROM" is overlaid on the image in white, serif font.

BALKONG VED  
SOVEROM







40

Somme

30

30







# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/hall m/peis, 3 bad, mellomgang, gang, 3 soverom, garderobe, soverom/kontor, kjøkken, stue og peisstue/bibliotek

Takhøyden ble målt i gang på utsiden av soverom til 2,61 meter. På soverommet ble det målt til: 3,16 meter.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 14 kvm.

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

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 211 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm
- Totalt BRA: 225 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Når du ankommer boligen kjenner du umiddelbart følelsen av kvalitet, komfort og klassisk Frogner-sjarm. Dette er en leilighet som både overrasker og imponerer, hvor original eleganse møter moderne komfort. Gjennomgående oppgraderinger fra 2020 til 2024, inkludert nytt elektrisk anlegg, plassbygde løsninger fra VillaSnekkeriet, nye vinduer

mot bakgård, tre nye bad, nytt kjøkken og flere skreddersydde garderober, gjør dette til et hjem som gir hverdagsluksus i hvert eneste rom. Dette er en bolig som oppleves - ikke bare beskrives. En helhet hvor man går fra rom til rom, hvor alt er lagt til rette for et liv med både ro og raffinement, midt på Frogner.

Velkommen inn!

Ditt første møte med boligen er en svært innbydende entré med klassiske detaljer og lune kvaliteter. En elegant kakkelovn skaper stemning allerede ved ankomst, og gir rommet karakter. Herfra har du tilgang til praktisk garderobe, god plass til å henge fra seg yttertøy og direkte inngang til gjestebad. Belysning og farger er nøye balansert for å gi følelsen av ro og velkomst.

Baderom ved entré:

Fra entréen går du inn til et stilrent gjestebad. Dette rommet er modernisert med delikate fliser, tidløse armaturer og en effektiv planløsning med dusj, wc og servant. Et perfekt førsteinntrykk for besøkende; både praktisk og estetisk.

Stue / Peisestue / Bibliotek:

Vi beveger oss videre inn til stuen og biblioteket, som er blant boligens mest imponerende oppholdsrom. Doble, isolerte glassdører fra VillaSnekkeriet binder rommene sammen og gir fleksibilitet mellom åpne flater og separate soner. Biblioteket er et eget kapittel, med ny svensk kakkelovn som skaper lune kvelder, rolige lesestunder og varme gjennom vinterhalvåret. Stuen fremstår romslig og lys, med vakker stukkatur, rosetter og store vindusflater som gir et eksklusivt og tidløst uttrykk.



# ENTRÉ



Her kan du arrangere større selskap, samle familien eller slappe av i sofakroken.

#### Balkong ved stue:

Fra stuen går du ut på en balkong på ca. 5,2 m<sup>2</sup>. Her kan du nyte lune kvelder med utsyn mot nærområdet og få en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Det tette rekkverket gir skjerming og atmosfære, perfekt for morgenkaffe eller et glass vin etter endt dag.

#### Kjøkken og spiestue:

Vi beveger oss videre inn til boligens hjerte - det romslige spisekjøkkenet. Dette rommet er skreddersydd av VillaSnekkeriet og plassbygget i et tidligere stuerom, noe som gir kjøkkenet en naturlig og majestetisk plassering midt i boligen. Her finner du glatte fronter, benkeplate av stein, kjøkkenøy med integrert vinskåp og kvalitetshvitevarer fra Miele. Quooker-kran, underlimt vask og kullfilterventilator i koketoppen gjør arbeidsflyten både praktisk og elegant. Dette er et rom som inviterer til matlaging, servering og sosiale stunder rundt kjøkkenøya.

Det er også god plass for en stor spisegruppe hvor hele familien kan samles til hyggelige lag. En praktisk og sosial løsning som legger alle forhold til rette for både husets kokk, kjærefamilien og gjester.

#### Hovedsoverom med walk-in og balkong:

Fra mellomgangen går vi inn til hovedsoverommet - en private sone som gir hotellfølelse hver dag. Her er ro, plass og skreddersydd walk-in garderobe fra VillaSnekkeriet, bygget der det tidligere var kjøkken. Varmekabler i gulvet på garderiberommet og gjennomført belysning gir ekstra komfort. Fra soverommet går du ut på en balkong på ca. 4,8 m<sup>2</sup>, hvor du kan starte dagen med frisk luft og utsyn mot rolige omgivelser.

#### Balkong ved soverom:

Denne balkongen er skjermet og vendt mot indre gårdsrom, med stålkonstruksjon og terrassebord i tre. Her kan du trekke deg tilbake med en bok, stelle med grønne planter eller nyte en stille morgen.

#### Soverom II med eget bad:

Videre inn i boligen finner du boligens andre soverom med skreddersydde skap fra VillaSnekkeriet og direkte inngang til eget bad. Et perfekt rom for gjester eller tenåringer, hvor privatlivet er ivaretatt og komfort er prioritert. Badet fremstår moderne og gjennomført med dusj, wc, flislagte overflater og

godt med plass. Dette er et praktisk hverdagsbad med høy standard.

Soverom III med eget bad:

Vi beveger oss videre til soverom tre, som også har eget bad. Nye vinduer mot bakgård gir godt lys og stille omgivelser. Rommet er fleksibelt og kan brukes som gjesterom, kontor eller privat sone for et voksent familiemedlem. Badet er utstyrt med dusj, wc og servant i moderne materialer og gir enkel tilgang og privat komfort.

Soverom IV:

Til slutt kommer vi til boligens fjerde og siste soverom. Dette rommet ligger lett tilgjengelig og egner seg perfekt som barnerom, kontor, treningsrom eller hobbyrom. Lyse gulv og nøytrale overflater gjør det enkelt å innrede etter behov.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK  
Etasjeskille og gulv på grunn: 25 mm på lite soverom. 10-25 mm på stort soverom. 10 mm fra hjørne til åpning.

Kjøkken - Oppsummering av avtrekk: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

Våtrom tilknyttet lite soverom - Oppsummering av overflater: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres feil bruk av fugemasse i sammenføyning mellom gulv og vegg. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon på membranarbeider. Oppsummering av ventilasjon: NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

Våtrom tilknyttet stort soverom - Oppsummering av overflater: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres feil bruk av fugemasse i sammenføyning mellom gulv og vegg. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon på membranarbeider. Oppsummering av ventilasjon: NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppgraderinger:

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort vesentlige oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a:

- Nye vinduer i alle rom mot bakgården.
- Alle vegger sparklet og malt i hele boligen.
- Alle tak sparklet i alle rom.
- Kjøkken er helt nytt, skreddersydd fra VillaSnekkeriet, inkl brunevarer fra Miele og Quooker (bygget i et rom som opprinnelig var en stue).
- Ny Svenskeovn / peis i bibliotek.
- Nye bad x3 (2 av tidligere eier i 2020 og et av nåværende eier i 2024).
- Walk-in på hovedsoverom (hvor det opprinnelige var kjøkken), skreddersydd fra VillaSnekkeriet.
- Varmekabel på soverom walk-in sone.
- Skreddersydde skap fra Villasnækkeriet på soverom nr 2.
- Skreddersydde skap på kontor og gang ute for soverom fra VillaSnekkeriet.
- Persiennner med fjernkontroll alle rom og vinduer.
- Skreddersydde isolerte glassdører mellom kjøkken og stue fra VillaSnekkeriet.
- Alt elektrisk er byttet- inkl tredd nye ledninger til alle lamper, stikk (samtlige ledninger i hele boligen er trukket om).
- Sikringsskapet er byttet ut - samtlige sikringer, inkl jordfeilbryter + hovedsikring.
- Brannndør mot bakgård er ny.
- Ny varmtvannsbereder.
- Bygget våtsonen med rom for vaskemaskin og tørk i gang ved tidligere kjøkken.
- Nye varmeovner i alle rom.
- Det er nytt gulv på soverom 1-3 + gang ved "hall" mot bakgård og gang utenfor soverom med walk-in.

### Oppvarming

Boligens primære oppvarmingskilder er varmeovner som er montert på vegg i de fleste rom. I tillegg finnes to lekke kakkelovner i henholdsvis entre og peisestue. Videre finnes varmekabler i gulv på baderom og walk-in.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg - eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.



### Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

### Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



STUE















# BIBLIOTEK / PEISESTUE





















# KJØKKEN OG SPISESTUE























# HOVEDBAD





©

ECOYA  
Santalwood & Amber  
Hand & Body Wash  
400 mL / 15.2 FL. OZ.

ECOYA  
Santalwood & Amber  
Hand & Body Lotion  
400 mL / 15.2 FL. OZ.





# MELLOMGANG



STUE



# HOVEDSOVEROM MED WALK-IN OG BALKONG























# SOVEROM II MED EGET BADEROM









# BADEROM II







**SOVEROM III MED  
EGET BADEROM**











# BADEROM III







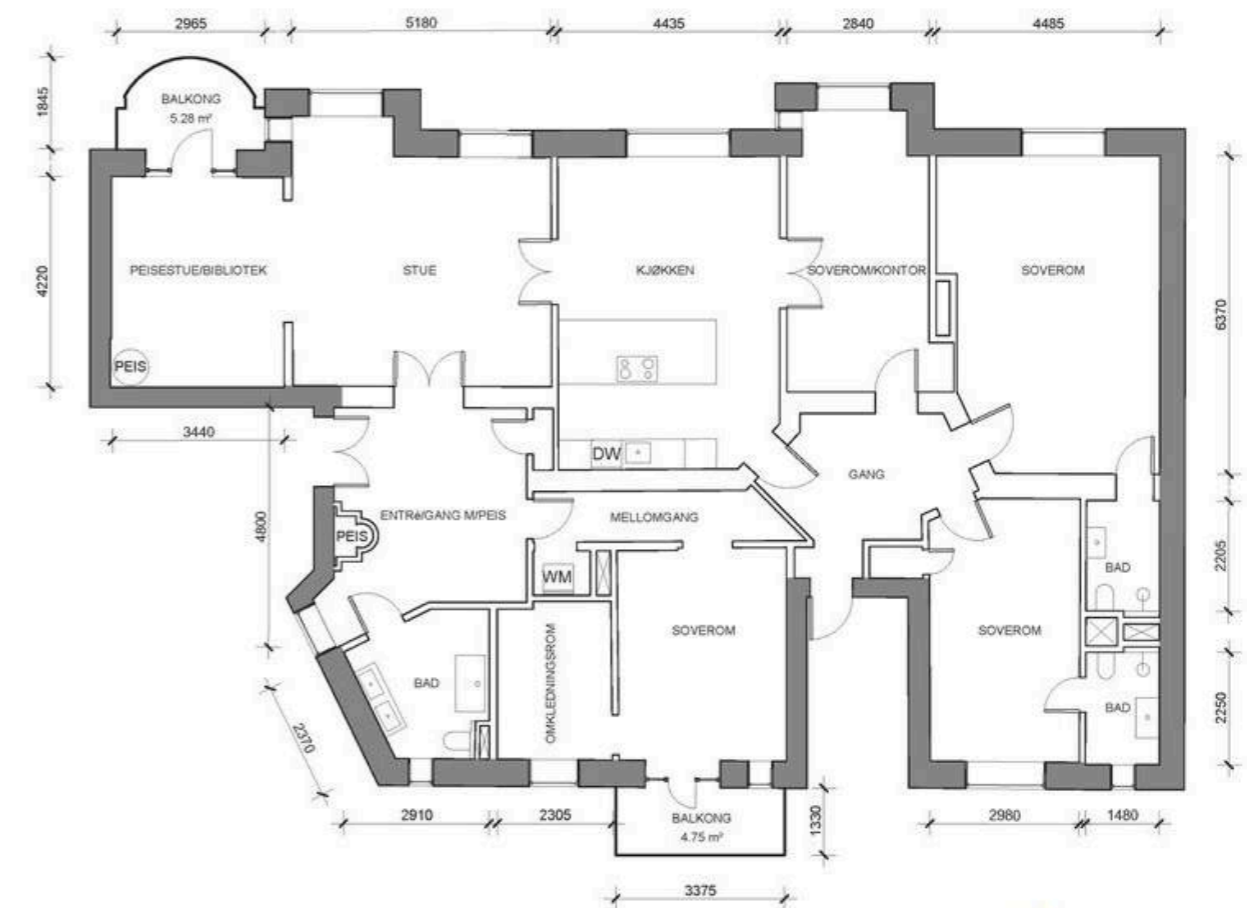
SOVEROM IV







# PLANTEGNING



Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme



Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:	
3	Q12501104	1 : 100	Bygdøy allé 45	
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	15.01.2025	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se [www.romly.no](http://www.romly.no)

Takstkonsulent1  
Vi verdsetter din bolig!  
TF. 69 14 43 00 - [www.takstkonsulent1.no](http://www.takstkonsulent1.no)

**Romly**

Verifisert areal.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 829 kvm, Eierform: Eiet tomt

Meget pent opparbeidede fellesarealer med plen, beplantning og prydbusker. Asfalterte interne adkomstveier.

### Utstyr

- Callinganlegg
- Automatsikringer
- Garderobeskap
- Utendørs EL-stikk
- Sentralalarm

## SAMEIET / ØKONOMI

### Sameiet

Sameie: Sameiet Bygdøy alle 45, Orgnr: 982311616

Sameiet består av 14 seksjoner.

Bygdøy Alle 45 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982311616, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I

henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Dyrehold

Husdyr som hunder og katter skal ikke, med unntak av transport til og fra eiers seksjon, oppholde seg i sameiets fellesarealer Luftning av husdyr er ikke lov i bakgården. Overholdelse av denne regelen er spesielt viktig da slikt opphold eller lufting får alvorlige følger for allergikere.

### Forsikring

If Skadeforsikring

Polisenummer: 848078

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 6 898 860 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 16 284 085 per 31.12.23

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 381,-

Felleskostnader inkluderer: Driftskostander, Kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, felles forsikring m.m.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.12.24 kr 0,-

Andel fellesformue kr. 27 050,-

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Faste løpende kostnader

Forventede faste løpende kostnader omfatter felleskostnader, strøm, forsikring m.m.

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på ca 35.000 kWh.

Videre har selger tegnet boligalarm gjennom Verisure. Kr 499,- per mnd.

Boligen er tilknyttet kabel-TV og bredbånd hos Telia. Dette betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 9 078 pr. år (Eiendomsskatt). Øvrige kommunale avgifter betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt).

Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1916. 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. Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Baderommet ved to av soverommene har blitt delt opp slik at det nå er to bad. Kjøkken har blitt flyttet fra det som idag brukes som garderobe til nåværende plassering.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Kortidsutleie 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 kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Utdrag fra selgers egenerklæring: Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
JA: Faglært, totaloppussing av bad (revet gammel bad, ny membran, fliser, avløp, elektrisk m.m., baderomsmøbler), ferdig april  
2023. Vindern Bad & Våtrom AS.

4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
JA: Faglært, Byttet alle utvendige vinduer mot bakgård.2022. Utført av BRB.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
JA: Faglært, Total utskifting av alt elektrisk i boligen. Trukket nye ledninger til samtlige lamper, støpsel, byttet alle sikringer i sikringssskap, montert jordfeilbryter, trukket nye kabler i forbindelse med flytting av kjøkken. Installasjon av Plejld trådløst styring av alle lamper. Oktober 2020 til januar 2021. BRB Elektro AS.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
JA: Faglært, Nytt sluk, nye rør til alt av vann og avløp (inkl soilrør for toalett) på hovedbad.2023. Vindern Bad og Våtrom.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
JA: Faglært, Gabrielsen Kakkellovner bygget ny Kungholm kakkelovn i bibliotek i oktober 2021.Renoverte samtidig pipen for å koble på ovnen i annen høyde enn forrige peis (som ble fjernet av samme selskap).

Verneklasse/SEFRAK:  
Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Informasjon fra styreleder:  
Sameiet har kjøpt sykkelboder som skal selges igjen, og her vil pengene deles ut til sameiere etter eierbrøk. For gjeldende seksjon lyder dette ca 300.000,-.

Forøvrig ønsker Sameiet å etablere nytt søppelrom i et bodareal i stedet for å ha dette i friluft på gårdsplassen. Videre ønsker man samtidig å ruste opp hele gårdsplassen med ny gjerder, bed og belegg på bakken. Kostnadene med dette er ennå ikke klarlagt.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

#### OFFENTLIGE FORHOLD

##### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1911/900987-1/105 Bestemmelse om bebyggelse  
14.02.1911  
Bestemmelser om brannvegg/-dør  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 0301-212/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1914/902204-1/105 Erklæring/avtale  
23.05.1914  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: 0301-212/36

Gjelder denne registerenheten med flere  
1964/517596-1/105 Erklæring/avtale  
25.11.1964  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-212/36  
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/84379-2/105 Seksjonering  
16.12.1987  
opprettet seksjoner:  
snr: 5  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 242/2770  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

1997/81330-1/105 Resek/tilleggssek  
29.12.1997  
nye seksjoner:  
snr: 14  
formål: Næring  
sameiebrøk: 32/2844  
seksjonsameieandeler:  
snr: 5  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 242/2770

1997/81330-2/105 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
29.12.1997  
ending av formål/brøk:  
snr: 5  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 242/2844

1997/81330-2/105 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
29.12.1997  
ending av formål/brøk:  
snr: 5  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 242/2844

2015/697542-1/200 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
03.08.2015  
ending av formål/brøk:  
snr: 5

formål: Bolig  
sameiebrøk: 242/2989

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.  
Plansaker:  
Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering:  
Saksnummer 202114191 - Reguleringssak  
Mottatt sak 10.09.2021  
Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteierdommer 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.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114191>

Byggesaker:  
Bygdøy alle 47 B - Bruksendring av rom på loft til bolig og fasadeendring  
Saksnummer 202454090 - Byggesak  
Mottatt sak 22.03.2024  
Status Mottatt søknad om ferdigattest.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454090>

Bygdøy allé 47 - Rehabilitering av tak  
Saksnummer 202550344 - Byggesak  
Mottatt sak 11.01.2025  
Status Rammetillatelse gitt.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550344>

Bygdøy allé 28B - Oppføring av heis og fasadeendring  
Saksnummer 202313707 - Byggesak  
Mottatt sak 12.09.2023  
Status Endret tillatelse gitt.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313707>

Sophus Lies gate 6 B - Utskifting av vinduer (også i 202460430)  
Saksnummer 202460431 - Byggesak  
Mottatt sak 02.10.2024  
Status Mottatt søknad om endring.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460431>

Sophus Lies gate 6 B - Utskifting av vinduer (også i 202460430)  
Saksnummer 202460431 - Byggesak  
Mottatt sak 02.10.2024  
Status Mottatt søknad om endring.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460431>

Gimle terrasse 3 - Utskifting av vinduer (også i 202460431)  
Saksnummer 202460430 - Byggesak  
Mottatt sak 02.10.2024  
Status Mottatt søknad om endring.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460430>

Fritzners gate 22 - Fasadeendringer - Leilighet H0501  
Saksnummer 201514193 - Byggesak  
Mottatt sak 12.10.2015  
Status Tillatelse gitt.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201514193>

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 212 Bnr. 36 Snr. 5 i Oslo kommune

#### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Prisantydning inkludert omkostninger

29 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

## Kjerneinformasjon

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
747 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 29 900 000,-  
)

748 850,- (Omkostninger totalt)

30 648 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

#### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Interessenter gjøres særskilt oppmerksom på at messinglamper i hall, bibliotek og stue ikke medfølger i handelen.

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Eier

Andre Holtan  
Benedicte K Fasmer Waaler

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 26.875,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 5.000,-, overtagelse kr. 5.000,- og markedsføringspakke kr. 39.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9.769,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnbokutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

### Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg &

## Kjerneinformasjon

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Meglerringet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

### Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS

Org.nr. 917 473 714

Ansvarlig megler: Caroline Ringså Ask



### Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

### Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntre ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.

### Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale - det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.



Dato salgsoppgave  
9.12.2025

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Bygdøy Allè 45 0265 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1916

BRA: 225 m<sup>2</sup>

BRA-i: 211 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26258>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

25 mm på lite soverom. 10-25 mm på stort soverom. 10 mm fra hjørne til åpning

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

#### Våtrom: Tilknyttet lite soverom

##### Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres feil bruk av fugemasse i sammenføyning mellom gulv og vegg.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon på membranarbeider.

##### Oppsummering av ventilasjon

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

#### Våtrom: Tilknyttet stort soverom

##### Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres feil bruk av fugemasse i sammenføyning mellom gulv og vegg.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon på membranarbeider.

##### Oppsummering av ventilasjon

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Våtrom: Tilknyttet lite soverom

##### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

## Våtrom: Hovedbad

### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

## Våtrom: Tilknyttet stort soverom

### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Baderommet ved to av soverommene har blitt delt opp slik at det nå er to bad. Kjøkken har blitt flyttet fra det som idag brukes som garderobe til nåværende plassering.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

13.1.2025

Rapportdato

27.3.2025

## Hjemmelshavere

Navn: **Benedicte Karen Fasmer Waaler**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Andre Holtan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kenneth Pettersen**

Telefon: **90140918**

Firma: **Takstkonsulent1 AS**

Epost: **kh@takstkonsulent1.no**

Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**



### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Bygdøy Allé 45, 0265 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **212**

Bruksnr: **36**

Festnr:

Seksjonsnr: **5**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1916 - Hentet fra ambita Infoland/Norges eiendommer**

Boligtype: **Leilighet**

### Generell beskrivelse av boligen:

Bygård fundamentert med naturstein- og teglsteinkonstruksjoner til antatt lastfordelende masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av trekonstruksjoner med stubbloftsleire. Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner forblendet med malt murpuss. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form. Antatt tekket med plater/stein (Ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort vesentlige oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a

- Nye vinduer i alle rom mot bakgården.
- Alle vegger sparklet og malt i hele boligen.
- Alle tak sparklet i alle rom.
- Kjøkken er helt nytt, skreddersydd fra VillaSnekkeriet, inkl brunevarer fra Miele og Quooker (bygget i et rom som opprinnelig var en stue).
- Ny Svenskeovn / peis i bibliotek.
- Nye bad x3 (2 av tidligere eier i 2020 og et av nåværende eier i 2024).
- Walk-in på hovedsoverom (hvor det opprinnelige var kjøkken), skreddersydd fra VillaSnekkeriet.
- Varmekabel på soverom walk-in sone.
- Skreddersydde skap fra Villasnækkeriet på soverom nr 2.
- Skreddersydde skap på kontor og gang ute for soverom fra VillaSnekkeriet.
- Persiennner med fjernkontroll alle rom og vinduer.
- Skreddersydde isolerte glassdører mellom kjøkken og stue fra VillaSnekkeriet.
- Alt elektrisk er byttet- inkl tredd nye ledninger til alle lamper, stikk (samtlige ledninger i hele boligen er trukket om).

- Sikringsskapet er byttet ut - samtlige sikringer, inkl jordfeilbryter + hovedsikring.
- Brannør mot bakgård er ny.
- Ny varmtvannsbereider.
- Bygget våtsonen med rom rom for vaskemaskin og tørk i gang ved tidligere kjøkken.
- Nye varmeovner i alle rom.
- Det er nytt gulv på alle soverom + gang ved "hall" mot bakgård og gang utenfor soverom med walk-in.

Informasjon tilsendt av kunden på mail før befaring. Tidligere eier pusset opp begge baderommene tilknyttet sine respektive soverom i 2020.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Selveierleilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	211	211	0	0	10
Kjeller	14	0	14	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>225</b>	<b>211</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	211	211	0	Entré/hall m/peis, 3 bad, mellomgang, gang, 3 soverom, garderobe, soverom/kontor, kjøkken, stue og peisstue/bibliotek.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>211</b>	<b>211</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 14 m<sup>2</sup>.

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

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på [www.romly.no](http://www.romly.no)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Soverom: Nordøstvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4,8 m <sup>2</sup> , terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,05 m.	
Stue: Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5,2 m <sup>2</sup> . Tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,05 m.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen tilknyttet soverommet er satt opp etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 1999. Vinduer med 2-lags energiglass, satt inn etter 2020. Lyd og brannklassifisert entrédør. EI30 brannklassifisert dør til branntrappen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer satt inn i 1999 mot Bygdøy allé. Vinduer mot bakgården har blitt satt inn av nåværende eiere i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
25 mm på lite soverom. 10-25 mm på stort soverom. 10 mm fra hjørne til åpning	

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteinspiper.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Kakkelovn
Svenskeovn/kakkelovn i entré og i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det er gjennomført kontroll av ildsted 29.10.2021 av sertifisert personell. Har signert bekreftelse på dette fra selskapet.	

### 6.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Plassbygget kjøkkeninnredning med glatte fronter fra VillaSnekkeriet. Benkeplate av stein. Planlimt koketopp m/kullfilterventilator i kjøkkenøy. Underlimt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert venskap i kjøkkenøy. Integrert stekeovn og kombinert damp/stek. Oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Brunevarer fra Miele. Quooker monteret.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfilterventilator integrert i platetoppen.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkken har ventilator med omluft ( kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Baderommet ved to av soverommene har blitt delt opp slik at det nå er to bad. Kjøkken har blitt flyttet fra det som idag brukes som garderobe til nåværende plassering.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Vannrør av plast og rustfritt stål. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkken har blitt flyttet i 2020 og 3 bad er pusset opp i 2020. Et av baderommene og flytting av kjøkken ble gjort i regi av nåværende eiere. To bad ble pusset opp i regi av tidligere eier. Rørene internt i leiligheten antas å ha blitt fornyet i denne tiden.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
---------------------------	------

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Vannrør av plast, rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkken har blitt flyttet i 2020 og 3 bad er pusset opp i 2020. Et av baderommene og flytting av kjøkken ble gjort i regi av nåværende eiere. To bad ble pusset opp i regi av tidligere eier. Rørene internt i leiligheten antas å ha blitt fornyet i denne tiden.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
-------------------------------	------

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt elektrisk er byttet- inkl tredd nye ledninger til alle lamper, stikk (samtlige ledninger i hele boligen er trukket om). Arbeider utført i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i rom over vaskemaskin og i vegg mellom baderommene.	
Fundament	
Årstall	
2020	
Størrelse	
90X2 og 200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
3 vvb. 1 200 og 2 120. Varmtvannsberederne er plassert i rom med tilgang via luker. Det er tilsendt bilder av varmtvannsberedere.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Våtrom: Tilknyttet lite soverom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble pusset opp i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres feil bruk av fugemasse i sammenføyning mellom gulv og vegg.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon på membranarbeider.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

## Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.13 Våtrom: Hovedbad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel formstøpt servant nedfelt i innredning, speil, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Armatur av bronse. Elektrisk styrt vifte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinderen bad pusset opp baderommet i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, dobbel formstøpt servant nedfelt i innredning, speil, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Armatur av bronse.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon på arbeider foreligger.	

### 6.14 Våtrom: Tilknyttet stort soverom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble pusset opp i 2020.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres feil bruk av fugemasse i sammenføyning mellom gulv og vegg.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Tilstandsgraden settes av hensyn til manglende dokumentasjon på membranarbeider.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.15 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse	
Himling med malte plater. Vegger med malt brystningspanel og malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett og fiskebensparkett. Takhøyden ble målt i gang på utsiden av soverom til 2,61 m. På soverommet ble det målt til: 3,16 m.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Nåværende eiere har pusset opp alle innvendige overflater. Det er lagt nytt gulv på et soverom og i garderoben.	

## 6.16 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på baderommene.

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Selveierleilighet

### 3. etasje



# Egenerklæring

Bygdøy allé 45, 0265 Oslo

08 Dec 2025

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totaloppussing av bad (revet gammel bad, ny membran, fliser, avløp, elektrisk m.m., baderoms møbler), ferdig april 2023.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vindem Bad & Våtrom AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet alle utvendige vinduer mot bakgård.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BRB

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bygdøy allé 45	Bygdøy allé 45	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år og 10 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Holtan, Andre

Selger

Waalder, Benedicte Karen Fasmer

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Ja  Nei

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total utskiftning av alt elektrisk i boligen. Trukket nye ledninger til samtlige lamper, stopsel, byttet alle sikringer i sikringsskap, montert jordfeilbryter, trukket nye kabler i forbindelse med flytting av kjøkken. Installasjon av Plejd trådløst styring av alle lamper. Oktober 2020 til januar 2021.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BRB Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sluk, nye rør til alt av vann og avløp (inkl soilrør for toalett) på hovedbad

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vindem Bad og Våtrom

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gabrielsen Kakkelovner bygget ny Kungholm kakkelovn i bibliotek i oktober 2021. Renoverte samtidig pipen for å koble på ovnen i annen høyde enn forrige peis (som ble fjernet av samme selskap).



## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

BYGDØYALIS opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95670733

## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Holtan, Andre	2025-12-08	Waler, Benedicte K Fasmer	2025-12-08
Identification		Identification	
 Holtan, Andre		 Waler, Benedicte K Fasmer	

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Holtan, Andre	08/12-2025	BANKID
Waler, Benedicte K Fasmer	20:10:01	BANKID
	08/12-2025	
	20:11:06	

Adresse	Bygdøy allé 45
Postnr	0265
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	36
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	80495390
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1106138
Dato	08.03.2020



Innmeldt av	Irene Kalamaki
-------------	----------------

**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](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-212/36/0/5</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bygdøy allé 45 0265 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 9 078,00
Fakturamottaker:	Waalder Benedicte K Fasmer Hjørungveien 6a 0375 OSLO		
Eiernavn:	Waalder Benedicte K Fasmer	<b>Totalt</b>	<b>NOK 9 078,00</b>
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	9 078,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>9 078,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

### *(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring*

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Bygdøy allé 45, 0265 Oslo. Gnr. 212, bnr. 36, snr. 5 i Sameiet Bygdøy alle 45, oppdragsnr.: 87250106  
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93 41 16 02, e-post: cr@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Caroline Ringså Ask**

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

93 41 16 02

[cr@proaktiv.no](mailto:cr@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Properties**

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, [briskeby@proaktiv.no](mailto:briskeby@proaktiv.no)