

# PROAKTIV

## Den perfekte familieboligen

I et av landets mest  
ettertraktete nabolag!

FREDRIKSBERGVEIEN 22C



## 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

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@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



## BYGDØY

Velkommen skal du være til Fredriksborgveien 22C. Her får du en stor og innholdsrik familiebolig fra 2018, med god plass til hele familien og generøst med lagringsplass.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fredriksborgveien 22C, 0286 OSLO

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 2, bnr. 230, i Oslo kommune

**Prisantydning:** 23.500.000,-

**Omkostninger:** 607.778,-

**Totalpris:** 24.107.778,-

**Kommunale avgifter:** 61.849,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2019

**Rom/soverom:** 7/4

**BRA-i:** 228 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 22 m<sup>2</sup>

**TBA:** 9.5 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Med boligen følger en garasje på ca 20m<sup>2</sup> med automatisk portåpner og strømuttak, hvor det er plass for en bil. Videre er det to biloppstillingsplasser på utsiden av huset.

**Tomt:** 269 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul A.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	38	104
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
108	114	115	139
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest
142	149	154	
Ferdigattest	Reguleringskart	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Troverdige, punktlig og effektiv.”

“Vi følte oss hele tiden trygge og godt ivaretatt da vi solgte vårt hus på Bestum med hjelp fra Alexandra. Hun var troverdig, punktlig og effektiv i sin tilstedeværelse gjennom hele salgsprosessen”.

Hilde Helgeland

“Hjertelig takk!”

“Jeg kan ikke takke deg nok for all hjelp du har gitt meg i jakten på- og gjennom kjøpet av leiligheten min. Det er ingen tvil om hvem jeg skal ringe når jeg skal selge!”

Hanna Hamborg

“En megler som leverer varene!”

“Da jeg solgte leiligheten min på Majorstuen i august 2023 var det viktig for meg med en tilstedeværende megler med god erfaring. Hun kom med gode, gjennomførbare anbefalinger hele veien, tok seg god tid til å forklare meg alle stegene i prosessen og hun stod på natt og dag for å kjøre boligen min klar for salg da jeg ikke hadde mulighet til å være der selv. Alt dette resulterte til en knallsalg i et tungt marked og jeg er strålende fornøyd! Det er ingen tvil om hvem som skal selge min neste bolig!”.

Mari Viken

“Topp service fra start til slutt.”

“Vi vil takke Alexandra og Proaktiv for alt hun har gjort for oss det siste året. Ikke bare spilte hun en helt uvurderlig rolle da hun hjalp oss å kjøpe vårt nåværende hus, men vi fikk fantastisk hjelp og service da vi solgte. Ikke minst slo vi prisrekorden i borettslaget med over 500.000,-. Med Alexandra er dere utvilsomt i trygge hender når dere skal kjøpe- og selge”.

Elin Digrell og Simon Kakos

“Du er førstevalget ved neste anledning”

“Da vi solgte leiligheten vår på Tveita fikk vi grundig og nøye planlagt hjelp av Alexandra. Vi er godt fornøyd med jobben som ble gjort!”.

Gry og Jostein Sunde

“Jeg har brukt Alexandra som megler flere ganger og ender alltid opp like fornøyd!”

“Jeg møtte Alexandra første gang i 2019 og har siden trygt leidd meg på henne ved i både kjøp og salg. Hun er alltid tilgjengelig og gir velfungerende råd. Med henne på laget får du en svært erfaren megler med bred kunnskap og bein i nesa. En råttøff forhandler og en dyktig megler. Gleder meg til vi skal samarbeide igjen!”.

Ileana Aimar og Fernando Gonzales

“Vi fikk premium-oppfølging og premium-pris”

“Da vi skulle flytte fra Oslo til Ålesund var det spesielt viktig for oss å selge til best mulig pris før vi forlot Oslo-markedet. Vi fikk premium-oppfølging og ikke minst premium-pris for huset vårt. Vi vil varmt anbefale Alexandra Nygård og Proaktiv til alle som ønsker en profesjonell megler som jobber hardt for deg. Hun var tilstede under hele salgsprosessen fra start til slutt, holdt rekordmange privatvisninger da de annonserte visningene ble overfylte, og hun forhandlet frem en salgspris langt høyere enn vi hadde sett for oss.”.

Agnethe og Thomas Lundgård

“Takk for all god hjelp med salget av leiligheten vår, vi kontakter deg definitivt igjen”

“Hun møtte godt forberedt på første befaring, og kunne sette i gang forberedelsene allerede på første møte. Bare dager senere lå boligen ute på nett med massiv respons. Vi vil definitivt kontakte henne igjen!

Cathrine Wikstrøm

“Veldig god oppfølging.”

“Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien. Fra start til slutt !”.

Rut Margaret Seifert

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Kontorsjef/Partner/Fullmektig:  
**Alexandra Nygård**



**Alexandra Nygård**  
Kontorsjef/Partner/Fullmektig  
**Mobil:** 90 98 65 70  
**E-post:** an@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Briskeby  
**Telefon:**  
Proaktiv Properties AS  
Org. nummer: 917 473 714

## DIN EIENDOMSMEGLER

Alexandra Nygård har totalt 13 års erfaring med salg, og har gjennom årene jobbet som megler ved salg av bruktbolig, nybygg, fritids-eiendom og næring, samt som utleiemegler. Hun fokuserer på kvalitet og verdiskapning for sine kunder, og hun overlater ingenting til tilfeldighetene. Dette preger hennes tilnærming til faget og til hvert enkelt oppdrag. Hun er svært grundig og hun legger en skreddersydd plan til hvert enkelt oppdrag for hvordan å oppnå best mulig resultat for alle sine kunder. Ved å kombinere faglig kompetanse, struktur, ydmykhet

Det beste med å jobbe som eiendomsmegler er relasjonen man skaper mens man har det ærefulle oppdraget å forvalte største delen av formuen til en totalt fremmed.

Eiendomsmegling er en fartsfylt og krevende jobb, og for å holde hodet over vann er innstillingen og fokuset ditt primært. Det er dette jeg tar med meg i et hvert oppdrag jeg trer inn i, og hvis mine kunder sitter igjen med en følelse av at jeg er nettopp det - positivt innstilt med det rette fokuset, da er vi kommet et langt steg på vei. En flott eiendom er ikke nødvendigvis verken kjempedyr eller spektakulær, og den mest interessante kunden er ofte nettopp mannen i gata. Mitt mål i et hvert oppdrag er at alle skal føle seg ivaretatt og trygge, uavhengig av type eiendom og beliggenhet. Jeg etterstreber å alltid være tilstede; på telefon, mail eller fysisk. For hvordan kan du føle deg trygg på

personen som skal forvalte formuen din om du ikke får tak i han eller henne? Og kanskje enda viktigere, hvordan skal man oppnå makspris for en bolig hvis ikke alle interessenter føler seg ivaretatt? Vel, det gjør man ved å velge en megler som ikke overlater noen ting til tilfeldighetene.

Kontorsjef/Partner/Fullmektig  
**Alexandra Nygård**

«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!



# BYGDØY

*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

Fredriksborgveien 22C har en ettertraktet beliggenhet på eksklusive Bygdøy, et av Oslos mest prestisjefylte boligområder. Her bor du omgitt av naturskjønne omgivelser, historiske bygninger og noen av hovedstadens flotteste rekreasjonsområder, samtidig som du har kort vei til både sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud.

## Butikker og servicetilbud

Til tross for sin rolige og tilbaketrukkne beliggenhet, har Bygdøy flere praktiske servicetilbud. Bare 100m fra boligen ligger Matkroken Bygdøy, hvor du finner det mest nødvendige til hverdagen. Veien er heller ikke lang til Coop Prix. For et bredere utvalg av butikker og servicetjenester er det kort vei til Karenslyst Allé på Skøyen, som byr på flere store matbutikker som Coop Mega og Kiwi, delikatesseforretninger, vinmonopol, apotek, klesbutikker, interiørbutikker og flere kaféer og restauranter.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Fredriksborg Linje 30	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	6 min 🚶 3.2 km
🚗 Nobels gate Linje 13	6 min 🚶 3 km
🚗 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 🚶 4.9 km

## DAGLIGVARE

Matkroken Huk PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
Spar Bygdøy	8 min 🚶

## VARER/TJENESTER

🏠 Tårnhuset	5 min 🚶
🏠 Boots apotek Skøyen	5 min 🚶

## SPORT

🏸 Bygdøy tennissenter ballvegg Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏸 Bygdøhus flerbrukshall Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	4 min 🚶 0.3 km
🏊 EVO Sjølyst	5 min 🚶
🏊 SATS Sjølyst	5 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Eplehagen P-plass - 11328	13 min 🚶
🚗 Eplehagen P-plass - 11329	13 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den som verdsetter gode matopplevelser, ligger populære spisesteder som Lanternen Restaurant, Restaurant Lille Herbern og Sjømagasinet langs fjorden, perfekt for en middag med utsikt over Oslofjorden. I nærområdet finnes også treningsentre, frisører og velværetjenester. Skøyen og sentrum er kun en kort kjøretur unna, hvor du finner ytterligere shoppingmuligheter på blant annet CC Vest, Bogstadveien og Aker Brygge.

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

#### Offentlig transport

Bygdøy har gode kollektivforbindelser til resten av Oslo. Bare 100m fra boligen finner man nærmeste busstopp hvor busslinje 30 går hyppig mellom Bygdøy og sentrum, med stopp på Skøyen, Frogner og Nationaltheatret før den fortsetter til Jernbanetorget. Dette gjør det enkelt å pendle til jobb eller utforske byen uten bil.

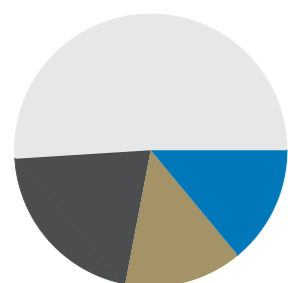
I sommerhalvåret kan du også ta Bygdøyfergen fra Dronningen brygge til Aker Brygge, en rask og naturskjønn transportmulighet som forbinder deg med resten av hovedstadens kollektivtilbud. For de som reiser med bil, er det enkel tilgang til E18, og Skøyen stasjon med tog- og flytogforbindelser ligger kun en kort kjøretur unna.

#### Tur, fritid og rekreasjon

Bygdøy er kjent for sine fantastiske naturområder og rike fritidstilbud. Rett utenfor døren har du tilgang til Bygdøyskogen, som byr på et nettverk av tur- og sykkelstier gjennom vakre skogsområder og langs fjorden. Stiene er perfekte for både joggeturer og søndagsturer med familien.

For bade- og båtliv er Huk og Paradisbukta populære

#### BOLIGMASSE



- 51% enebolig
- 14% rekkehus
- 14% blokk
- 21% annet



destinasjoner, med flotte sandstrender, badebrygger og piknikområder. I tillegg ligger Dronningen og Kongen Marina i nærheten, hvor båtentusiaster kan nyte maritime omgivelser og tilgang til båtplasser.

Bygdøy har også et rikt kulturtilbud med flere av Norges mest kjente museer, som Norsk Folkemuseum, Vikingskipshuset, Frammuseet og Kon-Tiki Museet, noe som gir et ekstra lag av historie og læring i hverdagen.

Om vinteren forvandles Bygdøyskogen til et flott område for langrenn, og det er kort vei til Bygdøy Tennis, et populært anlegg med flotte baner for både nybegynnere og erfarne spillere. For golfinteresserte ligger Bogstad Golfbane kun en kort kjøretur unna, med en av Norges beste 18-hullsbaner i naturskjønne omgivelser. For deg som ønsker innendørstrening, har SATS Skøyen et moderne treningssenter med variert gruppetrening og styrkeapparater. Like i nærheten ligger også Magnat Treningssenter, et eksklusivt senter med topp moderne fasiliteter og personlig

#### SKOLER

Bygdøy skole (1-7 kl.) 301 elever, 14 klasser	14 min 1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	8 min 5.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	11 min 6.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 5.7 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 4.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 4.7 km

#### BARNEHAGER

Hakkespetten barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Bergebo barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.4 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år) 56 barn	14 min 1 km

trening på høyt nivå. Space Pilates Skøyen tilbyr spesialiserte pilatestimer med fokus på styrke, fleksibilitet og rehabilitering.

Med sitt store utvalg av aktiviteter året rundt, er Bygdøy et perfekt sted for både voksne og barn som setter pris på en aktiv livsstil i naturskjønne omgivelser.

#### Skoler og barnehager

Området er svært barnevennlig, med flere anerkjente skoler og barnehager i nærheten. Bygdøy skole er en populær barneskole med gode læringsfasiliteter og et aktivt skolemiljø. For ungdomsskoleelever er Uraniensborg skole og Frogner skole gode alternativer, begge lett tilgjengelige med kollektivtransport.

Det finnes flere barnehager på Bygdøy, inkludert Bygdøy



menighetsbarnehage og Bygdøy familiebarnehage, som begge tilbyr trygge og utviklende omgivelser for de minste. I tillegg er Oslo Montessori Skole et alternativ for foreldre som ønsker en alternativ pedagogisk tilnærming.

For høyere utdanning er det kort vei til Universitetet i Oslo (Blindern), BI Handelshøyskolen på Nydalen og OsloMet i sentrum, som alle kan nås med offentlig transport.

Fredriksborgveien 22C gir deg en unik kombinasjon av naturnære omgivelser og nærhet til byen. Her bor du i en av Oslos mest ettertraktede boligområder, med kort vei til både sjøen, sentrum og et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Perfekt for deg som ønsker en eksklusiv, men familievennlig tilværelse på vakre Bygdøy.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villabebyggelse, pent opparbeidede interne veier og flotte grøntområder.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.

# Livet i Fredriksborgveien 22C

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er mulighetene mange året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Alf Steinar Bakken

## Når kjøpte dere eiendommen?

Jeg kjøpte eiendommen den 1. August 2022

## Hva var avgjørende for valget deres?

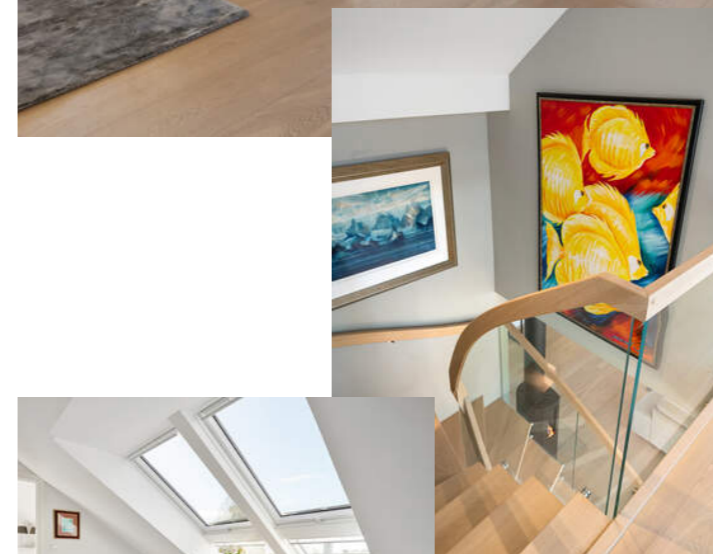
Dette har vært ett planlagt utbyggings- og investeringsprosjekt (oppføring av to stk eneboliger) som er gjort sammen med Frode Jørgensen.

## Hvorfor skal dere flytte?

Vi ønsker nå å realisere gevinsten av prosjektet.

## Er det noe dere ikke er fornøyde med?

starten opplevde vi en litt "krevende" adkomst/ innkjøring til boligen (krapp sving inn fra Fredriksborgveien). Etter hvert som en blir vant, så er ikke dette ett problem! Boligen oppleves dessuten som skjermet da det er få "uvedkommende" som ønsker å kjøre ned til eiendommen pga nevnte forhold.



## Hva har dere likt best med området?

Veldig sentral beliggenhet på Bygdøy med kort vei til "alt"!

## Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Alle årstidene har sin egen sjarm med bl.a lysforholdene ved både sol opp og sol nedgang. Våren og sommeren er veldig hyggelig med trær som blomstrer frodig på eiendommen (træene ved den hvite muren).

De gir dessuten en fin skjerming mot veien. Det største beholder bladene på ganske lenge om høsten og gir dermed ett hyggelig skue. Vi merker svært lite til støy fra veien, selv om veien er nær ved boligen.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Beliggenhet, lettstelt, planløsningen.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

# VELKOMMEN TIL FREDRIKSBORGVEIEN 22C

Vi starter utendørs – boligen har to solrike uteplasser!

## BYGGEMÅTE

Bolighus fundamentert med betongsåle og tilbake fylte steinmasser. Grunnmur i plassenbetong. Gulv i sokkel er betong på grunn. Etasjeskille med betong mellom U. etasje å 1. etasje og mellom 1,2,3. etasje er det tre bjelkelag med sponplategulv. Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk. Ytterkledning av liggende tre kledning. Vinduer med 3 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Saltak konstruksjon i tre med tekket takstein. Snø fangere på tak i lakkert stål. Utvendig takrenner og nedløp i lakkert stål. Enebolig med 3 Etasjer og 1 underetasje.

Utvendig:  
Vinduer med 3-lags isolerende glass i alu/tre ramme.  
Balkongdør i alu/tre med innfelt 3-lags isolerende glass. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/db35).

Innvendig:  
Gulv med parkett, laminat og flis. Vegger med malte overflater og flis. Malt og sparklet himling. Innvendige dører med glatte overflater.

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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 02.02.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

















22c

22d



22C

22B







TIL SALGS  
Kontakt  
PROAKTIV

# VELKOMMEN INN!

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



## Innhold

Boligen går over to etasjer samt loft og kjeller, og inneholder som følger:

U.etg: Teknisk rom, 2 boder og hybel bestående av entré, stue/soverom, kjøkken og badrom.  
1. etg: Entré, gang, 2 soverom, badrom, vaskerom/toalettrom.  
2 etg: Stue og kjøkken.  
Loft: Trapperom, loftstue, to soverom med inngang til kott i kneloft, badrom.

Med boligen følger også garasje med plass for én bil, med tilknyttet sportsbod innerst i garasjen.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 228 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 22 kvm  
- Totalt BRA: 250 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 9,50 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:  
- Totalt BRA: 71 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 51 m<sup>2</sup>  
- BRA-e: 20 m<sup>2</sup>

Andre etasje:  
- Totalt BRA: 71 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

Loft:

- Totalt BRA: 37 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 37 m<sup>2</sup>  
- ALH (skråtak og kott) 33 m<sup>2</sup>

Kjeller:

- Totalt BRA: 71 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

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

Velkommen skal du være til Fredriksborgveien 22C. Her får du en stor og innholdsrik familiebolig fra 2018, med god plass til hele familien og generøst med lagringsplass. Hybel i kjeller med egen inngang, hobbyrom/innredet rom, kjøkken og bad byr på en rekke muligheter.

Boligen holder gjennomgående god standard, og oppleves som lys, luftig og moderne med sine påkostede løsninger og tidsriktige material- og fargevalg. Ikke minst gir gjennomgående valg innredninger, gulvvarme i store deler av boligen, store vindusflater og delikate finisher en behagelig følelse av hverdagsluksus.

Velkommen inn!

Ditt første møte med boligen er en romslig flislagt entré og trapperom. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy i en stor skyvedørgarderobe, og har man behov for ytterligere oppbevaring er det plass for dette. Entréen glir sømløst over i gangen/trapperommet, og er også tilknyttet to soverom,

# SOVEROM I



baderom og vaskerom.

#### Soverom 1 og 2:

Boligens første soverom er romslig og gir god plass til en dobbeltseng med nattbord på hver side. Her finnes også en stor garderobe. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og luftig atmosfære.

Boligens andre soverom ligger også i første etasje og har plass for seng, garderobe og eksempelvis en liten arbeidsstasjon. Et funksjonelt rom som fungerer like godt som både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

#### Baderom:

Stilrent, moderne bad fra 2018, med flislagte vegger og varme i gulv som gir en behagelig temperatur. Badet er praktisk innredet med servant, toalett, dusjinnredning med glatte overflater og et speil med lys. Mekanisk avtrekk sikrer et friskt innneklima. Et stilrent og funksjonelt bad, perfekt for hverdagen.

#### Vaskerom:

Vaskerom/Wc fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler, samt vannbåren varme i gulv. Rommet er innredet med vask i rustfritt stål, toalett, og opplegg for vaskemaskin. Glatte overflater på innredningen og et speil med lys gir et rent og moderne preg. Mekanisk avtrekk sørger for god luftkvalitet, og rommet er tilrettelagt for enkel installasjon av dusj om ønskelig. Ikke minst har vaskerommet direkte adkomst fra gangstien på baksiden av huset, noe som er spesielt praktisk når barna kommer hjem fra skolen med sølete regntøy eller man har luftet hunden i skogen på våte dager. Et funksjonelt og praktisk rom som møter dine behov.

#### Stue:

Vi beveger oss videre opp trappen og møtes av boligens definitive samlingspunkt, nemlig den store stuen med åpen løsning både mot spisestue og kjøkken. Her er det god plass til flere sittegrupper, og det er naturlige soverom for tv-stue og spisestue. Her finnes også en flott peis som skaper en koselig atmosfære, og utgang til balkong er praktisk på sommerhalvåret. Denne åpne, lyse plassen gir god plass til både avslapning og underholdning, og er perfekt for hyggelige stunder med familie og venner.

#### Balkong:

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong på 9,5 kvm, et perfekt sted for å nyte gode sommerdager ute. Solen treffer balkongen tidlig formiddag og holder seg gjennom hele dagen

før den forsvinner i 21-tiden på sommeren. Her kan du slappe av med en bok, nyte morgenkaffen eller bare ta inn sollyset. Balkongen er et ideelt tillegg til boligen, og gir ekstra uteplass for avslapning og sosialt samvær.

#### Spisestue:

Spisestuen finner sin naturlige plass foran kjøkkenet og gir et naturlig skille mellom Tv-stuen og kjøkkenet. Her er det plass for en stor spisegruppe hvor både familie og venner kan samles til hyggelige lag.

#### Kjøkken:

Moderne kjøkken fra 2018 med lys innredning og glatte overflater som gir et lekkert uttrykk. Benkeplaten er i laminat, og gulvet har parkett for en varm og innbydende følelse. Veggene har malte overflater, og himlingen er malt med integrerte spotlights som skaper et lyst og trivelig rom. Kjøkkenet er fullt utstyrt med oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjølfrys. Kullfiltervifte med avtrekk på yttervegg sikrer et godt inneklima.

Dette store kjøkkenet er en drøm for alle som liker å kokkellere. Her finnes rikelig med plass både på benk, i skuffer og skap, og alle forhold ligger mildt sagt til rette når husets kokk skal i sving.

#### Loftstue:

Vi beveger oss ytterligere en trapp opp og entrer loftsetasjen. De store takvinduene gir en svært luftig følelse til rommet, og du skjønner umiddelbart at dette er en deilig plass å sette seg ned. Her kan man eksempelvis lage en hyggelig lesestol eller hjemmekontor. Det er installert utvendig solskjerming på takvinduene.

#### Soverom 3 og 4:

Også boligens resterende soverom er av god størrelse med plass for seng, garderobe og eksempelvis skrivebord. Soverommene i loftsetasjen er så godt som identiske og fungerer optimalt som barnerom. \*

Ikke minst er det også etablert en praktisk og smidig bodløsning i kneloftet, hvor det finnes inngang fra begge soverom.

#### Hovedbad:

Også hovedbadet er fra 2018 med flislagte vegger og gulv og varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant, toalett, dusjinnredning med glatte overflater og et speil med innebygd lys. Mekanisk avtrekk sørger for godt inneklima. Rommet er også tilrettelagt for enkel installasjon av opplegg til vaskemaskin, noe som gir ekstra funksjonalitet.

#### Hybel med egen inngang:

Vi har nå sett hovedrommene og beveger oss videre ned til boligens underetasje. Kjelleren har praktisk planløsning med egen inngang som er tilknyttet et hobbyrom/innredet rom,

kjøkken og badet. Fra hobbyrommet er finnes også dør inn til hovedboligen.

#### Innredet rom:

Når man kommer inn fra kjellerinngangen møtes man av et romslig og luftig innredet rom, med åpen løsning mot kjøkken. Gulvet er dekket med laminat, og det er vannbåren varme i gulvet som gir ekstra komfort.

#### Kjellerkjøkken:

Moderne kjøkken fra 2018 med stilren innredning og glatte overflater. Benkeplaten er i laminat, og det er plassert en matchende plate bak benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys, samt kullfiltervifte med avtrekk på yttervegg for et friskt inneklima. Et funksjonelt og moderne kjøkken med alt du trenger!

#### Baderom:

Det flislagte badet er innredet med servant, toalett og dusj, samt opplegg for vaskemaskin. Innredningen har glatte overflater, og et speil med innebygd lys gir et praktisk og moderne preg. Mekanisk avtrekk sørger for et friskt inneklima og gulv med vannbåren varme gir en behagelig temperatur.

#### Boder og teknisk rom:

Det er også generøst med lagringsmuligheter i denne innholdsrike boligen. I kjelleren finnes to separate bodrom, hvorav det største er innredet som trimrom. Videre finnes også et teknisk rom i kjelleren med godt med ekstra lagringsplass.

I loftsetasjen finnes som nevnt lagringsplass i kneloftet, og innerst i garasjen finnes også en praktisk sportsbod.

#### 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 KAN KREVE TILTAK

Vannrør/Avløpsrør: Mangler waterguard med magnetventiler på vanntilførsel til kjøkken i U. etasje. Etter normene i Tek-17 er det påbudt med waterguard med magnetventiler på vanntilførsel til tappesteder uten sluk i gulv, bygget etter 2017.

Innvendige overflater vegger og himling: Veggen på kjøkken mot bad og entre har litt bruksslitasje i hybelleilighet. Fugen mellom tak og vegg i 1,2,3 etasje har litt sprekker. Små sprekker mellom tak og vegg, typisk for nyere bygg. Nye bygg bruker normalt 1 år på å stabilisere seg.

Kjøkken (2. Etasje): Benkeplate har mindre fuktskade i hjørnet.

#### TG 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Vinduer: Det er et vindu som mangler håndtak i 2. etasje og et vindu med håndtak opp ned på soverom i 1. etasje.

Innvendige gulv: Noen mindre riper i parkettgulvet på kjøkken. Det litt knirk i parkettgulvet i 1. og 2. etasje.

Piper/Ildsted/Oppvarming: Det har vært litt driftsproblemer med luft-til-vann-varmepumpesystem. Kostnader for drift problemer er bakt inn i VVS kostnads beregning.

Ventilasjon/Avtrekk: Av og til registreres matlukt fra hybelleiligheten. Det er anbefalt å bytte filter på ventilasjonsanlegget minst en gang i året.

VVS: Hvert mindre driftsproblem med anlegget, som blant annet utfordringer med avriming og programvare.

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

### Oppvarming

Boligen har vannbåren varme i alle beboelsesrom i 1.etasje og kjeller, samt varmekabler på bad i 3 etg.

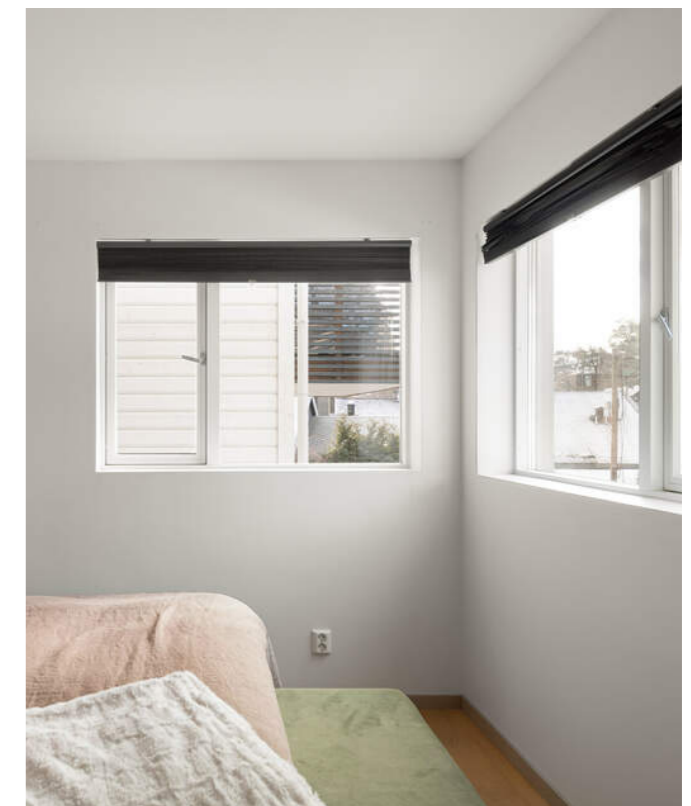
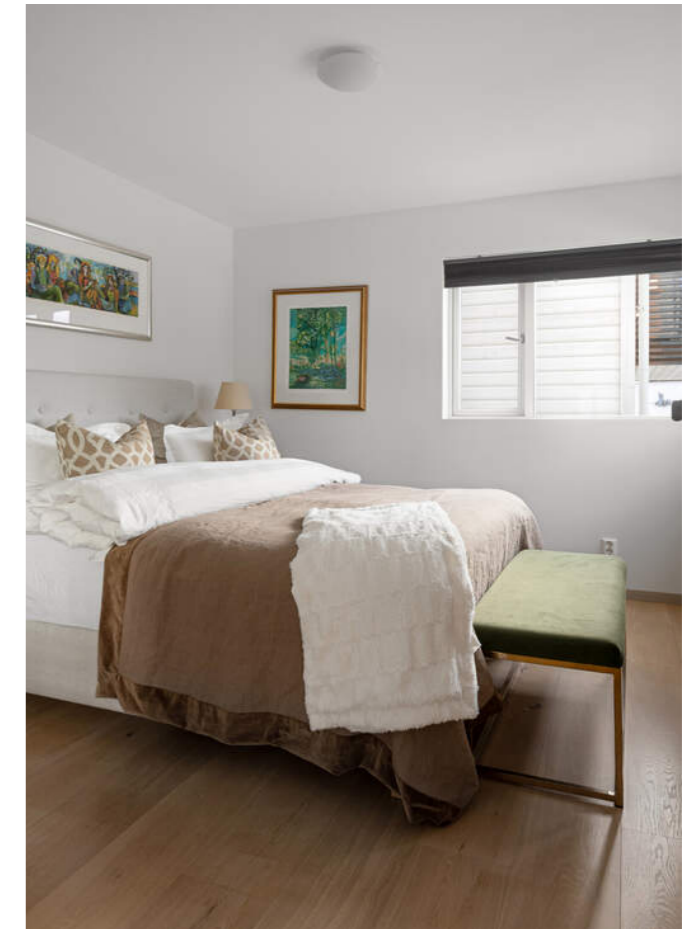
Boligen er også utstyrt med luft-til-vann varmepumpesystem som bidrar til et behagelig inneklima året om. Ikke minst finnes også en deilig vedovn i stuen i 2.etasje som gir godt med varme.

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

### Energimerking

Energimerke A og oppvarmingskarakter GUL.

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.





# SOVEROM II





# BADEROM 1 ETG



# VASKEROM



STUE MED ÅPEN  
LØSNING MOT  
SPISESTUE OG KJØKKEN









SPISESTUEN FINNER SIN  
NATURLIGE Plass  
FORAN KJØKKENET







# KJØKKEN







VI BEVEGER OSS  
VIDERE OPP I 2. ETG









# HOVEDBAD



SOVEROM III







# SOVEROM IV





A top-down view of a modern wooden staircase. The stairs are made of light-colored wood with a visible grain. The railings are made of clear glass panels held together by silver-colored metal brackets and bolts. The staircase is set against a light-colored wooden floor. The text "VI GÅR SÅ VIDERE NED TIL UNDERETASJEN" is overlaid on the left side of the image.

VI GÅR SÅ VIDERE NED  
TIL UNDERETASJEN



# KJELLER MED EGEN INNGANG







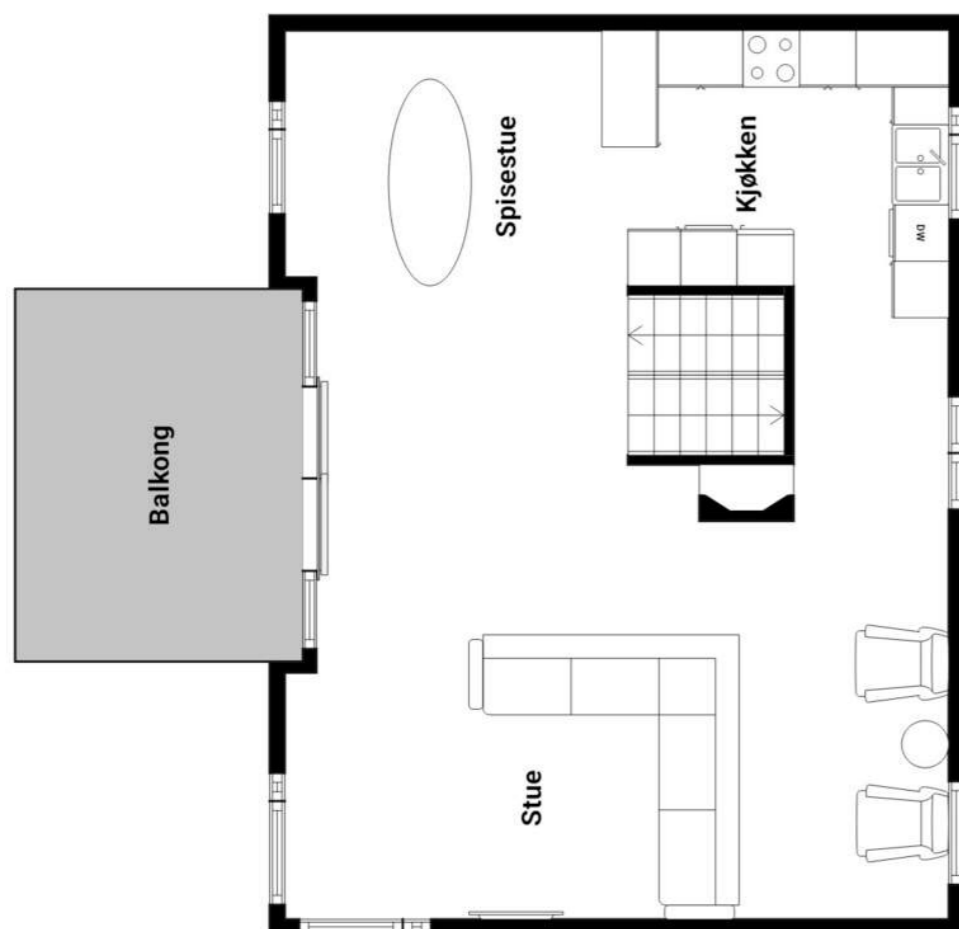
# PLANTEGNINGER

## 1. Etasje



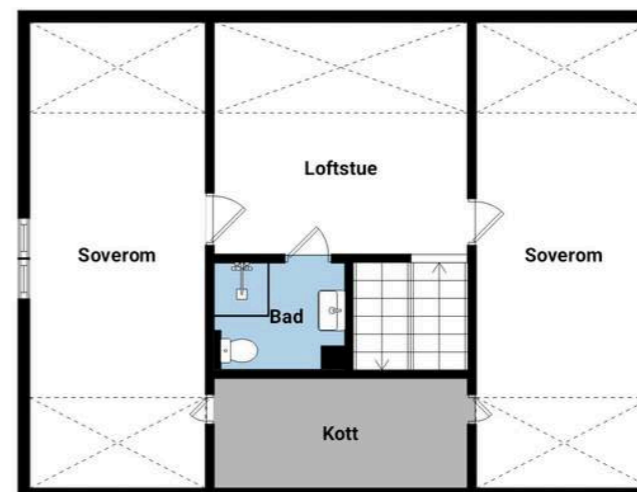
Plantegning er ikke målbar og er en illustrasjon tegning av boligen.  
Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo.

## 2. Etasje



Plantegning er ikke målbar og er en illustrasjon tegning av boligen.  
Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo.

## 3. Etasje



Plantegning er ikke målbar og er en illustrasjon tegning av boligen.  
Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo.

## U. Etasje



Plantegning er ikke målbar og er en illustrasjon tegning av boligen.  
Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 269 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er pent opparbeidet med adkomst via asfaltert innkjørsel med granitt kantsten mot plen og hekk. På fremsiden av boligen finnes en hellelagt uteplass med gode solforhold, i direkte tilknytning til den plenlagte hagen. På baksiden av boligen finnes videre en hellelagt adkomst-sti som er tilknyttet privat trapp opp til Fredriksborgveien. På baksiden finnes også egen inngang til hybel, samt direkte inngang fra bakkeplan til vaskerommet. Det er installert belysning langs kantene på eiendommen.

I tillegg til privat hage og innkjørsel opplyser selger at det følger bruksrett til utendørs fellesareal på ca 126 kvm. Det opplyses videre at det er mulighet for å reseksjonere eiendommen gitt at kjøper påtar seg risiko og kostnader tilknyttet dette.

### Utstyr

- Automatsikringer
- Garderobeskap
- Utendørs EL-stikk
- Markiser
- Varmepumpe
- Balansert ventilasjon
- Peis

## SAMEIET / ØKONOMI

### Sameiet

Boligen er seksjonert men det er ikke stiftet et formelt sameie. Boligen er med andre ord del av et realsameie. Dette betyr at det ikke foreligger vedtekter, felles økonomi, husordensregler eller årsmøtereferater.

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

Det er ingen felles økonomi i realsameiet og forretningsfører er ikke oppnevnt.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjenning.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Forsikring

Det er ikke tegnet felles byggforsikring i realsameiet. Boligen er forsikret med privat husforsikring og innboforsikring.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 11 923 326 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 23 461 894 per 31.12.23

### Felleskostnader

Ikke relevant.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Ikke relevant.

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 61 849,18 pr. år

Kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Det årlige kommunale avgiftene er fordelt som følger:

Vann- og avløpsgebyr: kr 21.537,20,-

Feie- og tilsynsgebyr: kr 243,00,-

Renovasjonsgebyr: kr 6.968,98,-

Eiendomsskatt: kr 33.100,00,-

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).

### Faste løpende kostnader

Antatte løpende kostnader for denne bolig er fordelt som følger:

- Strøm: Selger hadde i 2024 et totalforbruk på 17.403 kWh,.
- Kabel-TV og bredbånd fra Telia: kr 937,- per mnd.
- Forsikring fra Gjensidige: kr 9.557,- per år
- Drifts/vedlikeholdskostnad for felles stikkledning: kr 2.500,- per år
- Kommunale avgifter: kr 28.749,18,- per år
- Eiendomsskatt: kr 33.100,- per år

Alle beløp er basert på selgers nåværende bruk og avtaler. Avvik må forventes.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.11.2019. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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

Det er etablert en praktisk hybel på 45 kvm i boligens underetasje. Hybelen har egen inngang og består av hobbyrom/innredet rom, kjøkken og bad. Det er også inngang fra hybelen til kjeller i hovedhuset. Hybelen leies per d.d. ut for kr 12.000,- per mnd. Leieforholdet vil avsluttes før overtakelse ved ønske.

Om utleieforholdet har plan og bygningsetaten uttalt følgende:

"I Oslo har vi lenge praktisert at hobbyrom ikke er rom for varig opphold og ansett det som tilleggsdel. Vi erfarer at Direktoratet for byggkvalitet skriver i sin veileder på sine nettsider at de definerer hobbyrom som hoveddel, og at en bruksendring fra hoveddel til hoveddel ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Vi har valgt å legge oss på samme tolkning av lovverket, og krever derfor ikke søknad om bruksendring for endring fra hobbyrom til rom for varig opphold. Vi presiserer at det da er eiers ansvar at rommene er i tråd med kravene i teknisk forskrift. På bakgrunn av dette ser vi ikke at det foreligger en ulovlig bruksendring av kjelleretasjen i boligene dine".

Vedtaket ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 kjøpere 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

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Utdrag fra selger egenerklæringsskjema:  
1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
JA: Naturlige setningsprekker siden bygget var nytt. Se nærmere beskrivelse i takstrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
JA: I kjelleren: Noen edderkopper pleier å komme inn spesielt om høsten.

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

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

## Kjerneinformasjon

ventilasjon)?  
JA: Kun av faglært. Bytte av komfyrvakt. Arbeid utført av Oslo Vest Elektro AS

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
JA: Det lokale EI-tilsyn har vært på befaring (uten anmerkinger).

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
JA: Leies ut til en person som betaler kr 12000 per mnd. Strømforbruk og forbruk av varmtvann faktureres separat.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
JA: Godkjent leieforhold av Oslo Kommune.

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

JA: Det foreligger tinglyst veirett og adkomst over annen eiendom. Det foreligger tinglyst avtale vedr felles drift av vann og avløpsanlegg.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1911/129-1/105 Best. om vann/kloakkledn.  
09.06.1911  
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK  
Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/9031-1/105 Best. om vann/kloakkledn.  
28.06.1966  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/9032-1/105 Best. om vann/kloakkledn.  
28.06.1966  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

1970/13484-1/105 Bestemmelse om vannledn.  
13.08.1970  
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:2 Bnr:206  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kloakkvesenet

Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

1985/66259-1/105 Best. om vann/kloakkledn.  
28.10.1985  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

1991/52261-1/105 Erklæring/avtale  
07.10.1991  
Avtale ang. felles stikkledn. for vann- og avløp m.v. Erkl.  
kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk  
Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/47437-1/105 Erklæring/avtale  
31.07.2003  
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. underjordisk parkeringskjeller  
Kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo  
Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/690390-1/200 Bestemmelse om veg  
19.08.2013  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Fredriksborgveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde  
Bestemmelse om plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde  
Bestemmelse om vederlagsfri overdragelse av veigrunn  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-2/230  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/537316-1/200 Jordskifte  
06.05.2021 21:00  
Saksnr: 19-146819REN-JLST Fredriksborgveien 22  
Regler om sambruk (bruksordning)  
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/54965-1/200 Seksjonering  
18.01.2017  
opprettet seksjoner:  
snr: 1  
formål: Bolig  
tilleggsdel: Bygning og grunn  
sameiebrøk: 244/488  
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til boligformål.  
Gjeldende reguleringsplan: S-4220 vedtaksdato: 15.03.2006

#### **Eiendommens betegnelse**

Gnr. 2 Bnr. 230 Snr. 1 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.

Eiendommen i Fredriksborgveien 22C har felles stikkledninger for vann og avløp med 22A og 22B. Følgende fremkommer av en tinglyst servitutt datert 05.07.1991:

Eierne av ledningen skal være solidarisk ans- varlige for å dekke drifts og vedlikeholdsutgifter fra felles tilknytting frem til offentlig tilknytting. Dog skal eventuelle pumpeutskiftninger dekkes 50% av 22A, 25% på 22B, og 25% på 22C.

Per d.d. opplyses driftsutgifter å være kr 2.500,- per år.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Prisantydning inkludert omkostninger**

23 500 000,- (Prisantydning)  
  
Omkostninger  
587 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 23 500 000,- ))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
28,- (Utskriftsgebyr pantattest)  
18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

607 778,- (Omkostninger totalt)

24 107 778,- (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

## Kjerneinformasjon

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 tinglysing. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

#### **Boligkjøperpakke**

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **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 forsiknelser 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.

### 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

Frode Jørgensen

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 78.980,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 24.990,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 5.000,-, overtagelse kr. 5.000,- og markedsføringspakke kr. 25.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 3.675,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrift, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

### Tinglysing av hjemmel

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

### Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS

Org.nr. 917 473 714

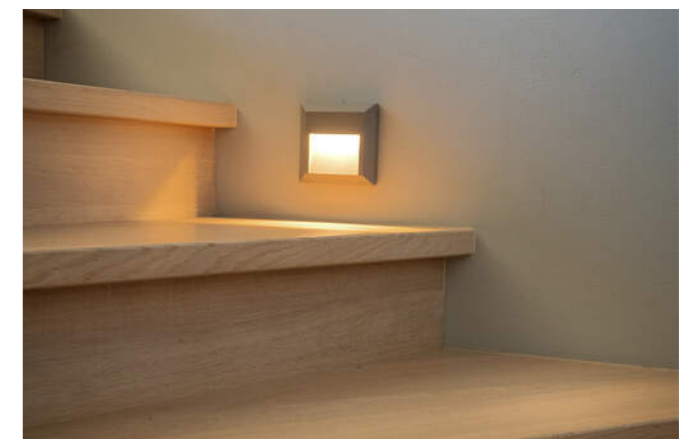
Ansvarlig megler: Alexandra Nygård

### Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreffer ved tinglysning 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.

### 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.



# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo  
Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1  
0301 OSLO

- 📍 Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo
- 📍 Oslo Kommune
- # Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1
- # Byggeår 2018



Førstesiden til tilstandsrapport

Rapporten er i henhold til de nye endringene i avhendingsloven.  
Befaringsdato: 16.01.2025 Oppdragsnummer: 0301-2/230/0/1 Rapportdato: 02.02.2025  
Firma: Stor Oslo Takst Og Bemanning AS Org: 929616936 Sertifisert Taksmann: Helge Gerhardsen



- **Beskrivelse av en tilstandsrapport:** En tilstandsrapport er et omfattende dokument som gir en detaljert oversikt over tilstanden til en eiendom. Denne rapporten er et viktig verktøy i eiendomsbransjen og utføres vanligvis av en erfaren takstmann eller bygningsinspektør. Formålet med en tilstandsrapport er å gi en grundig forståelse av eiendommens fysiske tilstand, herunder strukturelle forhold, tekniske installasjoner og eventuelle skader eller mangler.

Dette gir interessenter som investorer, kjøpere, selgere, forsikringsselskaper og eiendomsforvaltere verdifull informasjon for å ta informerte beslutninger knyttet til eiendomstransaksjoner, vedlikehold og forvaltning. En typisk tilstandsrapport inneholder en rekke nøkkelkomponenter som beskriver ulike aspekter av eiendommen. Disse komponentene kan variere avhengig av eiendommens type, størrelse, alder og kompleksitet, men vanligvis inkluderer de følgende hoved seksjoner:

- **Generell informasjon om eiendommen:** Denne delen inneholder grunnleggende detaljer om eiendommen, inkludert adresse, størrelse, byggeår, type bygning og eventuelle tidligere renoveringer eller endringer. Generell informasjon gir kontekst for resten av rapporten og hjelper til med å identifisere spesifikke områder som krever nærmere inspeksjon.

- **Bygningsstruktur og materialer:** Takstmannen utfører en grundig gjennomgang av bygningens strukturelle komponenter, inkludert fundament, vegger, tak, gulv og andre bærende elementer. Dette inkluderer vurdering av materialkvalitet, strukturell integritet og tegn på slitasje, forfall eller skader.

- **Innvendige forhold:** Inspektøren inspiserer de ulike rommene og områdene inne i bygningen, inkludert vegger, gulv, tak, dører, vinduer, trapper og innvendige overflater. Eventuelle synlige skader, fuktskader eller andre feil blir dokumentert og vurdert.

- **Elektriske systemer:** En gjennomgang av det elektriske anlegget i eiendommen, inkludert hovedinntak, strømfordelingssystem, ledningsnett, stikkontakter, brytere og lysarmaturer. Inspektøren sjekker systemets tilstand, funksjonalitet og eventuelle sikkerhetsrisikoer eller brudd på gjeldende forskrifter.

- **VVS-systemer:** En vurdering av VVS-systemene, inkludert rørlegging, avløp, vannforsyning, varmtvannssystemer og sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer. Inspektøren undersøker for eventuelle lekkasjer, tilstoppinger eller andre problemer som kan påvirke systemets ytelse eller pålitelighet.

- **Oppvarming og luftkondisjonering:** Tilstanden til oppvarmings- og kjølesystemene blir vurdert, inkludert ovner, kjeler, varmpumper, klimaanlegg og ventilasjonssystemer. Eventuelle feil, ineffektiviteter eller behov for vedlikehold blir identifisert og dokumentert.

- **Isolasjon og energieffektivitet:** En gjennomgang av eiendommens isolasjon og energieffektivitetstiltak, inkludert isolasjonsmaterialer, vinduer, dører og tetningslister. Rapporten kan også inneholde anbefalinger for å forbedre energieffektiviteten og redusere energiforbruket.

- **Tilstand av utvendige områder:** Inspektøren utfører en inspeksjon av utvendige områder som terrasser, balkonger, gårdsplasser, parkeringsplasser, fasader, tak og andre strukturelle elementer. Eventuelle skader, forfall eller sikkerhetsrisikoer som påvirker eiendommens utvendige miljø blir registrert og vurdert.

- **Sammendrag og anbefalinger:** Rapporten avsluttes vanligvis med et sammendrag av observasjonene og vurderingene, samt konkrete anbefalinger for nødvendige reparasjoner, vedlikeholdstiltak eller ytterligere undersøkelser. Disse anbefalingene hjelper interessentene med å ta informerte beslutninger om eiendomstransaksjoner og investeringer. Det er viktig å merke seg at en tilstandsrapport kun gir en øyeblikksbilde av eiendommens tilstand på det tidspunktet inspeksjonen ble utført. Noen problemer kan være skjulte eller utvikle seg over tid, så det anbefales å jevnlig oppdatere tilstandsrapporten eller utføre ytterligere inspeksjoner ved behov. En grundig tilstandsrapport er imidlertid et uvurderlig verktøy for å identifisere potensielle risikoer og muligheter knyttet til eiendomsinvesteringer og eiendomsforvaltning.

2



## Tomt / område / miljø

TOMT:

- Sentralt og attraktivt beliggenhet på Bygdøy, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

## Eiendomsopplysninger

### Informasjon:

- Sydvestvendt balkong i tre konstruksjon på ca 9,5m2 med markise og strømuttak.
- Garasje på ca 20m2 med automatisk port åpner og strøm uttak.
- Oppkjørsel med plass til 2 biler.
- Opparbeidet plen med blant annet betongfliser og lys.
- Vanntilførsel til hage slang på baksiden av huset.
- Strøm uttak bak og på sidene av huset.
- Brannstige til 3 etasjen.
- Hybel leilighet på ca 45m2 med egen inngang.
- Luft-til-vann-varmepumpesystem.
- Enova har gitt boligen oppvarmingskarakter A.

### Utført vedlikehold i sameiet/borettslaget:

-2018: Eneboligen ble ferdigstilt.

### Utført vedlikehold i boligen:

-

### Teknisk:

- **Oppvarming:** Boligen har vannbåren gulvvarme i alle primærom på U. etasje og i 1. etasje. Bad og vaskerom/wc har både vannbåren gulvvarme og varmekabler i 1. etasje. Badet i 3. etasje har varmekabler i gulvet. Stuen i 2. etasje har en vedovn. Elektrisk.
- **VVS:** Varmtvannsbereider Mod:2018/120l/1,95KW/230V. Panasonic luft-til-vann-varmepumpesystem med innebygget 180l tank som er relatert til ACXF29-00370, for både oppvarming og produksjon av varmtvann. Total kapasitet på hele luft-til-vann-varmepumpesystemet er 300l.
- **El-anlegg:** Elektrisk anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskapet er lokalisert på entre i 1 etasje. OV 50A 3 fase. Fordelingsskap med energimåler til teknisk rom som går til luft-til-vann-varmepumpesystem og fordelingsskap med energimålere til hybelleilighet.
- **Ventilasjon:** Balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen unntatt garasje. Mekanisk avtrekk på alle 3 badene og vaskerom/wc. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert på teknisk rom. Kullfiltervifte med avtrekk på yttervegg på alle 2 kjøkkener.
- **Brannsikring:** Sammenkoblet «Elotec Ajax» brann detektorer og brannsentral som er lokalisert på stuen fra i 2. etasje. Boligen har pulver apparat. Brannstige til 3 etasje.

### Premisser – Generelle opplysninger

Arealmåling etter NS 3940: Arealer beregnes av måleverdig deler. Et areal er måleverdig når det har fri høyde, er minst 1,9 m og bredde er minst 0,6 m.

### Loft

**P-rom:** Bad, 2 soverom, gang og trappeoppgang. Ca 37m2.

**BRA-i:** Bad, 2 soverom, gang og trappeoppgang. Ca 37m2.

**ALH:** Skråtak og kott. Ca 33m2.

### 2. Etasje

**P-rom:** Kjøkken og stue. Ca 71m2.

**BRA-i:** Kjøkken og stue. Ca 71m2.

3

Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo  
Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1  
0301 OSLO



### 1. Etasje

**P-rom:** Bad, Vaskerom/Wc, 2 soverom, gang og entre. Ca 49m2.

**BRA-i:** Bad, Vaskerom/Wc, 2 soverom, gang og entre. Ca 49m2.

**BRA-E:** Garasje. Ca. 22m2.

### U. Etasje

**P-rom:** Bad, kjøkken, stue/soverom. Ca 45m2.

**BRA-i:** Bad, kjøkken, stue/soverom, teknisk rom, 2 boder og entre. Ca 71m2.

## Beskrivelse av eiendommen

### Byggemåte:

Bolighus fundamentert med betongsåle og tilbake fylte steinmasser. Grunnmur i plasstøpt betong. Gulv i sokkel er betong på grunn. Etasjeskille med betong mellom U. etasje å 1. etasje og mellom 1,2,3. etasje er det tre bjelkelag med sponplategulv. Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk. Ytterkledning av liggende tre kledning. Vinduer med 3 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Saltak konstruksjon i tre med teknet takstein. Snøfangere på tak i lakkert stål. Utvendig takrenner og nedløp i lakkert stål. Enebolig med 3 Etasjer og 1 underetasje.

### UTVENDIG

Vinduer med 3-lags isolerende glass i alu/tre ramme. Balkongdør i alu/tre med innfelt 3-lags isolerende glass. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/db35).

### INNVENDIG

Gulv med parkett, laminat og flis. Vegger med malte overflater og flis. Malt og sparklet himling. Innvendige dører med glatte overflater.

4

## Boligbygg – Byggeår 2018

### BAD (LOFT)

Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk. Tilrettelagt for installasjon av opplegg til vaskemaskin.

### BAD (1. ETASJE)

Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler, vannbåren varme i gulv og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

### VASKEROM/WC (1. ETASJE)

Vaskerom/Wc fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler, vannbåren varme i gulv, og malt himling med ledd spotter. Vaskerom/Wc har montert vask i rustfritt stål, toalett, opplegg til vaskemaskin, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk. Tilrettelagt for installasjon av dusj.

### BAD (HYBELLEILIGHET)

Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med vannbåren varme og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj, opplegg til vaskemaskin, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN (2. ETASJE)

Kjøkken fra 2018 med innredning med lys og glatte overflater, benkeplate i laminat, gulv med parkett, vegger med malte overflater og malt himling med ledd spotter. Kjøkken har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, induksjon platetopp og kjølfrys. Kullfilter vifte med avtrekk på yttervegg.

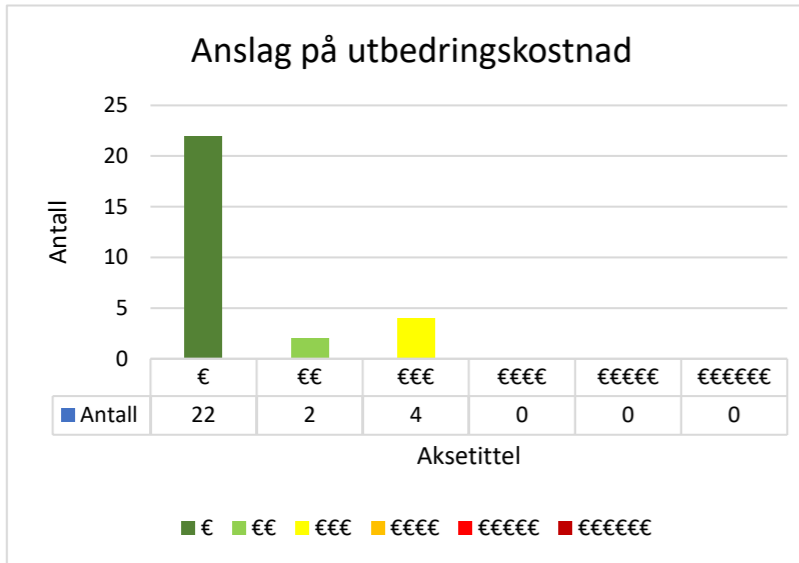
Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo  
Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1  
0301 OSLO



### KJØKKEN (HYBELLEILIGHET)

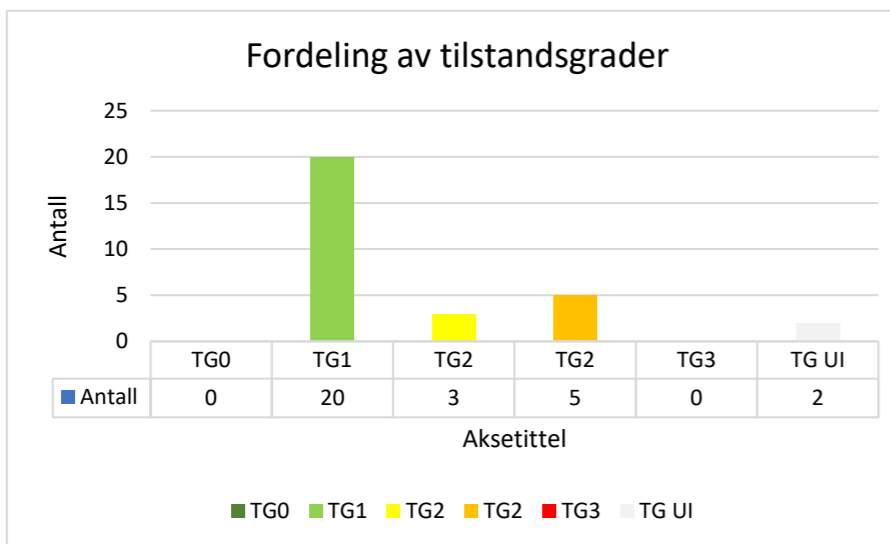
Kjøkken fra 2018 med innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat, plate bakom benkeplate, gulv med laminat, vannbåren varme i gulv, vegger med malte overflater og malt himling med ledd spotter. Kjøkken har oppvaskkum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. Kullfilter vifte med avtrekk på yttervegg.

5



- VVS: 10 000-50 000Kr
- Innvendige gulv: 10 000-50 000Kr
- Kjøkken (2. Etasje): 10 000-50 000Kr
- Innvendige overflater: 10 000-50 000Kr
- Ventilasjon/Avtrekk: 0-10 000Kr
- Vinduer: 0-10 000Kr

- € Ingen umiddelbare kostnader
- €€ Forventet kostnad for tiltak under 10 000
- €€€ Forventet kostnad for tiltak mellom 10 000 – 50 000
- €€€€ Forventet kostnad for tiltak mellom 50 000 – 100 000
- €€€€€ Forventet kostnad for tiltak mellom 100 000 – 300 000
- €€€€€€ Forventet kostnad for tiltak over 300 000



- TG0:** Ingen avvik.
- TG1:** Mindre eller moderate avvik.
- TG2:** Avvik som ikke krever tiltak.
- TG2:** Avvik som kan kreve tiltak.
- TG3:** Store eller alvorlige avvik.
- TG UI:** Ikke undersøkt.

6

## Tilstandsgrad (TG)

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer. TG 0
- Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik. TG 1
- Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever tiltak. TG 2
- Tilstandsgrad 2: Avvik som krever tiltak. TG 2
- Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. TG 3
- Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt. TG IU

**Store eller alvorlige avvik** TG 3

**Avvik som ikke krever tiltak** TG 2

1. **Vinduer:** Det er et vindu som mangler håndtak i 2. etasje og et vindu med håndtak opp ned på soverom i 1. etasje. -TG2.
2. **Innvendige gulv:** Noen mindre riper i parkettgulvet på kjøkken. -TG2. Det litt knirk i parkettgulvet i 1. og 2. etasje. -TG2.
3. **Piper/Ilsted/Oppvarming:** Det har vært litt drift problemer med luft-til-vann-varmepumpesystem. -TG2. Kostnader for drift problemer er bakt inn i VVS kostnads beregning.
4. **Ventilasjon/Avtrekk:** Av og til registreres matlukt fra hybelleiligheten. -TG2. Det er anbefalt og bytte filter på ventilasjonsanlegget minst en gang i året.
5. **VVS:** Hvert mindre driftsproblem med anlegget, som blant annet utfordringer med avriming og programvare. -TG2.

7

**Avvik som krever tiltak** TG 2

1. **Vannrør/Avløpsrør:** Mangler waterguard med magnetventiler på vanntilførsel til kjøkken i U. etasje. -TG2. Normene i Tek-17 er det påbudt med waterguard med magnetventiler på vanntilførsel til tappesteder uten sluk i gulv, bygget etter 2017.
2. **Innvendige overflater vegger og himling:** Veggen på kjøkken mot bad og entre har litt bruks slitasje i hybelleilighet. -TG2. Fugen mellom tak og vegg i 1,2,3 etasje har litt sprekker. -TG2. Små sprekker mellom tak og vegg, typisk for nyere bygg. Nye bygg bruker normalt 1 år på å stabilisere seg.
3. **Kjøkken (2. Etasje):** Benkeplate har mindre fukt skade i hjørnet. -TG2.

Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo  
Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1  
0301 OSLO



#### Byggeår

2018  
Fra eiendomsmatrikkelen.

#### Kommentar

-

#### Vinduer

TG 1

Vinduer fra 2018 med 3-lags isolerende glass i alu/tre ramme.

#### Alder

• 2018

#### Vurdering av avvik

• Vinduer med normal slitasje etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

• Normal levetid for vinduer er mellom 30-60år.

#### Vinduer

TG 2

Vinduer fra 2018 med 3-lags isolerende glass i alu/tre ramme.

#### Vurdering av avvik

• Det er et vindu som mangler håndtak i 2. etasje og et vindu med håndtak opp ned på soverom i 1. etasje. -TG2.

#### Dører

TG 1

Innvendige dører med glatte overflater. Balkongdør i alu/tre med innfelt 3-lags isolerende glass. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/db35).

#### Alder

• 2018

#### Vurdering av avvik

• Dører med normal slitasje etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

• Normal levetid for ytterdør er mellom 25-50år. Normal levetid for verandadør er mellom 25-45år.

#### Balkong

TG 1

Sydvestvendt balkong i tre konstruksjon på ca 9,5m2 med markise og strømuttak.

#### Alder

• 2018

#### Vurdering av avvik

• Målt med laser.

8

Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo  
Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1  
0301 OSLO



#### Parkeringsplass

TG 1

Garasje på ca 20m2 med automatisk port åpner og strøm uttak. Oppkjørsel med plass til 2 biler. (Trukket PN i K-Rør til garasje som er ment til elbillader.)

#### Vurdering av avvik

• Målt med laser.

#### Taktekking/Takkonstruksjon/Takrenner/Nedløp

TG 1

Saltak konstruksjon i tre med teknet takstein. Snø fangere på tak i lakkert stål. Utvendig takrenner og nedløp i lakkert stål.

#### Alder

• 2018

#### Vurdering av avvik

• Normal standard etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

• Normal levetid for tak tekking er mellom 30-50år.

#### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk. Ytterkledning av liggende tre kledning.

#### Alder

• 2018

#### Vurdering av avvik

• Målt tre kledning med fuktmåler.

#### Andre tiltak

• Normal levetid for utvendig fasader er mellom 20-50år.

#### Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskille med tre bjelkelag og sponplater.

#### Alder

• 2018

#### Vurdering av avvik

• Etasjeskille er målt med laser. Etasjeskille i gulv har høyde forskjell på 0-10mm.

#### Andre tiltak

• -

9



### Fundamentering/Grunnmur/Gulv mot grunn

TG 1

Fundament av betongsåle og grunnmur i plasstøpt med tilbake fylte steinmasser.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Ingen tegn til alvorlig avvik.
- Grunnmur er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuellbesiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

#### Andre tiltak

- -

### Drenering og Fuktsikring

TG 1

Drenering med finpukk/grus samt grøfter/rør. Fuktplater og vanntett betong.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Det ikke registrert eller målt noen større avvik. Alle nedløp samt grunnmurs drenering er videreført ned i grunnen og vekk fra grunnmuren til eget forrøyningsmagasin via 110mm plastrør.
- Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuellbesiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for drenering og fuktsikring er mellom 30-70år.

### Fukt i tilliggende konstruksjon

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjon. Målt med fuktmålere og inspeksjons kamera gjennom eksisterende hull.

#### Vurdering av avvik

- Målt med fuktmålere og inspeksjons kamera gjennom eksisterende hull.

### Rom under terreng

TG 1

Underetasje med hybelleilighet, tekniske rom, boder og trappeoppgang.

### Radon

TG UI

Det er ikke foretatt radonmålinger.

#### Vurdering av avvik

Boligen er utstyrt med radonsperre for å forhindre inntrengning av radongass fra grunnen.

10



### Trapper

TG 1

Innvendig trapper i tre med håndløper. Utvendig trapp til hybelleilighet i betong med håndløper har vannbåren varme.

#### Vurdering av avvik

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

### Brannsikring

TG 1

Sammenkoblet «Elotec Ajax» brann detektorer og brannsentral som er lokalisert på stuen fra i 2. etasje. Boligen har pulver apparat. Brannstige til 3 etasje.

-Brannsikringsutstyr: Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### Piper/Ilsted/Oppvarming

TG UI

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle primærrom på U. etasje og i 1. etasje. Bad og vaskerom/wc har både vannbåren gulvvarme og varmekabler i 1. etasje. Badet i 3. etasje har varmekabler i gulvet. Stuen i 2. etasje har en vedovn. Elektrisk. Enova har gitt boligen oppvarmingskarakter A. Total kapasitet på hele luft-til-vann-varmepumpesystemet er 300l. Tekniske opplysninger er gitt fra kunde.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Sonene til deler av vannbåren varme i gulv var deaktivert under befaringen. -TGUI.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for varmekabler er mellom 30-40år.

### Piper/Ilsted/Oppvarming

TG 2

Det har vært litt drift problemer med luft-til-vann-varmepumpesystem. -TG2. Driftsproblemer er relatert til ute delen som har en varierende avriming. Kostnader for drift problemer er bakt inn i VVS kostnads beregning.

### Elektriske anlegget

TG 1

Elektrisk anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskapet er lokalisert på entre i 1. etasje. OV 50A 3 fase. Fordelingsskap med energimåler til teknisk rom som går til luft-til-vann-varmepumpesystem og fordelingsskap med energimålere til hybelleilighet. Kjøkkenet i 2. etasje og U. etasje har komfyrvakt. Trukket PN i K-Rør til garasje som er ment til elbillader. Lys i plenen på baksiden av huset og vedsiden av garasje. Strøm uttak bak og på sidene av huset.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for el-anlegg er mellom 20-45år.



### Ventilasjon/Avtrekk

TG 2

Balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen unntatt garasje. Mekanisk avtrekk på alle 3 badene og vaskerom/wc. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert på teknisk rom. Kullfiltervifte med avtrekk på yttervegg på alle 2 kjøkkener.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Av og til registreres matlukt fra hybelleiligheten. -TG2. Det er anbefalt og bytte filter på ventilasjonsanlegget minst en gang i året.

#### Andre tiltak

- -

### Vannrør/Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør med plastmateriale. Innvendige vannrør med plastmateriale og kobber.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normalt vanntrykk under kjøkkenvasker og servant på badene, stål vask på vaskerom/Wc og dusjene. Normal avrenning til sluk på kjøkkenvasker, servant på badene, sluk på badene, sluk på vaskerom og stålvaske på vaskerom. Hoved stoppekran til vann er på teknisk rom i underetasjen. Waterguard med magnetventiler som er tilkoblet vanntilførselen til varmtvannsbereder, luft-til-vann-varmepumpesystem og kjøkkenet i 2. etasje. Aquastopp på vanntilførselen til oppvaskmaskin på kjøkkenet i hybelleilighet. Mangler waterguard med magnetventiler på vanntilførsel til kjøkkenet i U. etasje. -TG2. Normene i Tek-17 er det påbudt med waterguard med magnetventiler på vanntilførsel til tappesteder uten sluk i gulv, bygget etter 2017.

#### Andre tiltak

- Teknisk levetid for plastrør er mellom 25-75år. - Teknisk levetid for kobberrør er mellom 25-100år.

### VVS

TG 2

Varmtvannsbereder Mod:2018/120l/1,95KW/230V. Panasonic luft-til-vann-varmepumpesystem med innebygget 180l tank som er relatert til ACXF29-00370, for både oppvarming og produksjon av varmtvann. Total kapasitet på hele luft-til-vann-varmepumpesystemet er 300l. Tekniske opplysninger er gitt fra kunde.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Det har vært litt drift problemer med luft-til-vann-varmepumpesystem. -TG2. Driftsproblemer er relatert til ute delen som har en varierende avriming.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for varmtvannsberedere er mellom 20-30år.

12



### Sluk/Membran/Tettesjikt

TG 1

Badene og vaskerom har plastsluk med synlig membran under klemring.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normalt fall til sluk på badene og vaskerom og teknisk rom.
  - Bad (3 etasje): Fra 0,8m til slukrist er det 25mm fall. Fra laveste membran kant ved dørterskelen og til slukrist er det 35mm fall.
  - Bad (1 etasje): Dusjsonen har 15mm fall til slukrist. Fra 0,8m til slukrist er det 25mm fall. Fra laveste membran kant ved dørterskelen og til sluk rist er det 35mm fall.
  - Bad (hybelleilighet): Dusjsonen har 15mm fall til slukrist. Fra 0,8m til slukrist er det 25mm fall. Fra laveste membran kant ved dørterskelen og til sluk rist er det 35mm fall.
  - Vaskerom/wc 1 etasje: Dusjsonen har 20mm fall til slukrist. Fra 0,8m til slukrist er det 40mm fall. Fra laveste membran kant ved dørterskelen og til sluk rist er det 45mm fall.
- Teknisk rom: Fra laveste membran kant ved dørterskelen og til sluk rist er det 10mm fall.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for Sluk/Membran/Tettesjikt er 20-40år.

### Innvendige overflater vegger og himling

TG 2

Innvendige vegger med malte overflater og flis. Malt og sparklet himling.

13

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Veggen på kjøkken mot bad og entre har litt bruks slitasje i hybelleilighet. -TG2. Fugen mellom tak og vegg i 1,2,3 etasje har litt sprekker. -TG2. Små sprekker mellom tak og vegg, typisk for nyere bygg. Nye bygg bruker normalt 1 år på å stabilisere seg.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for innvendig maling er mellom 6-14år.

### Innvendige gulv

TG 2

Gulv med enstavs parkett og flis i eneboligen. Gulv med enstavs laminat og flis i hybelleiligheten.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Noen mindre riper i parkettgulvet på kjøkken. -TG2. Det litt knirk i parkettgulvet i 1. og 2. etasje. -TG2.

#### Andre tiltak

- Normal levetid på laminatgulv er mellom 10-25år. Normal levetid på parkettgulv er mellom 10-20år. Normal levetid på innvendig flislagt gulv er mellom 20-40år.



### Bad (Loft)

TG 1

Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk. Tilrettelagt for installasjon av opplegg til vaskemaskin.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for bad er mellom 15-30år.

### Bad (1. Etasje)

TG 1

Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler, vannbåren varme i gulv og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

14

#### Andre tiltak

- Normal levetid for bad er mellom 15-30år.

### Vaskerom/WC (1. Etasje)

TG 1

Vaskerom/Wc fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling med ledd spotter. Vaskerom/Wc har montert vask i rustfritt stål, toalett, opplegg til vaskemaskin, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk. Tilrettelagt for installasjon av dusj.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for vaskerom/WC er mellom 15-30år.



### Bad (hybelleilighet)

TG 1

Bad fra 2018 med flislagte vegger, flislagt gulv med vannbåren varme og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj, opplegg til vaskemaskin, innredning med glatte overflater og speil med lys. Mekanisk avtrekk.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for bad er mellom 15-30år.

### Kjøkken (2. Etasje)

TG 2

Kjøkken fra 2018 med innredning med lys og glatte overflater, benkeplate i laminat, gulv med parkett, vegger med malte overflater og malt himling med ledd spotter. Kjøkken har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, induksjon platetopp og kjøl/frys. Kullfilter vifte med avtrekk på yttervegg.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Benkeplate har mindre fukt skade i hjørnet. -TG2.

15

#### Andre tiltak

- Normal levetid for kjøkken er mellom 20-35år.

### Kjøkken (hybelleilighet)

TG 1

Kjøkken fra 2018 med innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat, plate bakom benkeplate, gulv med laminat, vannbåren varme i gulv, vegger med malte overflater og malt himling med ledd spotter. Kjøkken har oppvaskkum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Kullfilter vifte med avtrekk på yttervegg.

#### Alder

- 2018

#### Vurdering av avvik

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

#### Andre tiltak

- Normal levetid for kjøkken er mellom 20-35år.

Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo  
Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1  
0301 OSLO



## Arealer

Etasje	Primærrom P-rom	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	Balkong/Terrasse TBA	Ikke måler verdig areal ALH	Gulvareal GUA
<b>U. Etasje</b>	45m2	71m2					71m2
<b>1. Etasje</b>	49m2	49m2	22m2				71m2
<b>2. Etasje</b>	71m2	71m2			9,5m2		71m2
<b>3. Etasje</b>	37m2	37m2				33m2	70m2
<b>Totalt</b>	202m2	228m2	22m2		9,5m2	33m2	283m2

## Lovlighet

### Bygningstegninger

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

### Brannceller

Det foreligger ingen synlige avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrifter.

### Nyere håndverkertjenester

Det er ikke dokumenterte håndverkertjenester som er blitt utført de siste 5 årene.

16

## Eiendommens tomt:

Selveier tomteareal m2	Type tomt	Festetidens	Seksjonert	Kulturminner	Årlig festeavgift
269,3m2	Grunneiendom	Nei	Ja	Nei	-

Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo  
Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1  
0301 OSLO



## Matrikkeldata

### Kommune

0301 OSLO

Gnr: 2 Bnr: 230 Snr: 1

### Adresse

Fredriksborgveien 22 C, 0286 Oslo

### Eiendomsopplysninger

TOMT:

- Sentralt og attraktivt beliggenhet på Bygdøy, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

### Siste hjemmel overgang

Kjøpesum	År
-	1986

Forsikring	Avtalenummer
-	-

## Sameieobjekt

Boligselskap	Org.nr	Leil.nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokument
-	-	-	-	-

17

## Innskudd, pålydende mm

Snr	Andel forme	Andel fellesgjeld
1	-	-

## Underskrifter

**Sted og dato**  
Frogner Lillestrøm 02.02.2025

**Takstmann**  
Helge Gerhardsen

## Dokumentkontroll

### Fremlagt

Nei

### Vedlagt

Nei



# Egenerklæring

Fredriksborgveien 22C, 0286 OSLO

31 Oct 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fredriksborgveien 22C	Fredriksborgveien 22C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble bygget i regi av undertegnede, Frode Jørgensen i 2018

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.

3 år

## Informasjon om selger

Selger

Jørgensen, Frode

## 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.

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

## 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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



## Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Avløpssystemet er privat der 4 boliger drifter anlegget. Pumpen sender dette til offentlig nett

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

## 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpen har hatt enkelte driftsproblemer når temperaturen faller under null grader

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

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus, rev og katter har vært observert ved søppelkontainer og kompostbinge

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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

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

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Egenerklæringsskjema

Name: Jørgensen, Frode Date: 2025-10-31

Identification:  Jørgensen, Frode



# ENERGIATTEST

## Egenerklæringsskjema

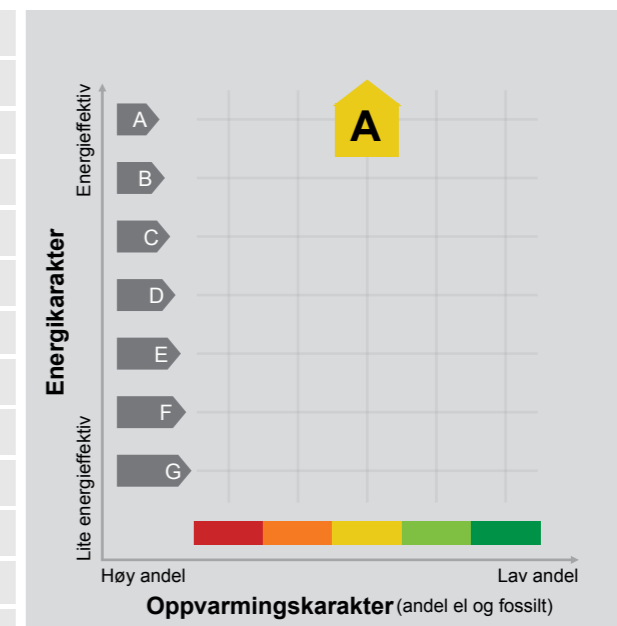
Signed by:

Jørgensen, Frode

31/10-2025  
12:54:16

BANKID

Adresse	Fredriksborgveien 22C
Postnummer	0286
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300398620
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	006f4450-b32d-46e3-87c0-bc96f3e49992
Dato	01.02.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk 17 992 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



### Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 2      Bnr 230      Fnr 0      Snr 1

### Eiendommens adresse:

Fredriksborgveien 22C, 0286 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 11 923 326  
Som sekundærbolig:      kr 23 461 894

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

### Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-2/230/0/1</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 28 749,18
Eiendomsadresse:	Fredriksborgveien 22C 0286 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 33 100,00
Fakturamottaker:	Bakken Alf Steinar Fredriksborgveien 22 C 0286 OSLO		
Eiernavn:	Jørgensen Frode	<b>Totalt</b>	<b>NOK 61 849,18</b>
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	21 537,20
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	6 968,98
Eiendomsskatt	33 100,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>61 849,18</b>

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



TESTRA AS  
Fredriksborgveien 22C  
0286 OSLO

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
Vest

Marianne Aasene - saksbehandler  
Anne Torill Halse - enhetsleder

Deres ref.: Vår ref.: 201303896-53 Saksbeh.: Marianne Aasene Dato: 18.11.2019  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: FREDRIKSBOGVEIEN 22C Eiendom: 2/230/0/0  
Tiltakshaver: Frode Jørgensen Adresse: Fredriksborgveien 22 A, 0286 OSLO  
Søker: TESTRA AS Adresse: Fredriksborgveien 22C, 0286 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Kopi til:  
Frode Jørgensen, Fredriksborgveien 22 A, 0286 OSLO, f-jorg@online.no

## Ferdigattest - Fredriksborgveien 22 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig, mottatt 01.11.2019.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303896

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	A-B-106	07.08.2013	13/10
Situasjonsplan 1	202	14.05.2019	39/6
Plan kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft	100	14.05.2019	39/8
Snitt	102	14.05.2019	39/10
Fasader	103	14.05.2019	39/11

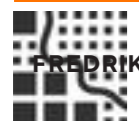
### Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Tillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Dersom behandling av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.

### Klagefristen er tre uker

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



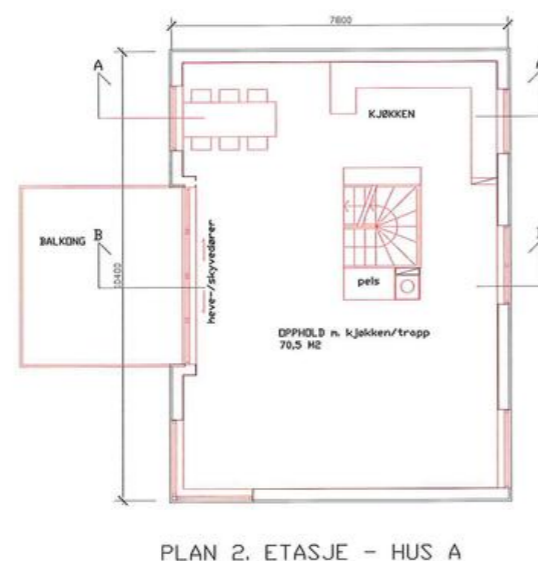
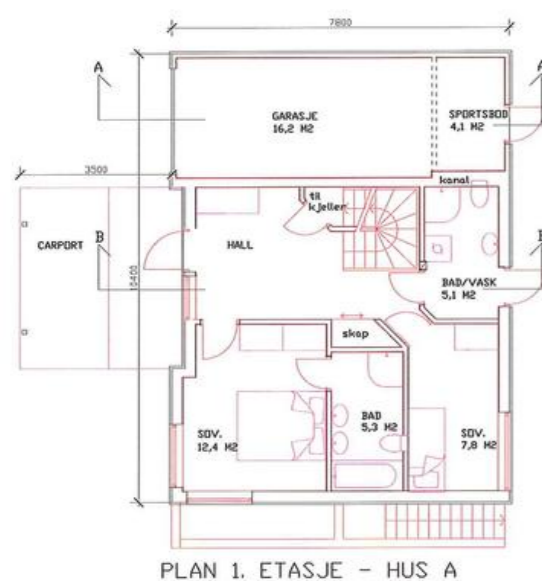
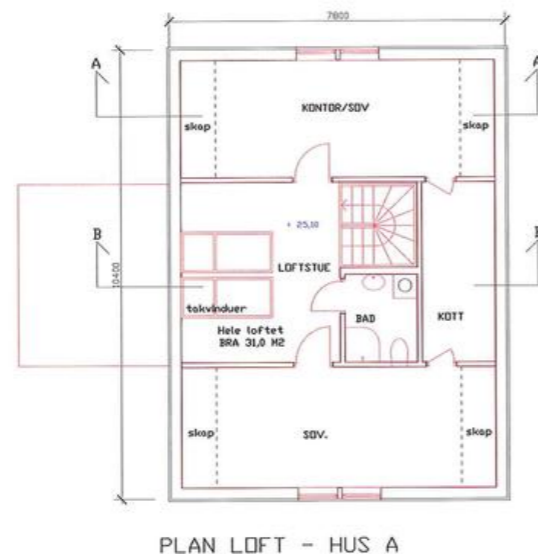
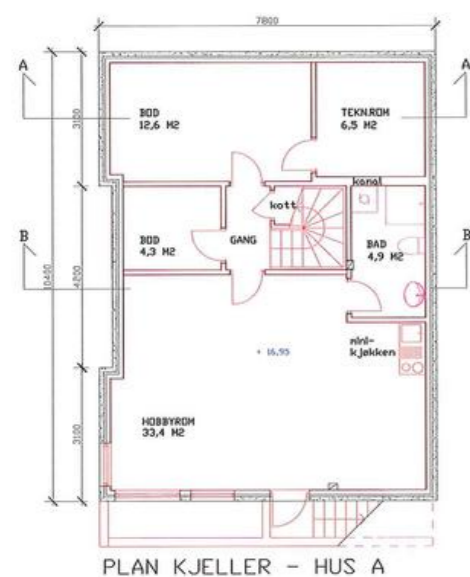
FRODE JØRGENSEN  
 FREDRIKSBERGVEIEN 22 C  
 0286 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
 202008837 - 7  
**Oppgis alltid ved  
 henvendelse**

Saksbehandler:  
 Ragnhild Ertshus

Dato: 09.02.2021



REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN.	KONTR.
2	STØRRE BALKONG/CARPORT	04.05.19	TKH	
1	STØRRE BALKONG/VINDUER	28.01.19	TKH	
FERDIGHETSGRAD: ENDRING		SAKSUR		
PROSJEKT NR. FREDRIKSBERGVEIEN 22A GNR. 2 BNR. 230		PROSJEKT NR. 1210	TORE K. HOVDE SIV. ARK. MNAL.	
TO NYE ENEBOLIGER PLANER HUS A		REGULERING NR. 100	REGULERINGSDOK. 100 07.19.2019	
DATO: 28.01.19	SIGN: TKH	SKAL: 1:100	KONTR: EH	

### Saken avsluttes - Fredriksbergveien 22 C

Plan- og bygningsetaten viser til varsel vi sendte deg 8. desember 2020. Bakgrunn for varselet var meldinger om ulovlig utleie i kjeller. Ut ifra henvendelsen mente vi det gjaldt utleie av hele kjelleretasjen.

Vi mottok en tilbakemelding fra deg den 28. desember 2020. I e-posten skriver du at det er hobbyrom med minikjøkken som leies ut, samt bad. Det er fysisk gjennomgang til øvrige arealer og det er gitt ferdigattest i byggesaken.

I Oslo har vi lenge praktisert at hobbyrom ikke er rom for varig opphold og ansett det som tilleggsgdel. Vi erfarer at Direktoratet for byggkvalitet skriver i sin veileder på sine nettsider at de definerer hobbyrom som hoveddel, og at en bruksendring fra hoveddel til hoveddel ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Vi har valgt å legge oss på samme tolkning av lovverket, og krever derfor ikke søknad om bruksendring for endring fra hobbyrom til rom for varig opphold.

Vi presiserer at det da er eiers ansvar at rommene er i tråd med kravene i teknisk forskrift.

På bakgrunn av dette ser vi ikke at det foreligger en ulovlig bruksendring av kjelleretasjen i boligene dine. Vi avslutter dermed denne saken.

Vennlig hilsen

**Ragnhild Ertshus - saksbehandler**  
**Zubair Ali Syed - prosjektleder**  
 teknisk fagavdeling  
 enhet for byggetilsyn Indre by

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av gnr..2.. bnr.230 adresse.Fredriksborgsveien.22.A.  
gnr..2.. bnr1116 adresse.Fredriksborgsveien.22.B.  
gnr..2.. bnr1117 adresse.Fredriksborgsveien.22.C.

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Langviksveien og etter følgende trasé: Gjennom eiendommene Fredriksborgsveien 22 A, B og C. Beskrivelse frem til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig, likeså gir det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: Eierne av ledningen skal være solidarisk ansvarlige for å dekke drifts og vedlikeholdsutgifter fra felles tilknytting frem til offentlig tilknytting. Dog skal eventuelle pumpeutskiftninger dekkes 50% av 22 a, 25% på 22 b, og 25% på 22 c.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftelig samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk.

Oslo.....5.07.91..... Oslo.....05.07.91.....  
Gnr. 2.....bnr. 1116..... Gnr. 2.....bnr. 1117.....  
*Jan Bjerkelund*  
Oslo.....5.9.91..... *Ulge Michelsen*  
Gnr. 2.....bnr. 230.....  
*Frode Jørgensen*  
Likelydende dokument innløvert til tinglysing.  
. Gebyr kr. 630,- betalt.  
Oslo, byskriverembete;  
den 7/10 1991  
Før byskriveren  
*R. Arnes*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

Frode Jørgensen  
Fredriksborgveien 22A  
0286 OSLO

Dato: 25 NOV. 2004  
Arkivkode: 531.8

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200410939-2 Saksbeh: Bjørn Østbakken  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: FREDRIKSBERGVEIEN Eiendom: 2/230/0/0  
Tiltakshaver: Adresse: ;  
Søker: Hans Christian Slattum Adresse: Risveien 1D, 0374 OSLO  
siv.arkitekt  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

SVAR PÅ FORESPØRSEL

Vi viser til Deres brev av 11.10.2004 mottatt Plan og bygningsetaten 12.10.2004.

Eiendommen har i dag en allerede godkjent avkjørsel med rett til adkomst over to parseller utskilt fra hovedbølet. Avkjørselsspørsmålet anses som oppfylt og vil ikke være tema i en framtidig byggesak.

Dersom avkjørselen ikke er bygd i henhold til godkjent plan eller er trafikkfarlig, kan veimyndighetene kreve avkjørselen endret uavhengig av en byggesak. Det er Samferdselsetaten som behandler avkjørselssaker utenfor byggesak. Vedlagt følger kopi av eksisterende godkjent avkjørsel.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2

*Jan Bjerkelund*  
Jan Bjerkelund  
For avdelingsleder

*Bjørn Østbakken*  
Bjørn Østbakken  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Frøde Jørgensen  
Fredriksborgveien 22 A  
0286 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200203218-3  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jan Bjerklund

Dato: 13 AUG 2002

Arkivkode: 610.5

### BEKREFTELSE PÅ AVKJØRSELSFORHOLD

Vi viser til Deres brev av 22.03.02 og 13.04.02 vedr. bruk av eksisterende avkjørsel ved oppføring av ny bolig i Fredriksborgveien 22 A.

Eiendommen har i dag adkomst via en allerede godkjent avkjørsel v/nr 22 C (gnr 2 bnr 1117).

Avkjørselsspørsmålet anses derfor for løst og vil ikke være tema i en fremtidig byggesak.

Dersom avkjørselen ikke er bygd i henhold til godkjent plan, kan veimyndigheten kreve avkjørselen endret uavhengig av byggesak (Samferdselsetaten behandler avkjørselssaker utenfor byggesak).

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby  
seksjonsleder

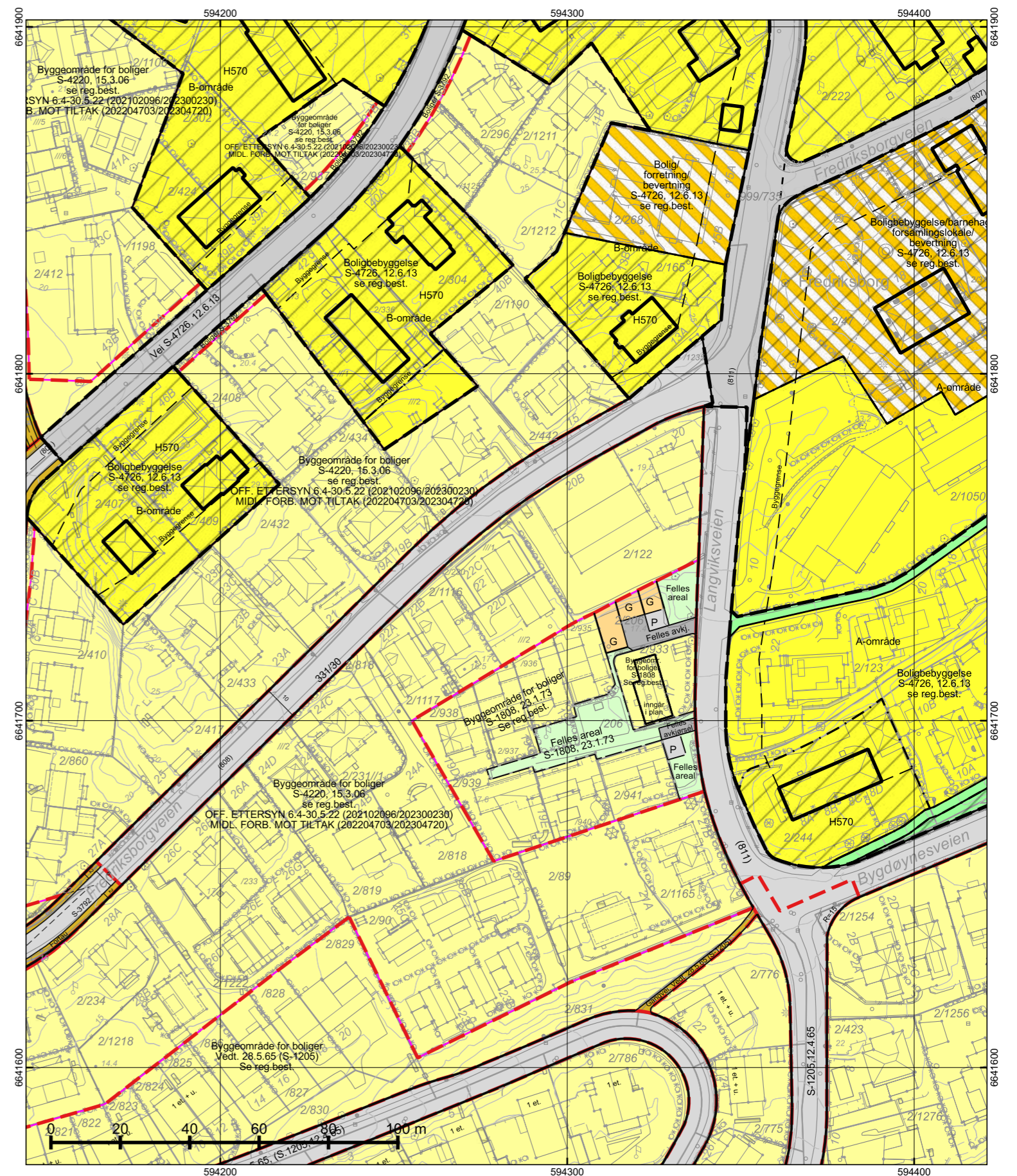
Jan Bjerklund  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO  
Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

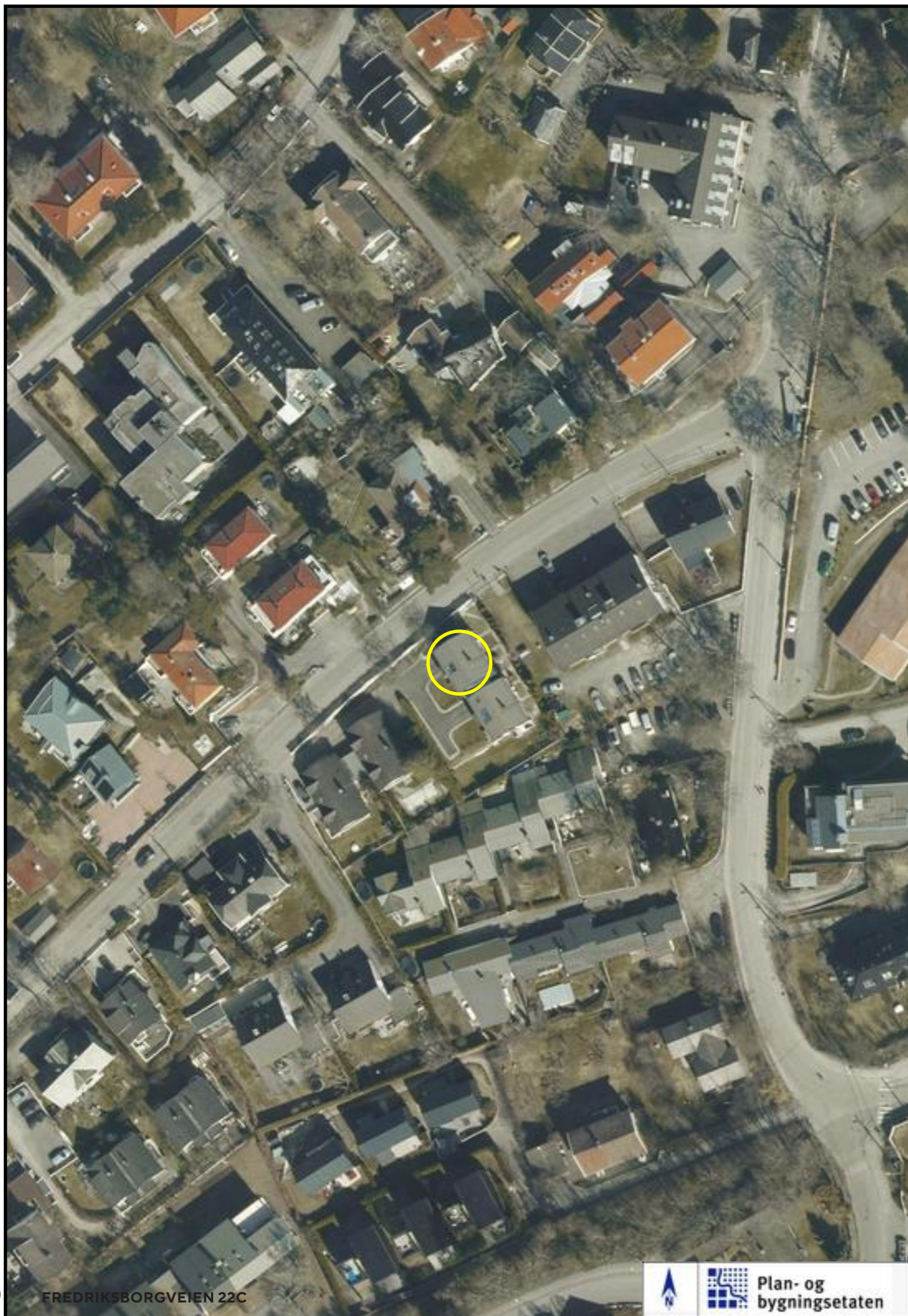
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 07.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Reguleringskart</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.  Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 138243/ 86505221 Adresse: FREDRIKSBERGVEIEN 22C Gnr/Bnr: 2/230	Deres ref.: 42195/ WM231_3005055_3006346 Kommentar:	



# 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 prioritert 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.



# 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.

## Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

### Leilighetspakken

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

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



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med



# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Fredriksborgveien 22C, 0286 OSLO. Gnr. 2, bnr. 230, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 87240135  
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98 80 72 10, e-post: sdj@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, overtagelsesdato 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



**Alexandra Nygård**

Kontorsjef / Partner /  
Eiendomsmeglerfullmektig  
90 98 65 70  
an@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Properties**

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no