LILLE FROGNER ALLÉ 8A

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240584

Adresse	Lille Frogner allé 8A		
Postnummer	0263	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Lille frogner allé 8A AS		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Lille frogner allé 8A	**Selger1etternavn**	AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.08.2024

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

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)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.08.2024

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Karadas, Karianne Robstad

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.08.2024

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Lille Frogner allé 8 A, 0263 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 568, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 20.08.2024 **Rapportdato:** 05.09.2024 **Oppdragsnr.:** 15289-1463 **Referansenummer:** NS1407

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet over to plan beliggende i Lille Frogner allé 8 A, med adkomst fra overbygget utvendig svalgang. Boligen inneholder entré, hall, stue, spisestue/kjøkken, gang, soverom og wc i første etasje. Tre soverom og bad/wc/vaskerom i andre etasje. Lagringsloft med lukeadkomst fra andre etasje.
Eiendommen er beliggende øverst i Lille Frogner allé, med innkjøring fra hjørne av Kruses gate og Frognerveien. En eldre gangvei med terrengtrapp i forlengelsen av Lille Frogner allé leder til Gyldenløves gate. Tomten er opparbeidet med singlet adkomst, plenarealer og beplantning, avgrenset med gjerde og port. Lille Frogner Allé 8 er oppført på 1800- tallet som sidebygning til Lille Frogner allé 6, og var i bruk som uthus til hovedhuset i Lille Frogner Allé 6 fram til 1924, da uthuset ble ombygget, og bruksendret til boligformål. Det ble innredet boliger i husets første etasje med trappeadkomst til loft, som i ettertid også ble innredet og inkludert som boligenes andre etasje. Husets kjeller fremstår som fellesareal med felles vaskerom, felles bod og private boder. Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen at et brannskille i teglstein ble oppmurt mellom nr. 6 og nr. 8 i 1924. Bygget er i dag registrert som rekkehus, og er oppført på byantikvarens gule liste for bevaringsverdige eiendommer. I praksis betyr dette at det er forbud mot videre bebyggelse på eiendommen, og at eksteriøret skal bevares slik det fremstår. Innvendig oppgradering er opp til den enkelte eiers initiativ. Byantikvaren har tendens til å understreke at originale vinduer for enhver pris skal beholdes, men det er sannsynlig at framtidige krav til oppgradering av eldre bygningers energieffektivitet kan endre på en slik innstilling. Hovedhuset i nr. 6 er fredet. Gården Lille Frogner ble anlagt på 1790-tallet av general Gottschalk von Haxthausen, som etter løsrivelsen i 1814 ble utnevnt som landets første statsminister. Eiendommen ble senere brukt som landsted av kong Karl Johan, og hovedhuset er i dag fredet. Stabburet som står på tunet i nr. 8 er hentet fra Østerdalen og oppført på nytt.
Sameiet Lille Frogner allé 8 består av 6 boenheter, fordelt på 3 seksjoner, og har felles hage. Huset er i utgangspunktet fundamentert med mur i naturstein, supplert med betong i ettertid. Yttervegger i lafteverk og reisverk med utvendig kledning i malt panel. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i sink. Ifølge opplysninger oppgitt i forrige salgsprospekt er taket lagt om i 2016. I leilighetens toppetasje er det oppført to takoppløft i takfallet mot felles hage mellom huset og Lille Frogner allé. Disse gir god høyde mot yttervegg og godt lysinfall i de to største soverommene i andre etasje. Mot baksiden er det to buede takvinduer, henholdsvis i leilighetens bad/wc/vaskerom og i det tredje soverommet. Vinduer i begge etasjer er i malt tre fra 1923/24 med enkle glass og innvendige varevinduer. Det opplyses i forrige salgsprospekt at plassbygget kjøkkeninnredning er satt opp av snekkerfirma i 2010 og at leilighetens våtrom er pusset opp i 2015. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

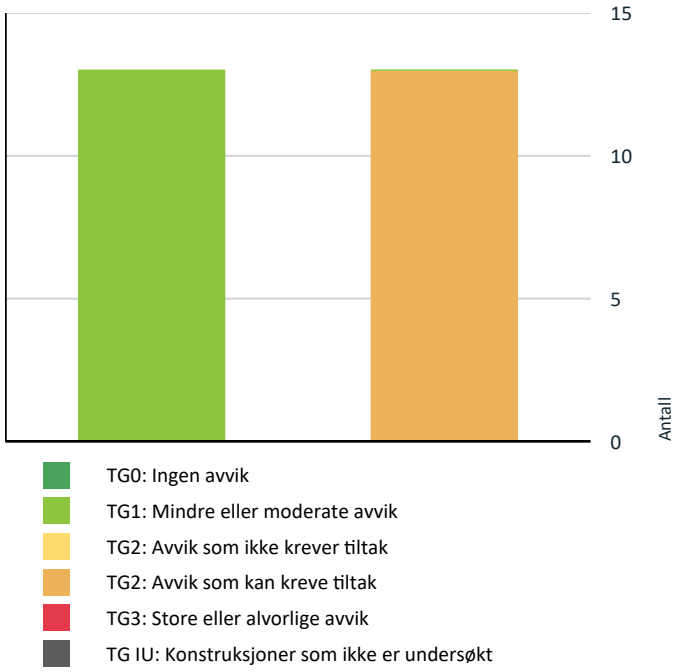
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger eldre plan- og fasadetegninger som viser hele bebyggelsen.
I andre etasje er leilighetsskille mellom boligene markert annerledes enn slik dagens planløsning fremstår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler leiligheten spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke utarbeidet tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Bygningen er oppført på 1800- tallet, og ombygget i 1923/24, i en tid der formaliserte forskrifter for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Det ble innført ny bygningslov i 1924, men forskrifter til dette lovverket ble først utarbeidet og gjort gjeldende i 1927. Bygninger oppført i tidsepoken mellom 1800 og 1920-tallet har imidlertid klare fellestrekk. Byggeskikk fra denne tiden ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For gjennomførte oppgraderinger utført i ettertid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med Norsk Standard NS.3600.

Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav der forholdene er godt forklart og argumentert for.
Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser.
Kommunens bygningsarkiv er gjennomgått, men dokumenter og korrespondanse fra 1920- tallet er i stor grad basert på håndskrift, som er tungt tilgjengelig. Det er derfor ikke tatt hensyn til de forhold og opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk er basert på opplysninger oppgitt på befaring, egne observasjoner, bruk av måleinstrumenter, tidligere salgsprospekt og innhenting av tinglyst informasjon om eierforhold, eierbrøk og tomteareal. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr utførelse av tekniske konstruksjoner da huset ble oppført og senere oppgradert er ikke tilgjengelige i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen. Tilstandsrapporten er ellers basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normaly godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Originale vinduer fra 1923/24 med doble glass i malte trerammer i alle rom.
Vinduene ble produsert med enkle glass. Det innerste glasset er et ekstra glass i en vareramme. Varevinduene kan løftes av hengslene og settes bort i den varme årstiden hvis ønskelig. Rettvokst og seinvokst trevirke, såkalt malmfuru ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer på tidspunkt for ombygging av dette huset i 1923/24. Virket ble spesielt utsortert for å unngå vridning og svelling ved fukt- og temperaturpåvirkning. Harpiksinnholdet er relativt høyt i slikt trevirke. Dette gir materialet stor motstand mot nedbrytning. Til innsetting av glass ble det benyttet linoljekitt.
Generelt om moderne vinduer:
Moderne vinduer med trelags isolerglass er på alle vis vesentlig bedre enn eldre vinduer. Karm og ramme på nye vinduer er vanligvis laminert treverk, som er impregnert med soppdrepende midler. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig også for moderne vinduer. Bevaringshensyn kan stå i veien for muligheten til å skifte vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale vinduer fremstår i normalt god stand til tross for høy alder, og bærer preg av at vedlikehold er utført gjennom årene. Til tross for at tilstanden til de originale vinduene fremdeles er på et nivå der man kan utføre vanlig vedlikehold fremstår vinduene også med aldersrelatert bruksslitasje i form av redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme. Kvaliteten på vinduer i en bolig bestemmer i stor grad energiforbruket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De originale vinduene kan aldri oppfylle de krav til energieffektivitet som stilles til moderne produkter, og utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil redusere varmetap/energiforbruk i større grad enn med originale vinduer i forbedret tilstand. Allikevel er forbedringspotensialet for de eksisterende vinduene stort. Fortsatt regelmessig vedlikehold med tidvis oppmaling og tidvis utskifting av kitt er nødvendig for fortsatt bruk. Utvendig vedlikehold omfatter oppmaling og utskifting av kitt som løsner, samt å sørge for at utvendige beslag som sammenføyer rammene ikke ruster. Justere rammene enkelte steder slik at alle vinduer lett lar seg åpne og lukke. En vesentlig mulighet til forbedring ligger i å erstatte de innvendige varevinduene med nye innervinduer med tolags isolerglassrute. Tettelister kan monteres på de originale ytterste rammene. I tillegg kan trekk unngås ved å fjerne gerikter (vinduslister), og erstatte det som er av gammel isolasjon med ny.

TG 2 Dører

Profilert malt ytterdør i tre.
Enkel malt profilert dør mellom felles gang til kjeller og gang i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkel uisolert ytterdør. Døren er ikke sammenlignbar rent kvalitetsmessig med moderne dører hva angår tetningsdetaljer, isolasjon og energieffektivitet. Den oppfyller ikke dagens forskriftskrav til lydisolasjon og sikkerhet ved brann. Låskasse med åpne/lukke mekanismer har aldersrelatert slitasje. Dør mellom gang i leiligheten og felles gang til kjeller er en eldre profilert/malt dør med aldersrelatert slitasje. Denne er heller ikke brannkvalifisert og heller ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting til en moderne dør vil isolere mot varmetap, lyd og vesentlig bedre sikkerhet ved brann.
Ny ytterdør må ha tilsvarende uttrykk som eksisterende dør. Dersom utskifting ikke tillates må eksisterende dør sendes til et verksted for oppgradering hvis man ønsker en dør med bedre egenskaper.
Bygningen er registrert som bevaringsverdig og eventuell utskifting/oppgradering må foregå etter anvisning fra sameiets styre.

Utskifting til en moderne B-30 dør mellom gang og felles gang vil gi vesentlig bedre sikkerhet ved brann, isolere mot lyd og gi mindre varmetap.
Med betegnelsen B-30 menes en dør som er produsert for å motstå sammenbrudd i 30 minutter ved overtenning på den ene siden.
Eventuell utskifting må foregå etter anvisning fra boligsameiets styre.
Montering av en B-30 dør med 35 desibel lydmotstand vil gi samsvar med dagens forskriftskrav. Ved ønske om brannsikker dør må også vegger til trapperommet mot kjeller oppgraderes med tilsvarende brannmotstand som døren.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

GULVFLATER:
1. etasje:
Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i entré/trapperom. Parkett i fiskebensmønster i stue og kjøkken. Malte gulvbord i hall, toalettrom, gang innenfor kjøkken og soverom med adkomst fra gang.
2. etasje:
Malte gulvbord i gang, alle tre soverom og i bad/wc/vaskerom. I våtrommet er gulvbord lagt på spikerslag, som er utlagt på underliggende betong.
VEGGFLATER:
1. etasje:
Stående malt panel i entré/trapperom, hall, stue, gang innenfor kjøkken og i soverom med adkomst fra gang. Malt brystningspanel og malt tapet i kjøkken.
2. etasje:
Malt panel.
HIMLINGER:
Malt panel i begge etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflatene fremstår i relativt god stand, men er også preget av bruksslitasje med merker og riper stedvis. Vegg- og himlingsflater holder relativt god standard med behov for oppussing stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om mer feilfrie gulvflater kan overflatene slipes og overflatebehandles.
Vegg- og himlingsflater som i hovedsak holder normalt god standard kan males.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i bygningen er i tre-bjelkelag.
Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i tre-bjelkene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjell på ca. 30 mm. i de største rommene.
I eldre bygninger foreligger det vanligvis større eller mindre skjevheter i gulvflatene,
som følge av naturlige setninger i grunnen og nedbøyning i tre-bjelkelaget.
Setninger i grunnen skyldes i de fleste tilfeller at metoder for fundamentering var relativt enkle da bygningen ble oppført.
Nedbøyning i bjelkelaget skyldes den belastning gulvene har vært utsatt for ved bruk over tid, og også på grunn av belastning fra bjelkenes egenvekt. Bjelkenes dimensjoner i eldre bebyggelse er ikke optimalt gunstige for å hindre nedbøyning fra å inntreffe. Først på 1960- tallet ble det utviklet forskning som resulterte i optimalt gode dimensjoner på gulvbjelker av tre. Dimensjoner som har vesentlig lavere vekt, som gir optimalt god strekk- og trykk-styrke, bedre stabilitet og minimal grad av nedbøyning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inntrykket er at de skjevheter som er registrert ikke er spesielt sjenerende, og ved å beholde overflatene slik de er vil man ivareta leilighetens originale detaljer og det autentiske preget. Hvis man velger avretting må dagens overflater erstattes med nye.
I eldre bygninger er det sjelden mulig å oppnå samsvar med dagens forskriftskrav til plane gulvflater uten at andre viktige hensyn blir påvirket negativt.
I eldre leiligheter med større eller mindre skjevheter i gulvflatene er det ikke alltid hensiktsmessig å avrette overflatene. Full avretting av gulvflater leiligheten vil medføre behov for heving av dører og montering av nye gulvlister og dørlister. Oppretting til vaterlinje vil også medføre redusert avstand fra gulv til underkant av vinduer en del steder. Dersom man velger oppretting av gulvflater i hvert enkelt rom vil det bli nivåforskjeller (snublekanter) mellom rommene en del steder.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.
Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

SKORSTEIN:
Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.
Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller trekking av nye ildfaste rørforinger i røykløpene.

Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om denne bygningen at søknad om tillatelse til rehabilitering av pipe er mottatt i etaten den 13.02.2019. Søknaden omfatter rehabilitering av pipe i Lille Frogner allè 8A. Søker er foretaket Pipeeksperten AS. Søknaden er godkjent den 18.02.2019. Skorsteinen er rehabilitert med nye forings-rør som er trukket innvendig i eksisterende skorstein. Slik rehabiliteringen medfører en reduksjon av arealet i skorsteinen (tverrsnittet) og begrenser til en viss grad kapasiteten. Rehabilitering er utført på skorstein med ildsted i kjøkken og hoved-soverom.
Skorstein i hall er ikke rehabilitert og heller ikke i bruk. Åpen oppmurt peis i hall kan ikke brukes som ildsted.

ILDSTED:
En nyere peis-ovn er installert i hoved-soverom i 2. etasje. I forbindelse med rehabilitering av pipe er dette ildstedet og feieluke tilkoblet den nye rørsøylen.
Det er en eldre støpejernovn i kjøkken. Denne er utstyrt med parafinbrenner. Dagtank for parafin er montert i felles gang til kjeller. Ovnen står i en nisje i veggen og det er lagt en ildfast plate på gulv under ovnen.
Parafin er fossilt brensel og det ble nedlagt forbud mot bruk av fossilt brensel til oppvarming fra og med 2020.
Det er derfor ikke aktuelt å benytte seg av ovnen slik den fremstår i dag. Kun vedfyring er tillatt, og parafinbrenner med tank og tilførselsrør må fjernes ved ønske om fortsatt bruk. Eldre støpejernovner er vesentlig mindre effektive enn moderne ovner med lavt utslipp, og det anbefales å erstatte ovnen med en moderne ovn.
Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører, som er produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har i dag ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp med sidevanger, trinn, opptrinn og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I.h.t. Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten dels er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet interntrapper i boliger.
Generelle krav: Rekkverkshøyde skal være minst 90 cm og åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. I tillegg til rekkverk skal det være håndløper på vegg i trappeløpet.
Avvik: Åpninger i rekkverk er mer enn 10 cm. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å sørge for at rekkverk i trappeløpet er 90 cm høyt, at åpningene ikke er større enn 10 cm og at det monteres håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndløper skal være 90 cm høyt målt fra inntrinnets forkant.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte malte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På tidspunkt for produksjon av leilighetens originale dører ble det lagt stor vekt på treverkets kvalitet. Rettvokst og seinvokst trevirke ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer da denne bygningen ble ombygget på 1920- tallet. Av den grunn har dørene holdt seg godt gjennom ca 100 år. Dørene er fremdeles forholdsvis gode, og bidrar til å markere boligens autentiske utrykk. Allikevel holder ikke dørene dagens standardiserte toleransekrav til aksepterte avvik.
Det er registrert at enkelte dører er noe vindskjeve, og at det stedvis er redusert klaring mellom karm og dørblad. Dør til det minste soverommet i 2. etasje har ingen klaring mellom dørblad og karm.
Dørenes åpne/lukke mekanismer har vesentlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om dører der dørbladet omslutter trerammen presist og der åpne/lukkemekanismene er presise er løsningen å montere nye dører med tilsvarende uttrykk.
Alder tatt i betraktning er dørene i leiligheten relativt gode.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbyggede garderobeskap i alle soverom.
Malt benkeplate med nedfelt servant og plassbygget hjørneskap med malt profilert front i soverom innenfor kjøkken.
Plassbyggede skap i gang med adkomst til felles gang. Skapene er innfelt i vegg mot trapp til kjeller.
Innredningene er originale kott og skap i samsvar med normal utførelse av faste innredninger på 1920- tallet.
Innredningene er utidsmessige i dag, men har holdt seg godt gjennom årene. Enkelte justeringer av skapfrontene bør foretas enkelte steder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Det opplyses i forrige salgsprospekt at våtrom i leiligheten er oppgradert i 2015. Det foreligger ingen dokumentasjon for de produkter som er anvendt og heller ingen beskrivelse av valgte metoder. Byggeforskrifter av 2010 var gjeldende da våtrommet ble oppgradert.
Teknisk forskrift krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. De produkter som anvendes skal det foreligge FDV dokumentasjon for. Det gjelder for ethvert produkt og for samhørigheten mellom de produktene som er valgt. Det betyr vanligvis at det er nødvendig å bruke produkter fra samme produsent.
Fordi det ikke finnes dokumentasjon er det heller ingen mulighet til å ha en kvalifisert oppfatning om utførelsen og kvaliteten på den.
Kun det visuelle inntrykket ligger til grunn for vurderingen.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Stående malt tre-panel på veggflater bortsett fra i dusjnisje med flislagte veggflater opp til høyde på 2,2 m. Malt panel i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte vegflater i dusj-sonen er det ikke registrert indikasjoner på skadelig fukt.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater i malte gulvbord bortsett fra i dusjnisje som er flislagt med fall mot sluk. Sonen er avgrenset med en flislagt sokkel.
Gulvkonstruksjon i våtrom er bygget opp med et på-støp i betong på undergulv. Varmekabel er nedstøpt i betongen. Sannsynligvis er betongen støpt på en underliggende foliemembran (banemembran). Betonggulvet er foret opp med gulvbord, og festet til spikerslag som er utlagt på betongen. Under betongen kan det være lagt plate-materialer direkte på eksisterende gulvbord som underlag for membran og påstøp i betong. De mest vanlige platetypene er OSB-plater, sponplater og kryssfinerplater. Platene har not og fjær på langsidene eller på alle fire sider. Vanlig platetykkelse er 22 mm. Platene brukes som avretting og skal gi ønsket fall på undergulvet.
Slik gulvet er utformet er det ikke mulig å konstatere om det er fall i samsvar med kravet i TEK 10 mot hoved-sluket, som er montert midt på gulvet, og om fall mot hjelpesluk i dusj-sonen er i samsvar med forskriftskravet. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav (Tek 17) ligge til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til fall mot sluk i våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge dagens forskriftskrav skal høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og topp slukrist være minst 25 mm. Eksisterende gulvflate med malte gulvbord er lagt uten fall, og fallet som kan være etablert på betonggulvet under er det ikke mulig å måle. Konstruksjonen med det skjulte betonggulvet som ikke gir mulighet for besiktigelse er et avvik fra forskrift. Varmekablene som er nedstøpt i betongen gir varme til gulvbordene med mindre effekt enn i betongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket går ut på at det ikke er mulig å konkludere med om betonggulvet er utformet etter forskrift eller ikke. Det er ikke kjent hvordan vanntette membranløsninger er utformet.
For å oppnå lengst mulig teknisk levetid må det være fall på membranen også på undergulvet membranen er utlagt på. Det skal altså være fall både på undergulv under betongen og på betonggulvets overflate. Det må benyttes riktig mørteltype med hensyn til herde- og tørketid. Støpe-masser må komprimeres godt og ha god varmeledning ved gulvvarme. Varmekabelen må være tilpasset gulvet med hensyn til effekt. Ved underliggende membran bør varmekabelen ligge høyt oppe i støpen, og støpe-massen må komprimeres godt for å unngå luftlommer.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hoved-sluk og hjelpe-sluk i plast.
Ved besiktigelse er det registrert at det ikke er overliggende påstrykningsmembran på betonggulvet under gulvbord.
Det må derfor være lagt en underliggende bane-membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Årsaken til valg av tilstandsgrad 2 er usikkerhet om hvordan konstruksjonen er utført.
Det foreligger ingen dokumentasjon, og det er ikke kjent hvilket foretak som har utført tiltaket.
Indikasjoner på fuktproblematikk er ikke registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med løveføtter og retro blandebatteri (to kraner). Dusjnisje med flislagt gulvflate, avgrenset med fast felt og dørfront i herdet glass, montert på flislagt sokkel som avslutter dusj-sonen mot gulvflater med malte gulvbord utenfor. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Gulv-montert klosett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skapinnredning med to glatte hvite fronter og heldekkende hvit servant.

Sannsynlig levetid for sanitærutstyr er ca. 25 år. Avhengig av kvalitet og bruksintensitet kan levetiden være kortere eller lengre.
Etter all sannsynlighet er utstyret fra 2015, nærmere 10 år gammelt, og aldersrelatert slitasje vil forekomme.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte er montert til ventilasjonsløp i pipe.
Dør til våtrommet har flat terskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Utstyr og røropplegg er installert mot yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Snekkerbygget kjøkkeninnredning fra 2010 med svakt profilerte malte skapfronter og glatte malte skuffefronter. Belysning under overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Oppvaskbenk med beslag og to kummer i rustfritt stål. Benkeplater i marmor på begge sider av komfyr med keramisk topp. Integrert oppvaskmaskin. Det er tilrettelagt for plassering av kjøl/frys.

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

OVERFLATER:
Malte gulvbord. Malt panel på veggflater til høyde på 1,85 m. Tapet over panel til himling. malt panel i himling.
UTSTYR:
Hvit hjørneservant med kaldtvannskran. Speil på vegg over servant. Gulv -montert klosett.
VANNRØR:
Vanntilførsel til utstyret er installert med vannrør i stål, montert åpent mot veggflater. Avløpsrør til utstyret i plast.
VENTILASJON:
Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel til utstyr i våtrom er installert med vannrør i rør i rør system. Fordeler-skap for rørsystemet er installert i vegg mellom våtrom og hoved-soverom, med tilgang til skapet fra våtrom.
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 2 Vannledninger - 2

Vanntilførsel (stigerør) gjennom etasjene er installert med vannrør i kobber.
Vannrør i kobber er installert i benkeskap i kjøkken. Vanntilførsel til klosett og servant i wc er installert med vannrør i stål, oversiktlig montert mot veggflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets vannrør i kobber og stål fungerer normalt godt, men har begrenset gjenværende sannsynlig levetid.
Sannsynlig levetid for vannrør i kobber er ca. 60 år. Røroppleggets alder er ikke kjent.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Boligens avløpsstammer (soilrør) har ukjent alder.
Da bygningen ble ombygget på 1920- tallet ble avløpsrør utelukkende installert med rør i støpejern. Både avløpsstammer (soilrør), sluk og avløpsrør internt i våtrom ble installert med støpejernprodukter. Eldre avløpsstammer i støpejern skiftes ved en del anledninger gjennom etasjen våtrommet befinner seg i når rehabilitering av våtrom gjennomføres. Nytt avløpsrør tilknyttes da eksisterende avløpsrør i overliggende og underliggende etasje. Slike tiltak er søknadspliktige når underliggende eller overliggende arealer befinner seg i annen branncelle enn leiligheten tiltaket utføres i. Inngrep i brannskiller mellom to boliger, eller f. eks mellom en bolig og underliggende felles kjeller er søknadspliktig.
Det finnes ingen opplysninger om søknader for utskifting av avløpsrør i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen. Alder og tilstand til avløpsstamme som er ført gjennom leiligheten er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ingen informasjon om alder og tilstand til avløpsstammer og aldersrelatert slitasje på avløpsstammer tilknyttet kjøkken og toalettrom i første etasje og våtrom i 2. etasje er sannsynlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å sørge for en evaluering av de avløpstammer som er installert for denne seksjonen og eventuelt foreta en rehabilitering eller utskifting dersom konkusjonen er at vesentlig slitasje foreligger.

TG 2 Ventilasjon

Da huset ble bygget om i 1923/24 ble ventilasjon tilrettelagt med avtrekks-funksjon i teglsteinspipe. Det ene løpet i skorsteinen er forbeholdt avtrekk fra kjøkken, og avtrekket er basert på naturlig oppdrift. Det originale kjøkkenet var plassert rommet som i dag er innredet til soverom. Det er fremdeles an avtrekksrist montert på pipeløpet i dette rommet. Kjøkkeninnredning er i ettertid innredet i stue, tilstøtende det originale kjøkkenet. I forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2010 er det montert ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. I toalettrommet som er plassert mot yttervegg på motsatt side er det montert ventil med elektrisk vifte i yttervegg.
Ventilasjonen i våtrom i andre etasje er tilrettelagt med ventil på ventilasjonsløp i skorstein, tilknyttet en elektrisk vifte.

Avtrekksfunksjoner i kjøkken, toalettrom og våtrom er tilrettelagt på normalt godt vis. Ifølge NS.3600, som denne rapporten er basert på er det tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til boligen generelt besørges.
Det foreligger tidvis behov for rensing av ventilasjonskanaler. Det er ikke kjent om et slikt behov foreligger i dag. Et ventilasjonsrør kan være tredd gjennom pipeløpet, eller kanalen kan være uforandret siden skorsteinen ble oppmurt i 2023/24. I så fall bør det trekkes en kanal gjennom ventilasjonsløpet slik at man unngår støv i kanalen. For at et avtrekk skal fungere optimalt må det også sørges for at behovet for tilførsel av luft er ivaretatt. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, som er nødvendig for funksjonen. Behovet for tilførsel av luft til toalettrom og våtrom er ivaretatt med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommene når dører er lukket.

En forbedring av ventilasjonen er å installere mekanisk ventilasjon i huset, som forutsetter separate ventilasjonskanaler fra toalettrom og våtrom med avtrekk via et aggregat, installert på loft med videre avtrekk over yttertak. Et slikt system betegnes som et villavent anlegg. Systemet gir god ventilasjon med regelmessig utskifting av luft. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger, og nye ventiler bør monteres for å oppnå tilstrekkelig sirkulasjon. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksfunksjoner i kjøkken, toalettrom og våtrom er tilrettelagt på normalt godt vis.
Det foreligger tidvis behov for rensing av ventilasjonskanaler. Det er ikke kjent om et slikt behov foreligger i dag. Et ventilasjonsrør kan være tredd gjennom pipeløpet, eller kanalen kan være uforandret siden skorsteinen ble oppmurt i 2023/24. For at et avtrekk skal fungere optimalt må det også sørges for at behovet for tilførsel av luft er ivaretatt. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, som er nødvendig for funksjonen. Behovet for tilførsel av luft til toalettrom og våtrom er ivaretatt med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommene når dører er lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

En forbedring av ventilasjonen er å installere mekanisk ventilasjon i huset, som forutsetter separate ventilasjonskanaler fra toalettrom og våtrom med avtrekk via et aggregat, installert på loft med videre avtrekk over yttertak. Et slikt system betegnes som et villavent anlegg. Systemet gir god ventilasjon med regelmessig utskifting av luft. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. Ifølge NS.3600 er det tilstrekkelig med avtrekk gjennom grunnmurer/yttervegger dersom avtrekk er tilknyttet elektriske vifter. I tillegg må tilførsel av luft til rom med avtrekk og til boligen generelt besørges.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Gulvvarme i våtrom.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpemasse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpemassen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder med volum på ca. 200 liter er installert i felles vaskerom i kjeller.
Det opplyses i tidligere salgsprospekt at berederen er fra 2008.
Sannsynlig levetid for bereder er ca. 20 år. Sannsynlig restlevetid er følgelig ca. 4 år.

Varmtvannsberedere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere levetid enn selve berederen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedbryter på 63 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det opplyses i forrige salgsprospekt at kontroll er utført i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon for utført kontroll, og det er ikke kjent når det elektriske anlegget forrige gang ble totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Brannslukningsapparatets alder er ikke kjent.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Det er ikke synlige skader på røykvarslere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

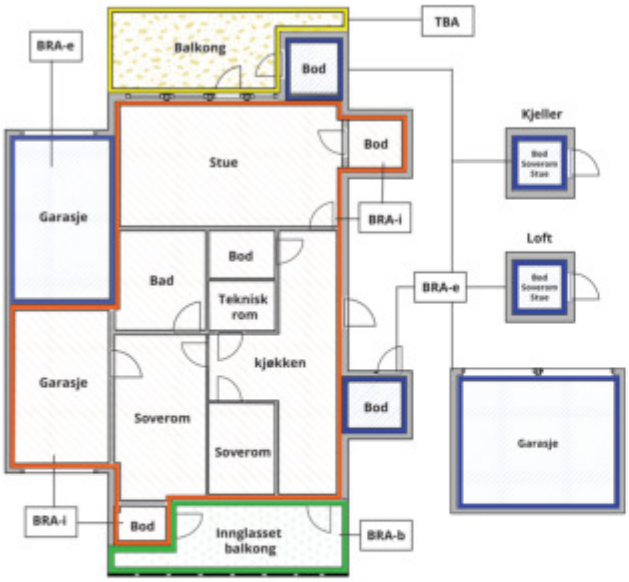
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	67	4		71			71
2. etasje	59			59		3	62
SUM	**126**	**4**				**3**	**133**
SUM BRA	**130**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Hall , Stue , Spisestue/kjøkken , Gang , Soverom , Toalettrom	Kjellerbod	
2. etasje	Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
En kjellerbod, ca. 3,6 kvm.
Felles bod og felles vaskerom i kjeller.
Ved ønske om bruk av felles vaskerom må eget opplegg for vaskemaskin med tilknytning til eget strømanlegg installeres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger eldre plan- og fasadetegninger som viser hele bebyggelsen.
I andre etasje er leilighetsskille mellom boligene markert annerledes enn slik dagens planløsning fremstår.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	126	0

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Karianne Karadaz Robstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	568		1	678.6 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Lille Frogner allé 8 A

Hjemmelshaver
Lille Frogner Allé 8a AS

Eierandel
128 / 411

Organisasjonsnr
920847617

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over over 2 plan, beliggende på Frogner, i etablert boligstrøk med bygårder, frittstående villaer og leilighetsbygg. Adkomst til eiendommen innerst i Lille Frogner allé nær hjørnet til Kruses gate. Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner i gatenettet på Frogner. Holdeplasser for buss og bytrikk innen kort gangavstand. Beboerparkering i gate. Gangvei med trapp ned til Gyldenløves gate i forlengelsen av Lille Frogner Allé. Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste for bevaringsverdige bebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.
Reguleringsplanen for området har betegnelsen S-2255

Om tomten

Opparbeidet grunn med singlet adkomst og plenarealer avgrenset med gjerde mot gate.
Rehabilitert stabbur til felles bruk er oppført i hagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
15 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

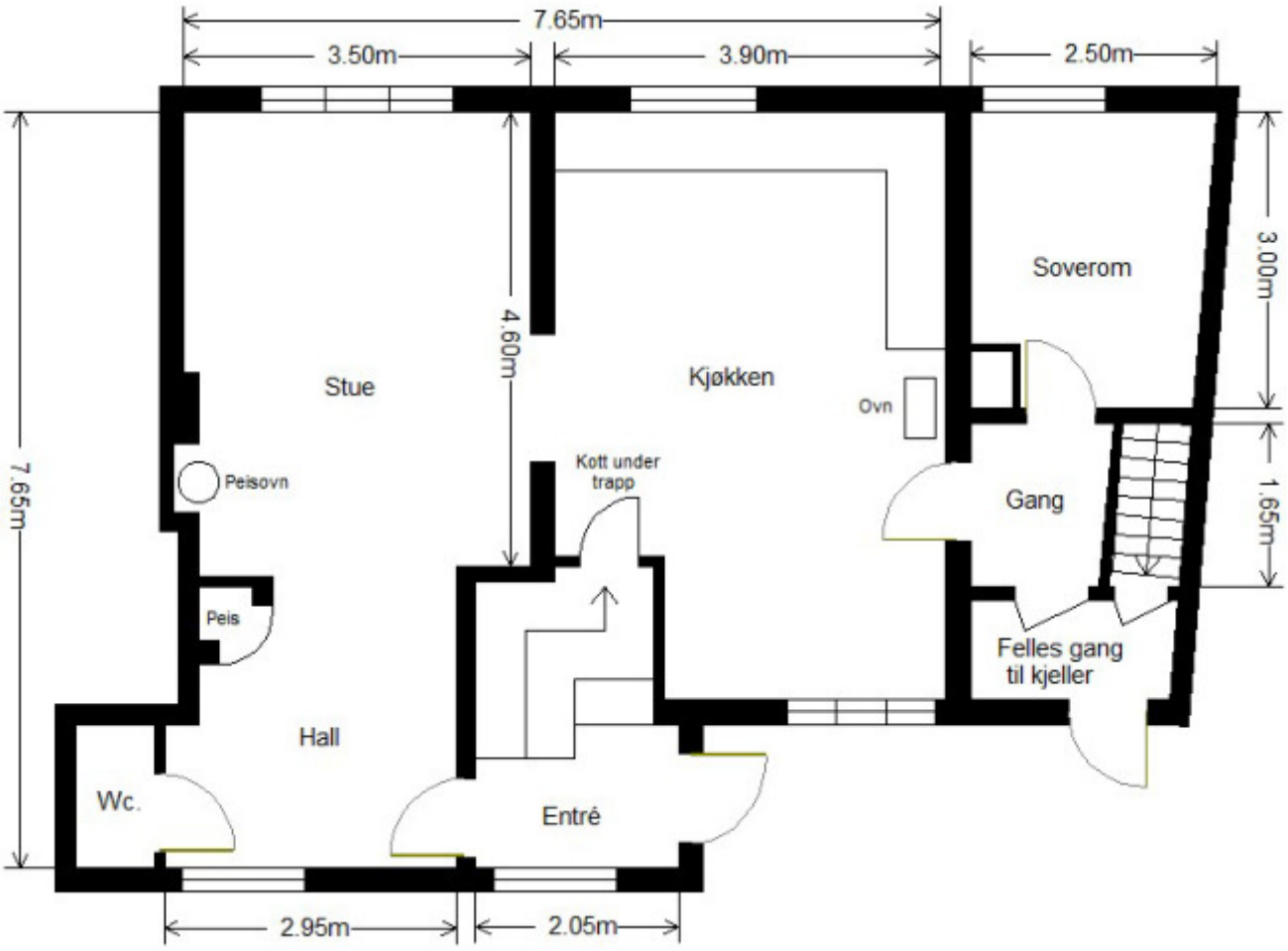
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NS1407

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

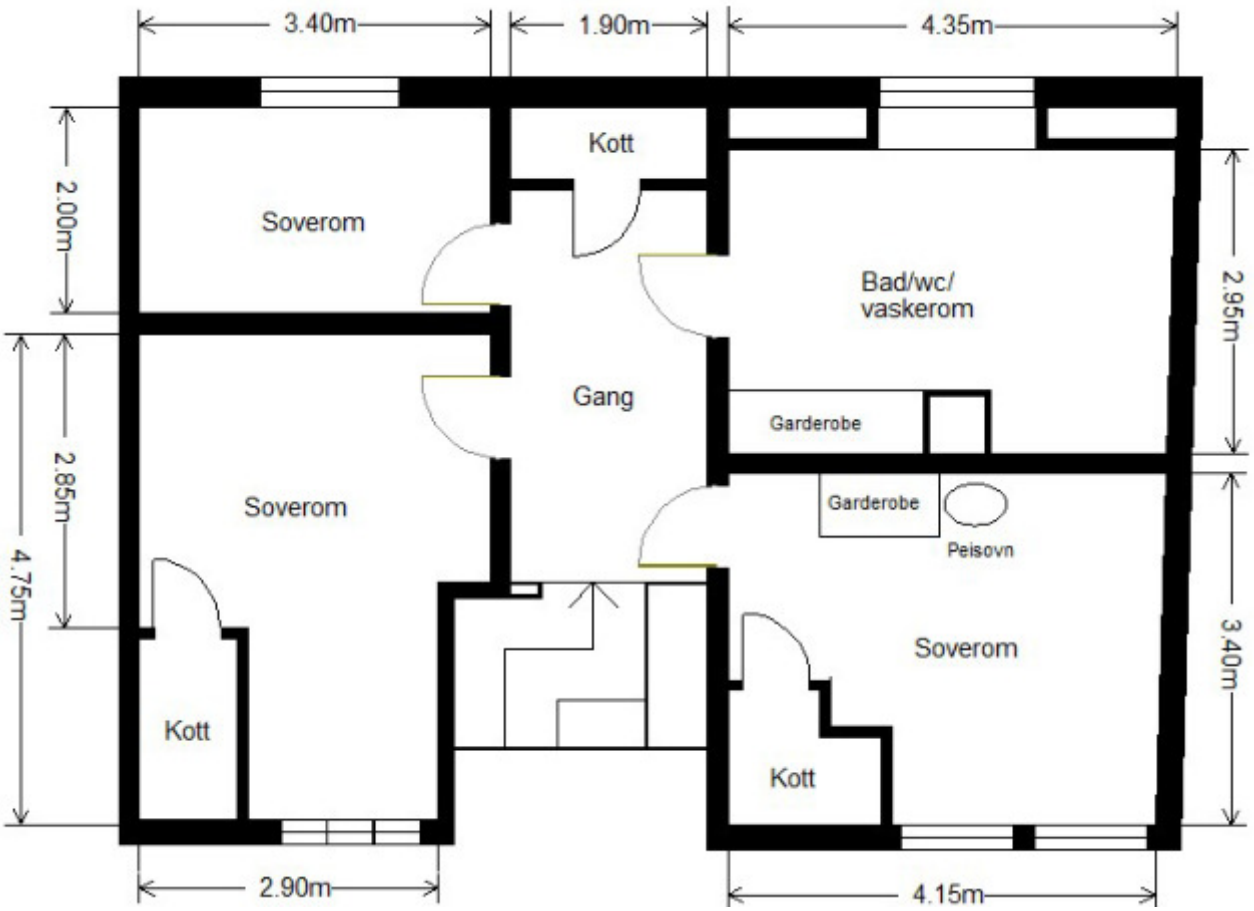
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Lille Frogner Allé 8 A Seksjon nr. 1 1. etasje BRA. 67 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Lille Frogner Allé 8 A Seksjon nr. 1 2. etasje BRA. 59 kvm.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 20.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 20.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/568 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lille Frogner allé 8A 0263 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Lille Frogner Allé 8 Lille Frogner Allé 8 0263 OSLO
Eiernavn:	Sameiet Lille Frogner Allé 8

Kommunale avgifter	NOK 63 717,28
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 63 717,28

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	**15 978,68**	**0,00**	24060000061494024	11229022	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**15 978,68**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	1 360,00
Renovasjonsgebyr	36 133,12
Vann- og avløpsgebyr	26 224,16
Totale avgifter	**63 717,28**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/568/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lille Frogner allé 8A 0263 OSLO
Fakturamottaker:	Lille Frogner Allé 8a As Postboks 6671 Etterstad 0609 OSLO
Eiernavn:	Lille Frogner Allé 8A As

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 9 406,00
Totalt	NOK 9 406,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	3	**2 351,50**	**0,00**	24060000169440028	11130565	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**2 351,50**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	9 406,00
Totale avgifter	***9 406,00***

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

IPK SKJEGGKRE, RAPPORT

Kunderapport - Behandling

Kunde	Lille Frogner Alle 8a as v/ Victoria N. Terjesen
Adresse	Lille Frogner alle 8
Postnr./sted	0266 Oslo

Dato: 04.04.2024

Kontaktperson/er: Victoria N. Terjesen, Volker-Michael Mika
Telefon: 913 20 602, 95 85 13 14
Epost: volker-michael.mika@mollereiendom.no

Servicetekniker: Dennis Pettersen
Servicetekniker:

Funn ved telling/ kartlegging	Sølvkre	Skjeggkre	Andre insekter	Spesifiserer infestasjonsnivået:	
	0	0	0		

Sikker jobbanalyse foretatt (Ja/Nei)?	>	JA

Nabovarsel	Nabovarsel unødvendig siden området ikke er tilgjengelig for offentligheten, men ansatte er informert.

Spesifiser oppdraget:

Innvendig hele leiligheten:

· Rigg/klargjøring

· Tekniker

· Det godkjente middelet: Advion cockroach gel

· To behandlinger med ca. 6 måneder mellom behandlingene

· Rapport etter utført oppdrag

Sjekk også hva de andre insektene beboer ser er for noe.

HMS:

Ved bruk av åte, plasseres dette i underkant/bakkant av listverk/karmer/terskler eller andre mer eller mindre utilgjengelige steder.

Substitusjons-prinsippet	Substitusjonsprinsippet ivaretatt	Substitusjonsprinsippet ivaretatt	Substitusjonsprinsippet vurdert
	(kjemikalier IKKE benyttet)	x (Lett kjemikaliebruk i bakkant av listverk/åte)	Formålstjenlig med full sprøytebehandling

Ved kjemisk behandling			
Aplikasjons metode		Kjemikalie/preparat blandet ut i vann og sprøytet ut i angitt område:	Punktsprøyting
			Listesprøyting
	x	Åteutleggelse i angitt område.	Flatesprøyting

Besøk	Dato	Kommentar - rapport
Rapport oppstart / 1.besøk	24.8.23	Første runde åteutleggelse mot skjeggkre. Forgiftet åte ble lagt ut punktvis under listverk og terskler med ca 100cm mellom hvert punkt utilgjengelig for barn og husdyr. Anbefaler å støvsuge regelmessig langs listverk og alle kriker og kroker for å fjerne konkurrerende matkilder. Skjeggkre er altetende og kan livnære seg lange perioder på kun papir og støv. Man bør også være obs på pappemballasje som kommer inn I bygget da det er kjent at skjeggkre ofte haiker med varetransport I pappemballasje og slik ender opp I folks hjem eller bedriftslokaler. Ett godt råd er å åpne pappemballasje ute før varer tas inn. Den forgiftede åten har en aktiv virkningstid på ca 6 måneder. etter ca 6 måneder utføres andre runde.
Anbefalinger		Tetting: Renhold: Annet:
Ved kjemisk behandling	Preparat:	Advion cockroach gel — Mengde(gr./lt.): 7 gr
	Virkestoff FTB:	Indoxacarb 0,6% — (%.) 0.6

Rapport 2.besøk	04.04.2024	Andre runde åteutleggelse mot skjeggkre i hele huset. Forgiftet åte ble lagt ut med samme metodikk som ved første runde. Det ble ikke observert noe kre under dagens behandling. Den forgiftede åten har en aktiv virkningstid på ca 6 måneder.
Anbefalinger		Tetting: Renhold: Annet:
Ved kjemisk behandling	Preparat:	Advion cockroach gel — Mengde(gr./lt.): 5 gr
	Virkestoff FTB:	Indoxacarb 0,6% — (%.) 0.6

Rapport 3.besøk		
Anbefalinger		Tetting: Renhold: Annet:
Ved kjemisk behandling	Preparat:	Mengde(gr./lt.):
	Virkestoff FTB:	(%.)

Med vennlig hilsen
Rentokil Initial Norge AS

Dennis Pettersen
Offentlig godkjent skadedyrbekjemper

NABOLAGSPROFIL

Lille Frogner allé 8A

Nabolaget Frogner - vurdert av 395 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	6 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	17 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	17 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	26 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lille Frogner allé Linje 12	3 min 0.2 km
Lille Frogner allé Linje 12N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.5 km

BARNEHAGER

Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Briskeby	5 min
Kiwi Bygdøy Allè	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Valkyrien	16 min
Vitusapotek Briskeby	5 min
Briskeby Vinmonopol	5 min

SPORT

Uranienborg skole	8 min
Den tysk-norske	8 min
SATS Solli plass	11 min
Fresh Fitness Majorstuen	13 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

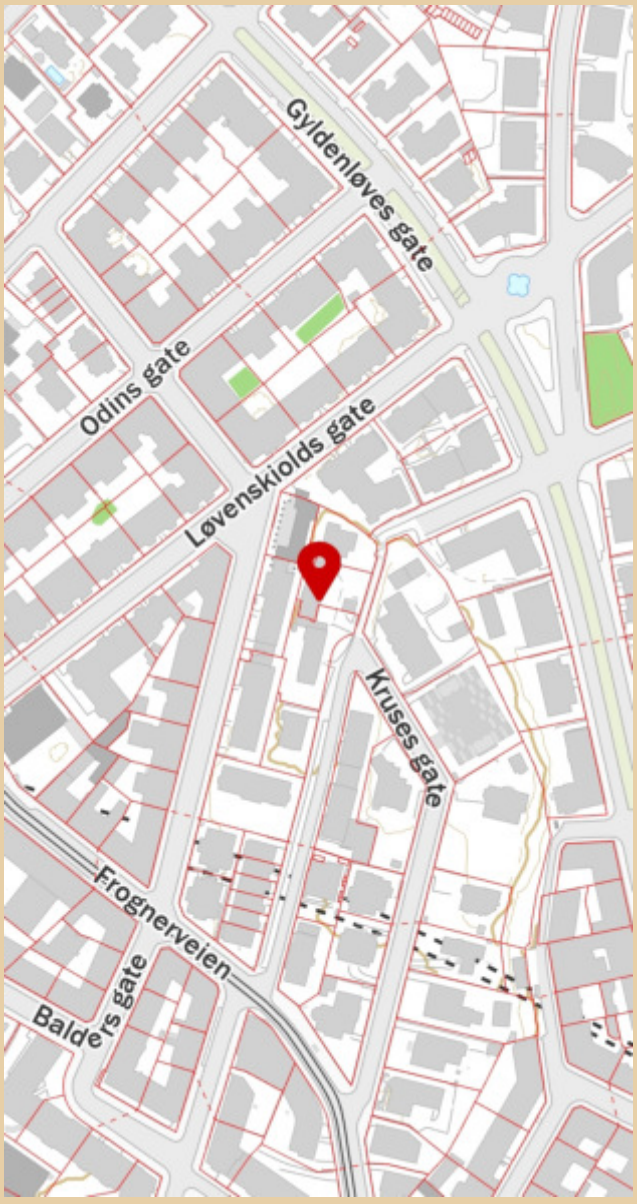
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fredrik Dyve
LILLE FROGNER ALLÉ 8A

Dato: 20.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496704
7999689

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 568

Vi viser til bestilling av 20240820 for LILLE FROGNER ALLÉ 8A.

GNR. 212 BNR. 568

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2013.

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

33 m²

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

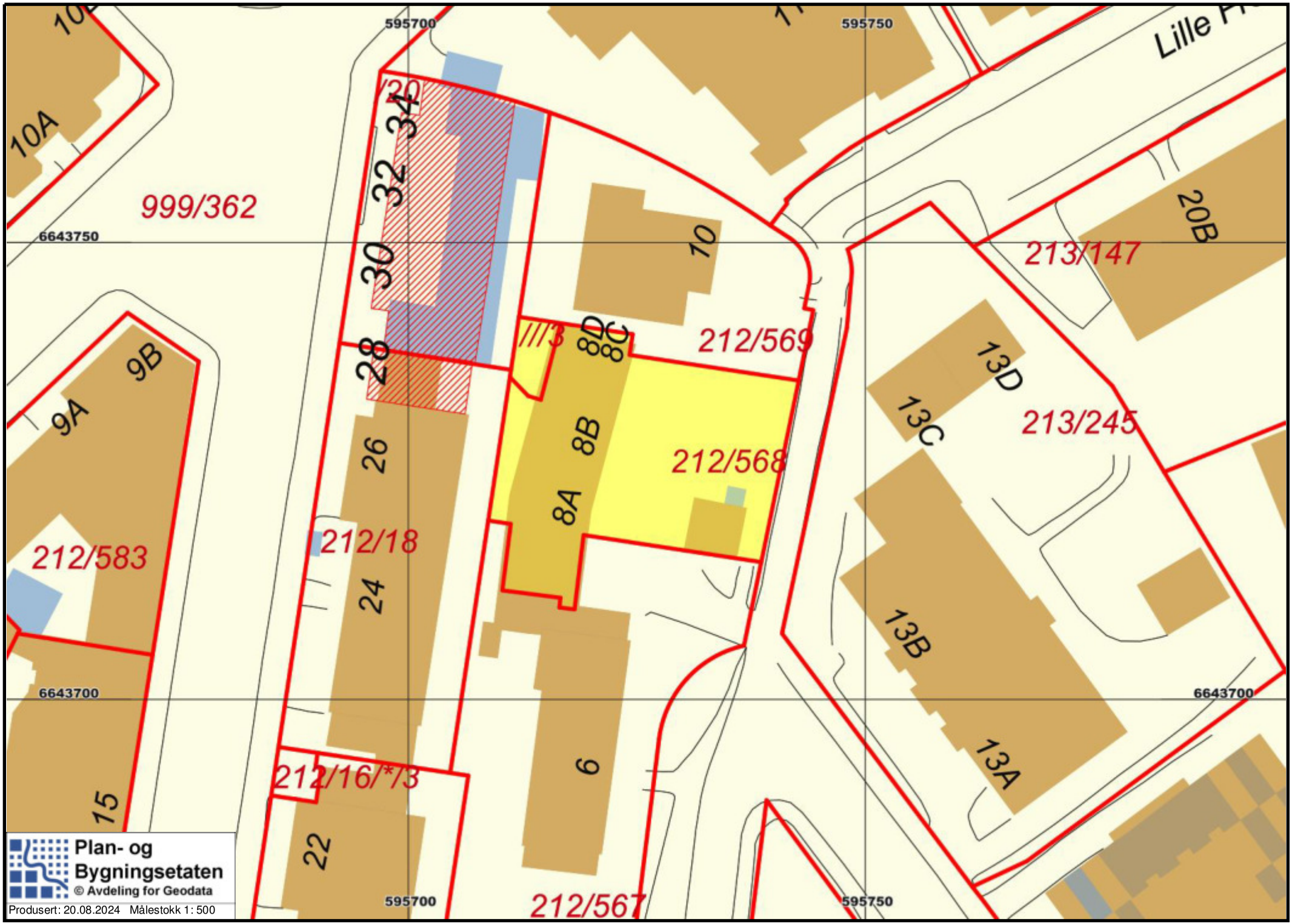
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

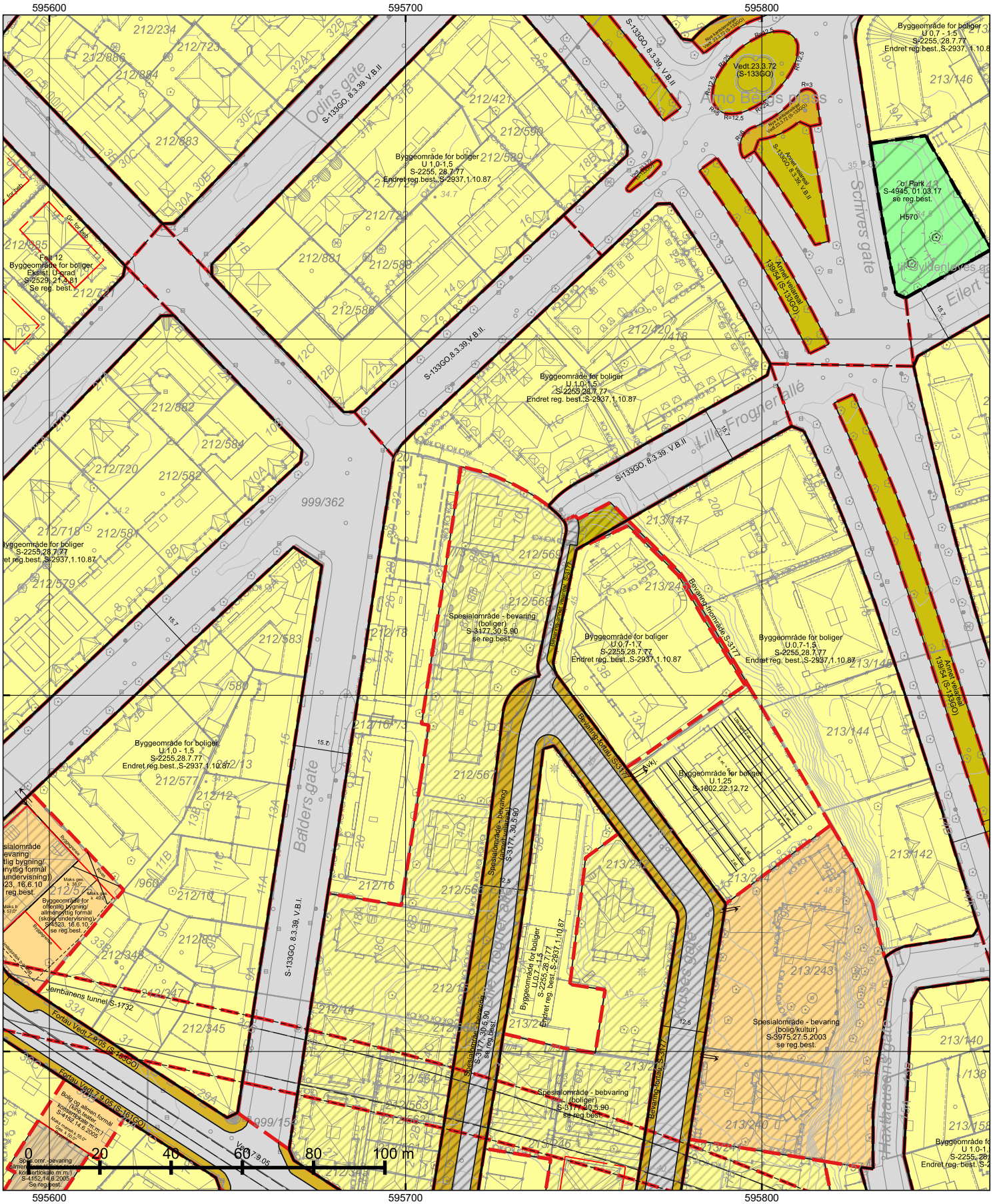
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595700
595750
6643750
6643700
999/362
212/569
212/568
212/583
212/18
212/16/*3
212/567
213/147
213/245
Lille A
10A
10
9A
9B
8A
8B
8C
8D
13A
13B
13C
13D
20B
34
32
30
28
26
24
22
15
6
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.08.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

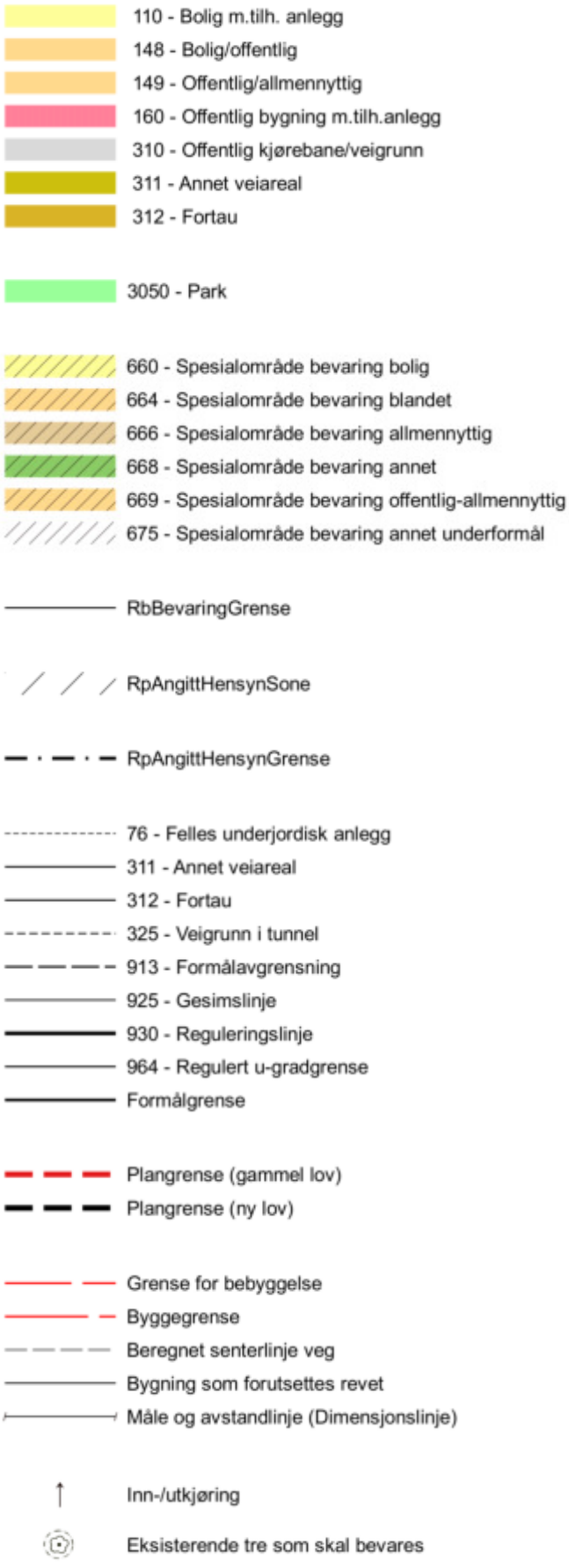
PlottID/Best.nr: 133467/ 86496704
Adresse: LILLE FROGNER ALLÉ 8A
Gnr/Bnr: 212/568

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

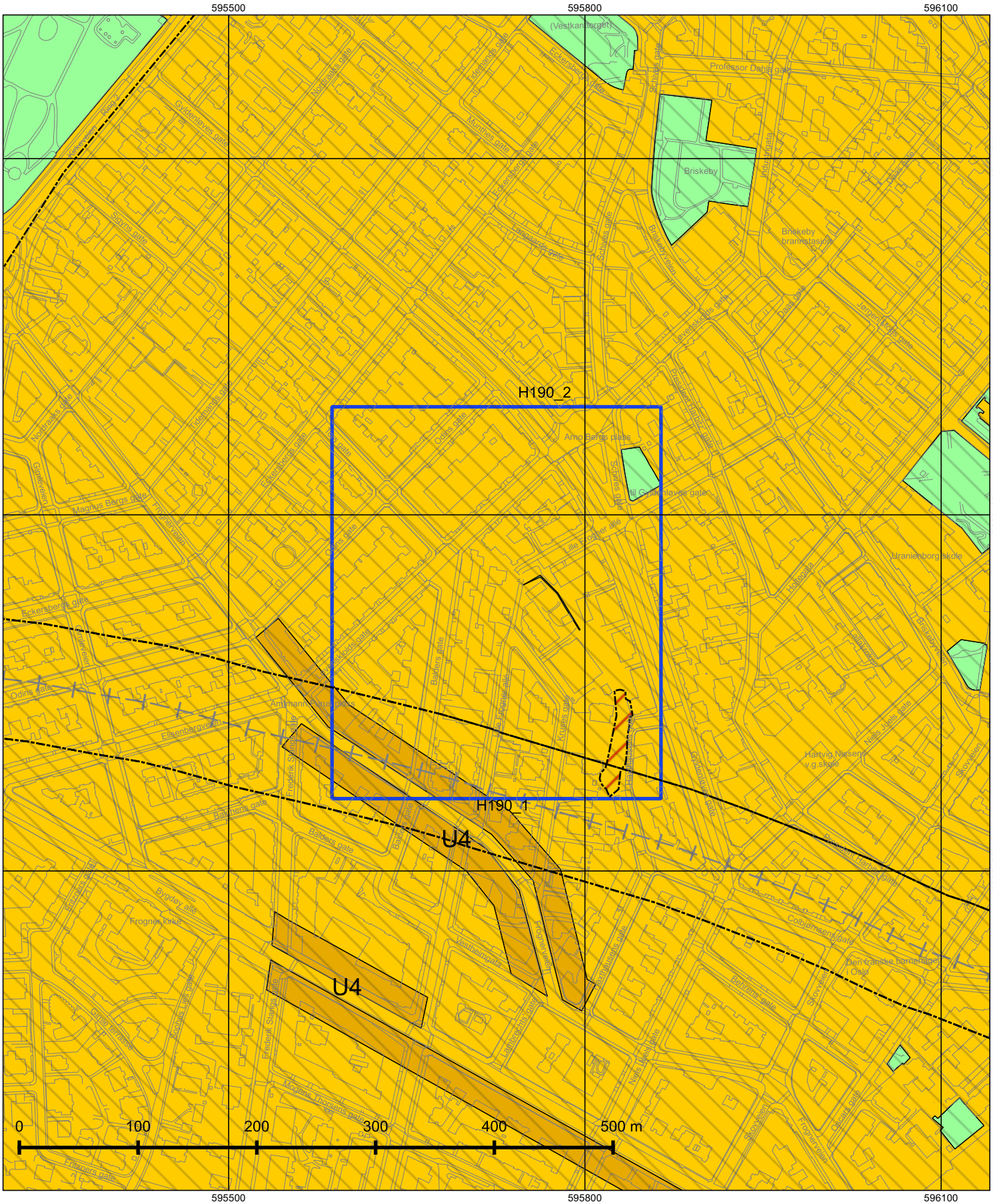
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 133467/ 86496704
Adresse: LILLE FROGNER ALLÉ 8A
Gnr/Bnr: 212/568

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133467/86496704
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0584 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3559732/24703145
Bestilling: C3 2024-08-21 (7) 83

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
789962	200	18.9.2013	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	567	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
971 449 357
org.nr./fødselsnr.

bekreftet kopi

OSLO TINGRETT

RETTSBOK

Den 19. mars 2012 kl. 0900 ble hovedforhandling holdt i Oslo tingrett,

Saksnr.: 11-154226TVI-OTIR/01

Dommer: dommerfullmektig Eldbjørg Håkonsen Martinsen

Saken gjelder: Krav om dom for endring av tinglyst eiendomsgrense

---

Helen Vogt	Advokat Harald Svenneby
Anne Vogt	Advokat Harald Svenneby
mot	
Nini Caroline Bang Dege	Advokat Kristoffer Blaas Wallann

Gjelder
Punkt 3, 4 og 5

Doknr: 789962 Tinglyst: 18.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Statens Kartverk

Rett kopi bekreftes

Til stede:

Saksøker Helen Vogt
Saksøkers prosessfullmektig, advokat Harald Svenneby

Saksøkte Nini Caroline Bang Dege
Saksøktes prosessfullmektig, advokat Kristoffer Blaas Wallan

Vitne Christian Dege.

Retten hadde på forhånd besluttet at Christian Dege kunne følge forhandlingene i sin alminnelighet, jf. tvisteloven § 24-6 andre ledd. Det vises til rettens skriftlige beslutning av 15. mars 2012.

Innledning

Ingen hadde innvendinger mot dommerens habilitet.

Dommeren gjennomgikk partenes påstander og påstandsgrunnlag og de bevisene som er varslet i saken.

Saksframstilling

Saksøkerens prosessfullmektig fikk ordet til framstilling av saken, og gjennomgikk dokumentbevis og andre bevis som ikke skal gis gjennom forklaringer eller befaring. Det som ble dokumentert er avmerket med rødt.

Saksøkerens påstand:

1. Nini Caroline Dege dømmes til å søke Oslo kommune om tillatelse til endring av den tinglyste eiendomsgrensen mellom Lille Froger Allé nummer 6 og Lille Frogner Allé nummer 8, slik at eiendomsgrensen mellom eiendommene kan gå der den er vist som "ny delelinje" på tegning datert 14. november 1925 i søknad om byggetillatelse.

2. Nini Caroline Dege dømmes til å betale Helen og Anne Vogt erstatning for saksomkostninger for tingretten.

Saksøktes prosessfullmektig fikk ordet til korrigering og supplering av motpartens framstilling. Det som ble dokumentert er avmerket med blått.

Saksøktes påstand:

1. Nini Caroline Dege frifinnes.

2. Nini Caroline Dege tilkjennes sakskostnader.

Partsforklaringer

Saksøkeren
Navn: Helen Vogt
Fødselsdato: 19.08.1954
Adresse: Lille Frogner Allé 8A, 0262 OSLO
Stilling: Utviklingsredaktør i NTB
ble formant, avga forsikring og forklaring.

Saksøkte
Navn: Nini Caroline Bang Dege
Fødselsdato: 18.06.1930
Adresse: 4993 Sundebru
Stilling: Pensjonist
ble formant, avga forsikring og forklaring.

Vitneforklaringer

Vitne nr. 1
Navn: Christian Dege
Fødselsdato: 06.11.1961
Adresse: Dagaliveien 12, 0776 OSLO
Stilling: Daglig leder
Tilknytning til partene: Saksøkte Nini Caroline Bang Dege er hans mor, og Hroar Dege var hans far.
ble gjort kjent med vitneansvaret, formant, avga forsikring og forklaring.

Det ble tatt lunsj fra kl. 12:15-13:00.

Retten dro på befaring til Lille Frogner Alle nr. 6 og nr. 8. Ovennevnte parter og vitne Christian Dege ble formant og avga forsikring i rettsalen forut for befaringen. De fortsatte sine partsforklaringer og vitneforklaring på befaringen.

Retten var tilbake i Oslo tinghus kl. 14:00.

Helen Vogt fortsatte sin partsforklaring.

Nini Caroline Bang Dege fortsatte deretter sin partsforklaring.

Retten tok opp spørsmålet om mulighet for forlik i saken. Retten ba prosessfullmektigene om å drøfte mulighet for forlik med sine klienter frem til hovedforhandlingen skulle fortsette dagen etter.

Retten ble hevet kl. 15:20.

Dag 2:

Retten ble satt på ny 20. mars 2012 kl. 09:00.

Vitne nr. 2 fremsto kl. 09:00
Navn: Jan Tormod Dege
Fødselsdato: 05.04.1939
Adresse: Hafrsfjord gata 7, 0273 OSLO
Stilling: Advokat
Tilknytning til partene: Nevø til Nini Caroline Bang Dege, og onkel til Christian Dege
ble gjort kjent med vitneansvaret, formant, avga forsikring og forklaring.

Vitnet ble dimittert kl. 09:30.

Det ble etter dette innledet forliksforhandlinger mellom partene fra kl. 09:30-12:45.

Partene kom etter forhandlingene frem til enighet. Partene ønsket å inngå rettsforlik. Før rettsforliket ble undertegnet, ble det lest opp for partene. Partene ble gjort kjent med at et rettsforlik har samme virkning som en rettskraftig dom.

Retten fikk fremlagt skriftlig fullmakt der Anne Vogt gir fullmakt til sin søster Helen Vogt til å inngå rettsforlik i denne saken. Fullmakten er datert i dag, 20. mars 2012, og det fremgår at et vitne, Bente Ottersen, født 19. september 1954, har bevitnet at Anne Vogt har undertegnet. Fullmakten følger vedlagt rettsboken.

Det ble etter dette inngått slikt

Rettsforlik

1. Nini Caroline Dege overdrar grunn på gnr. 212 bnr. 567 til Helen og Anne Vogt der det er bygget leilighet i Lille Frogner Allé nr. 8 som står på Lille Frogner Allé nr. 6 sin grunn, fotavtrykket, slik som vist på plantegning datert 14. november 1925 og som ligger som signert vedlegg til nærværende rettsforlik.

2. Helen og Anne Vogt skal søke Oslo kommune om grensejustering mellom gnr. 212 bnr. 567 og gnr. 212 bnr. 568 og bære kostnadene med grensejustering og utgifter med tinglysning med mer. Nini Caroline Dege skal ikke bære noen kostnader med fradeling av arealet. Arealet forutsettes fradelt gnr. 212 bnr. 567 og føyes sammen med gnr. 212 bnr. 568.

3. Eier av gnr. 212 bnr. 568 skal ha atkomst fra Lille Frogner Allé over gnr. 212 bnr. 567 frem til leilighetene i Lille Frogner Allé nr. 8. Atkomsten omfatter nødvendig person og godstransport og gir ellers ikke rett til atkomst med bil og gir ikke rett til parkering på gnr. 212 bnr. 567.

4. Eier av gnr. 212 bnr. 567 skal ha rett til å ha post og søppelstativ sammen med gnr. 212 bnr. 568 på gnr. 212 bnr. 568.

   Eier av gnr. 212 bnr. 567 skal ha eksklusiv bruksrett til kjellergang på gnr. 212 bnr. 568 som vist på vedlagte plantegning datert 25. november 1925, farget sort.

5. Bebyggelsen på gnr. 212 bnr. 567 er fredet. Bebyggelsen på gnr. 212 bnr. 568 står på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige eiendommer. Eier av gnr. 212 bnr. 568 forplikter seg til ikke å endre bebyggelsen på gnr. 212 bnr. 568 vesentlig. Dette forhindrer ikke eier av gnr. 212 bnr. 568 fra fasadeendringer og andre mindre endringer samt gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

6. Som fullt og helt oppgjør for grunnavståelse og for alle andre krav i nærværende forlik betaler Helen og Anne Vogt til Nini Caroline Dege kroner 350.000 - trehundreogfemtitusenkroner -. Beløpet forfaller til betaling samtidig med at grunnavståelsen er tinglyst i grunnboken og utbetales fra advokat Harald Svennebys klientkonto.

   Beløpet kroner 350.000 - trehundreogfemtitusenkroner - skal være innbetalt på klientkonto senest samtidig med at Helen og Anne Vogt mottar skjøte på det avstått arealet fra Nini Caroline Dege, fritt for pengeheftelser.

7. Nærværende rettsforlik punkt 3, 4 og 5 skal tinglyses på gnr. 212 bnr. 567 (Lille Frogner Allé nr. 6) og gnr. 212 bnr. 568 (Lille Frogner Allé nr. 8) i Oslo. Skjøtet på det avstått arealet skal tinglyses samtidig.

8. Med nærværende rettsforlik er alle krav forbundet med søksmål 11- 154226TVI-OTIR for Oslo tingrett oppe og avgjort. Hver av partene bærer sine egne saksomkostninger.

Nini Caroline Bang Dege

Nini Caroline Bang Dege

Helen Vogt

Helen Vogt

Kristoffer Blaas Wallann

Harald Svenneby

Eldbjørg Håkonsen Martinsen

Rett kopi:

bem: Aslaug Hasselbag

Både saksøker og saksøkte begjærte saken hevet.

KJENNELSE

Saken kom inn til retten ved stevning av 27. september 2011. Under hovedforhandling avholdt 19. og 20. mars 2012 ble det oppnådd en minnelig ordning. Partene inngikk rettsforlik, slik det fremgår ovenfor. Partene begjærte saken hevet. Forliket omfatter også saksomkostningene.

Partene har begjært saken hevet, og retten tar begjæringen til følge.

SLUTNING

Sak. nr. 11-154226 heves.

Kjennelsen ble lest opp for partene. Prosessfullmektigene og partene fikk hver sin kopi av rettsboken.

Rettsmøtet varte fra kl. 09:00 til kl. 15:00.

Retten hevet

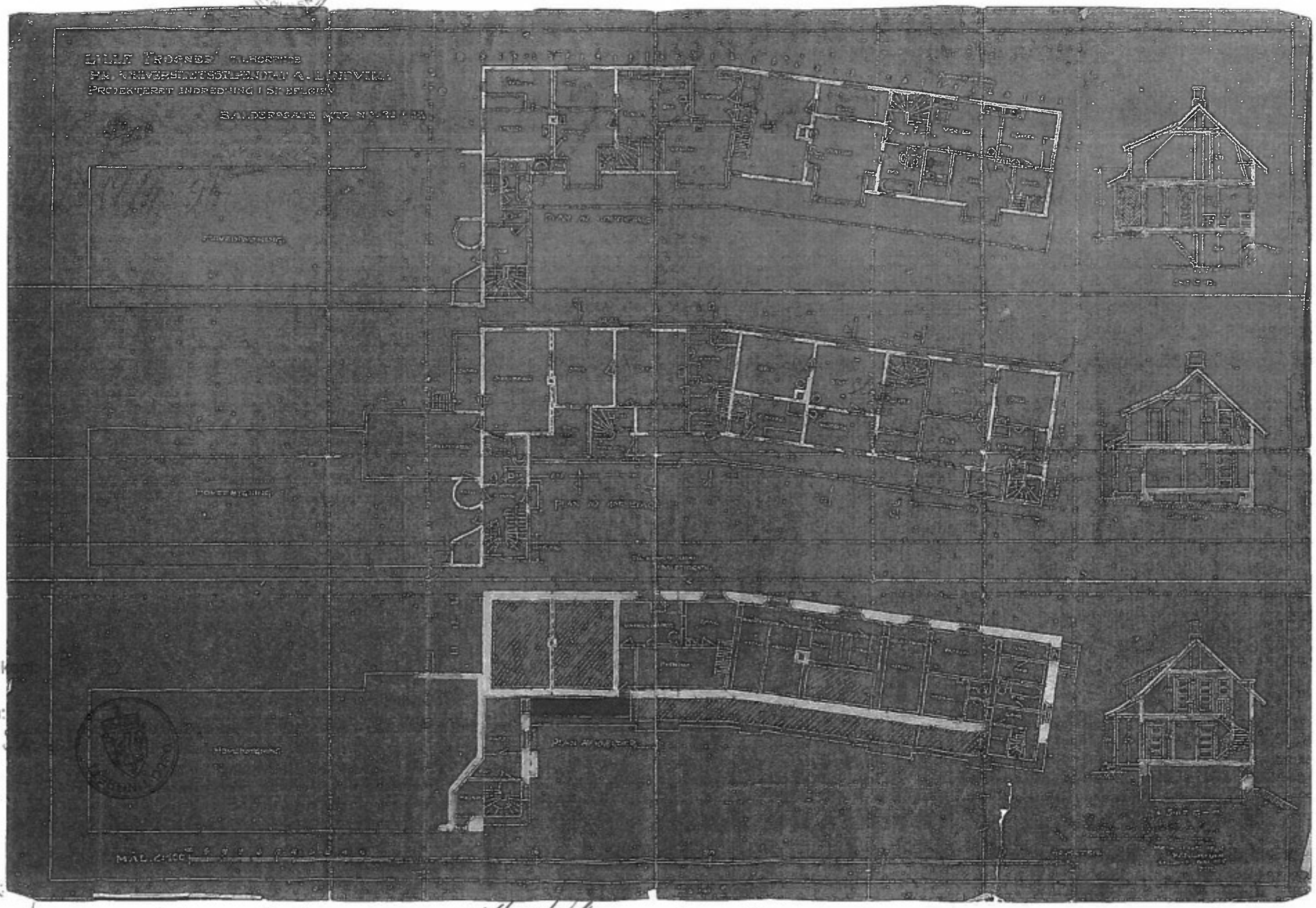
Eldbjørg Håkonsen Martinsen

Rett kopi:

bem: Aslaug Hesselberg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/789962/200
Uthentet 2024-08-21 10:15

Rett kopi bekreftes



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0584 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3559733/24703150
Bestilling: C3 2024-08-21 (7) 88

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
789962	200	18.9.2013	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	567	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~elektronisk dok. oppgitt~~
971 449 357
org.nr./fødselsnr.

bekreftet kopi

OSLO TINGRETT

RETTSBOK

Den 19. mars 2012 kl. 0900 ble hovedforhandling holdt i Oslo tingrett,

Saksnr.: 11-154226TVI-OTIR/01

Dommer: dommerfullmektig Eldbjørg Håkonsen Martinsen

Saken gjelder: Krav om dom for endring av tinglyst eiendomsgrense

---

Helen Vogt	Advokat Harald Svenneby
Anne Vogt	Advokat Harald Svenneby
mot	
Nini Caroline Bang Dege	Advokat Kristoffer Blaas Wallann

Gjelder
Punkt 3, 4 og 5

Doknr: 789962 Tinglyst: 18.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Til stede:

Saksøker Helen Vogt
Saksøkers prosessfullmektig, advokat Harald Svenneby

Saksøkte Nini Caroline Bang Dege
Saksøktes prosessfullmektig, advokat Kristoffer Blaas Wallan

Vitne Christian Dege.

Retten hadde på forhånd besluttet at Christian Dege kunne følge forhandlingene i sin alminnelighet, jf. tvisteloven § 24-6 andre ledd. Det vises til rettens skriftlige beslutning av 15. mars 2012.

Innledning

Ingen hadde innvendinger mot dommerens habilitet.

Dommeren gjennomgikk partenes påstander og påstandsgrunnlag og de bevisene som er varslet i saken.

Saksframstilling

Saksøkerens prosessfullmektig fikk ordet til framstilling av saken, og gjennomgikk dokumentbevis og andre bevis som ikke skal gis gjennom forklaringer eller befaring. Det som ble dokumentert er avmerket med rødt.

Saksøkerens påstand:

1. Nini Caroline Dege dømmes til å søke Oslo kommune om tillatelse til endring av den tinglyste eiendomsgrensen mellom Lille Froger Allé nummer 6 og Lille Frogner Allé nummer 8, slik at eiendomsgrensen mellom eiendommene kan gå der den er vist som "ny delelinje" på tegning datert 14. november 1925 i søknad om byggetillatelse.

2. Nini Caroline Dege dømmes til å betale Helen og Anne Vogt erstatning for saksomkostninger for tingretten.

Saksøktes prosessfullmektig fikk ordet til korrigering og supplering av motpartens framstilling. Det som ble dokumentert er avmerket med blått.

Saksøktes påstand:

1. Nini Caroline Dege frifinnes.

2. Nini Caroline Dege tilkjennes sakskostnader.

Partsforklaringer

Saksøkeren
Navn: Helen Vogt
Fødselsdato: 19.08.1954
Adresse: Lille Frogner Allé 8A, 0262 OSLO
Stilling: Utviklingsredaktør i NTB
ble formant, avga forsikring og forklaring.

Saksøkte
Navn: Nini Caroline Bang Dege
Fødselsdato: 18.06.1930
Adresse: 4993 Sundebru
Stilling: Pensjonist
ble formant, avga forsikring og forklaring.

Vitneforklaringer

Vitne nr. 1
Navn: Christian Dege
Fødselsdato: 06.11.1961
Adresse: Dagaliveien 12, 0776 OSLO
Stilling: Daglig leder
Tilknytning til partene: Saksøkte Nini Caroline Bang Dege er hans mor, og Hroar Dege var hans far.
ble gjort kjent med vitneansvaret, formant, avga forsikring og forklaring.

Det ble tatt lunsj fra kl. 12:15-13:00.

Retten dro på befaring til Lille Frogner Alle nr. 6 og nr. 8. Ovennevnte parter og vitne Christian Dege ble formant og avga forsikring i rettsalen forut for befaringen. De fortsatte sine partsforklaringer og vitneforklaring på befaringen.

Retten var tilbake i Oslo tinghus kl. 14:00.

Helen Vogt fortsatte sin partsforklaring.

Nini Caroline Bang Dege fortsatte deretter sin partsforklaring.

Retten tok opp spørsmålet om mulighet for forlik i saken. Retten ba prosessfullmektigene om å drøfte mulighet for forlik med sine klienter frem til hovedforhandlingen skulle fortsette dagen etter.

Retten ble hevet kl. 15:20.

Dag 2:

Retten ble satt på ny 20. mars 2012 kl. 09:00.

Vitne nr. 2 fremsto kl. 09:00
Navn: Jan Tormod Dege
Fødselsdato: 05.04.1939
Adresse: Hafrsfjord gata 7, 0273 OSLO
Stilling: Advokat
Tilknytning til partene: Nevø til Nini Caroline Bang Dege, og onkel til Christian Dege
ble gjort kjent med vitneansvaret, formant, avga forsikring og forklaring.

Vitnet ble dimittert kl. 09:30.

Det ble etter dette innledet forliksforhandlinger mellom partene fra kl. 09:30-12:45.

Partene kom etter forhandlingene frem til enighet. Partene ønsket å inngå rettsforlik. Før rettsforliket ble undertegnet, ble det lest opp for partene. Partene ble gjort kjent med at et rettsforlik har samme virkning som en rettskraftig dom.

Retten fikk fremlagt skriftlig fullmakt der Anne Vogt gir fullmakt til sin søster Helen Vogt til å inngå rettsforlik i denne saken. Fullmakten er datert i dag, 20. mars 2012, og det fremgår at et vitne, Bente Ottersen, født 19. september 1954, har bevitnet at Anne Vogt har undertegnet. Fullmakten følger vedlagt rettsboken.

Det ble etter dette inngått slikt

Rettsforlik

1. Nini Caroline Dege overdrar grunn på gnr. 212 bnr. 567 til Helen og Anne Vogt der det er bygget leilighet i Lille Frogner Allé nr. 8 som står på Lille Frogner Allé nr. 6 sin grunn, fotavtrykket, slik som vist på plantegning datert 14. november 1925 og som ligger som signert vedlegg til nærværende rettsforlik.

2. Helen og Anne Vogt skal søke Oslo kommune om grensejustering mellom gnr. 212 bnr. 567 og gnr. 212 bnr. 568 og bære kostnadene med grensejustering og utgifter med tinglysning med mer. Nini Caroline Dege skal ikke bære noen kostnader med fradeling av arealet. Arealet forutsettes fradelt gnr. 212 bnr. 567 og føyes sammen med gnr. 212 bnr. 568.

3. Eier av gnr. 212 bnr. 568 skal ha atkomst fra Lille Frogner Allé over gnr. 212 bnr. 567 frem til leilighetene i Lille Frogner Allé nr. 8. Atkomsten omfatter nødvendig person og godstransport og gir ellers ikke rett til atkomst med bil og gir ikke rett til parkering på gnr. 212 bnr. 567.

4. Eier av gnr. 212 bnr. 567 skal ha rett til å ha post og søppelstativ sammen med gnr. 212 bnr. 568 på gnr. 212 bnr. 568.

   Eier av gnr. 212 bnr. 567 skal ha eksklusiv bruksrett til kjellergang på gnr. 212 bnr. 568 som vist på vedlagte plantegning datert 25. november 1925, farget sort.

5. Bebyggelsen på gnr. 212 bnr. 567 er fredet. Bebyggelsen på gnr. 212 bnr. 568 står på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige eiendommer. Eier av gnr. 212 bnr. 568 forplikter seg til ikke å endre bebyggelsen på gnr. 212 bnr. 568 vesentlig. Dette forhindrer ikke eier av gnr. 212 bnr. 568 fra fasadeendringer og andre mindre endringer samt gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade.

6. Som fullt og helt oppgjør for grunnavståelse og for alle andre krav i nærværende forlik betaler Helen og Anne Vogt til Nini Caroline Dege kroner 350.000 - trehundreogfemtitusenkroner -. Beløpet forfaller til betaling samtidig med at grunnavståelsen er tinglyst i grunnboken og utbetales fra advokat Harald Svennebys klientkonto.

   Beløpet kroner 350.000 - trehundreogfemtitusenkroner - skal være innbetalt på klientkonto senest samtidig med at Helen og Anne Vogt mottar skjøte på det avstått arealet fra Nini Caroline Dege, fritt for pengeheftelser.

7. Nærværende rettsforlik punkt 3, 4 og 5 skal tinglyses på gnr. 212 bnr. 567 (Lille Frogner Allé nr. 6) og gnr. 212 bnr. 568 (Lille Frogner Allé nr. 8) i Oslo. Skjøtet på det avstått arealet skal tinglyses samtidig.

8. Med nærværende rettsforlik er alle krav forbundet med søksmål 11- 154226TVI-OTIR for Oslo tingrett oppe og avgjort. Hver av partene bærer sine egne saksomkostninger.

Nini Caroline Bang Dege

Nini Caroline Bang Dege

Helen Vogt

Helen Vogt

Kristoffer Blaas Wallann

Harald Svenneby

Eldbjørg Håkonsen Martinsen

Rett kopi:

bem: Aslaug Hasselbag

Både saksøker og saksøkte begjærte saken hevet.

KJENNELSE

Saken kom inn til retten ved stevning av 27. september 2011. Under hovedforhandling avholdt 19. og 20. mars 2012 ble det oppnådd en minnelig ordning. Partene inngikk rettsforlik, slik det fremgår ovenfor. Partene begjærte saken hevet. Forliket omfatter også saksomkostningene.

Partene har begjært saken hevet, og retten tar begjæringen til følge.

SLUTNING

Sak. nr. 11-154226 heves.

Kjennelsen ble lest opp for partene. Prosessfullmektigene og partene fikk hver sin kopi av rettsboken.

Rettsmøtet varte fra kl. 09:00 til kl. 15:00.

Retten hevet

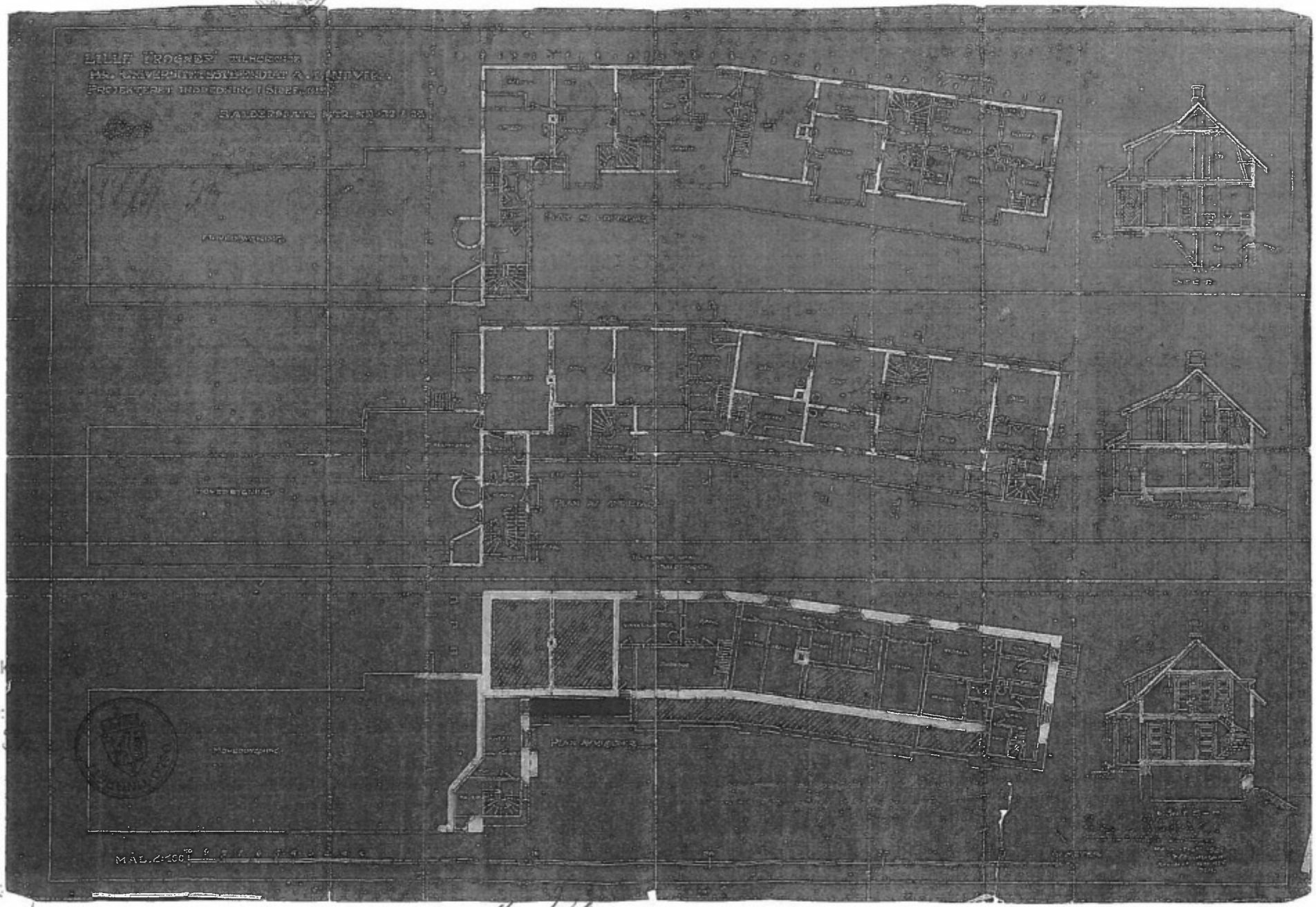
Eldbjørg Håkonsen Martinsen

Rett kopi:

bem: Åslaug Hesselberg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/78962/200
Uthentet 2024-08-21 10:18

Sann kopi bekreftes



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0584 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3559731/24703140
Bestilling: C3 2024-08-21 (7) 89

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
846942	200	4.10.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	568	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601505254
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Org.nr/Seksjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
061257	VOGT ANNE		LILLE FROGNER ALLÉ 8 A, 0263 OSLO
190854	VOGT HELEN		LILLE FROGNER ALLÉ 8 A, 0263 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	568

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	212	568	0	1	128 / 411	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	568	0	2	144 / 411	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	212	568	0	3	139 / 411	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 846942 Tinglyst: 04.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

02.10.2013 14:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/846942/200
Uthentet 2024-08-21 10:18

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	568		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
190854[redacted]	Helen Vogt		50% 1/2
061257[redacted]	Anne Vogt		50% 1/2

Eiger avtale med Helen Vogt 19.12.2012

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	34 128	B	11				21				31			
2	B	34 144	B	12				22				32			
3	B	32 139	BG	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 411 100 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rett kopi bekreftes 08.01.2013
Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m,v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo	Helen Vogt	Helen Vogt	
19.12.2013	Anne Vogt	Anne Vogt	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	568		1-3	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
9.1.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

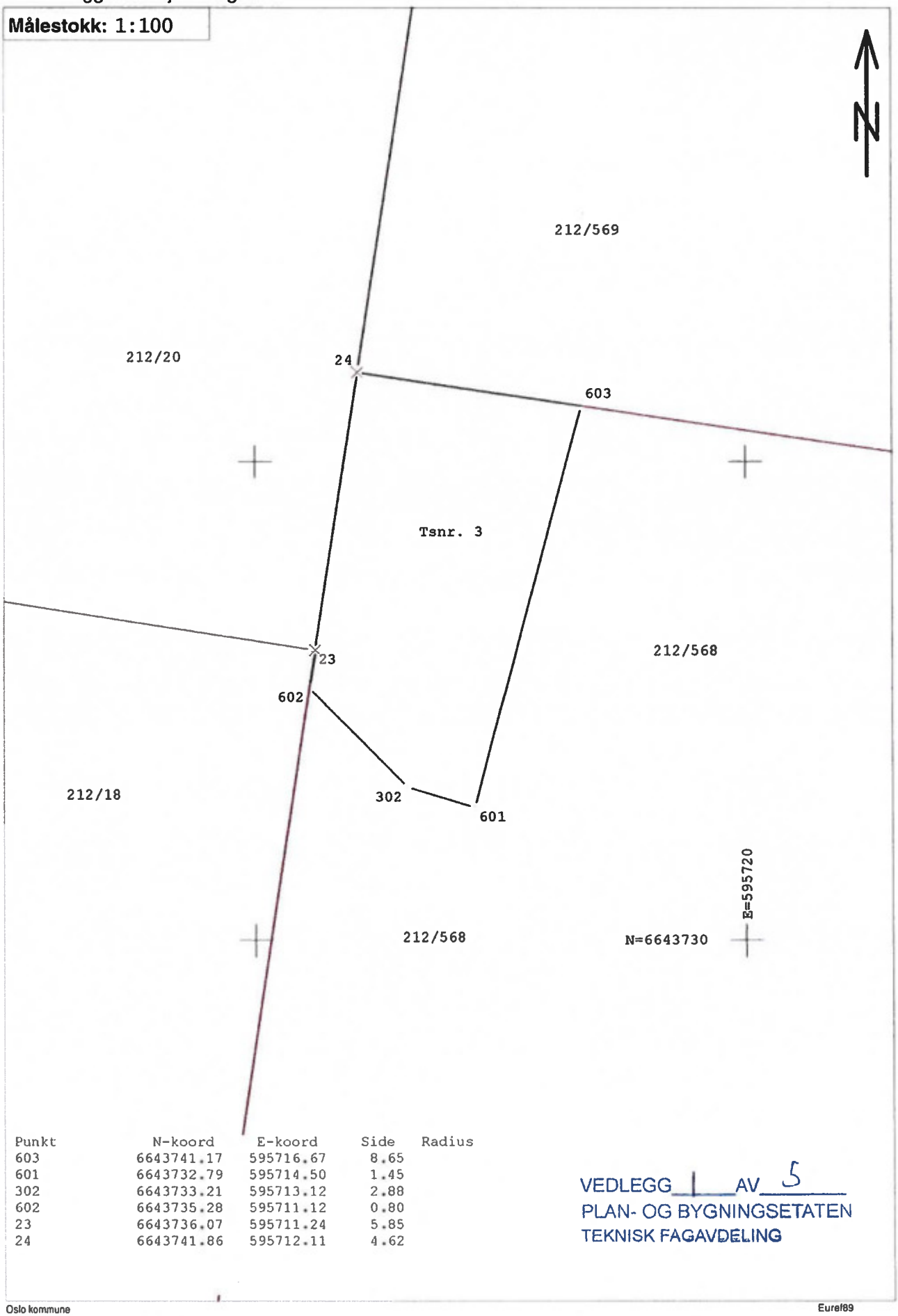
Noter:

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

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

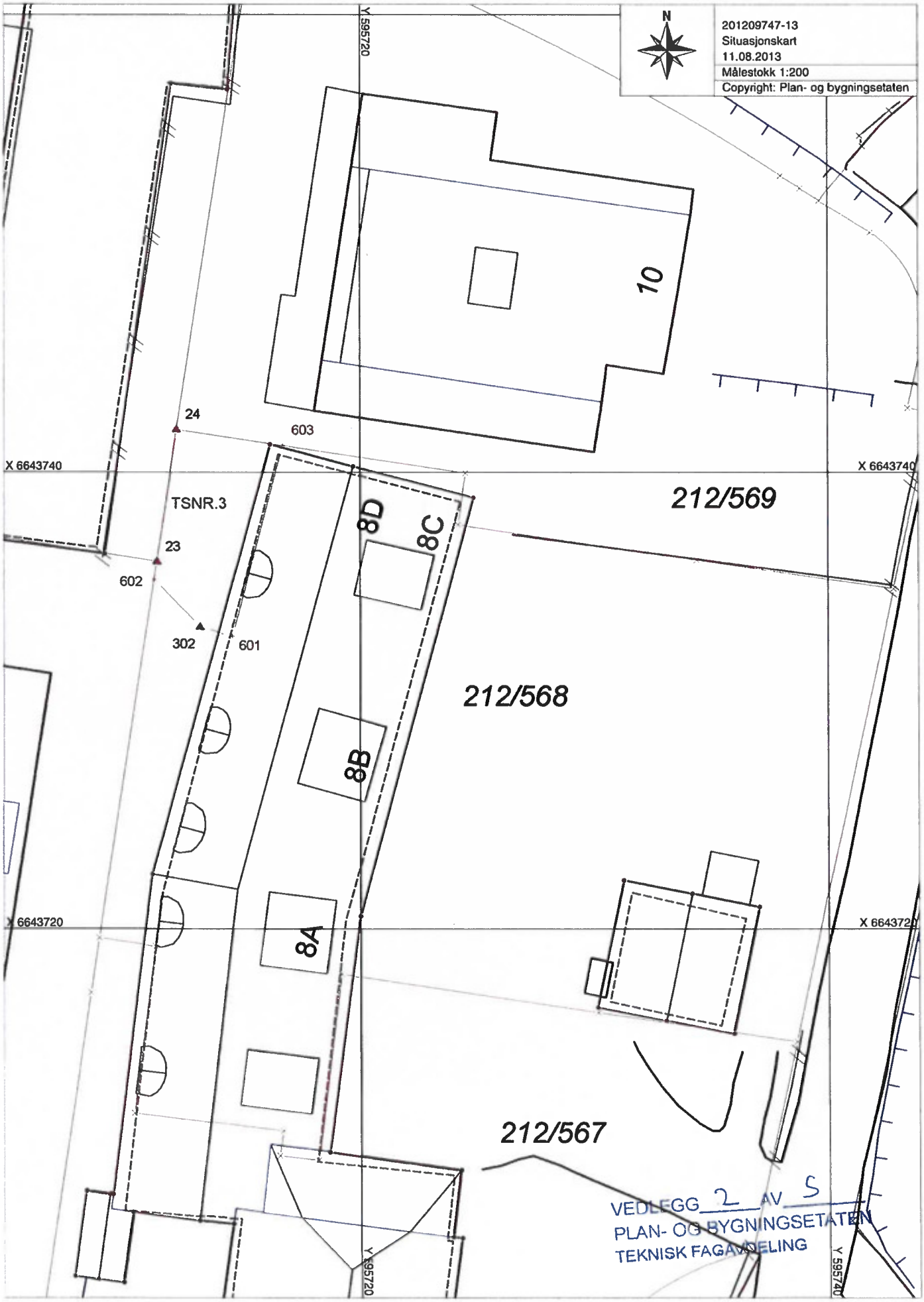
Gnr.: 212 Bnr.: 568
Adr.: Lille Frogner allé 8
Saksnr.: 201209747-12 11.08.2013



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
603	6643741.17	595716.67	8.65	
601	6643732.79	595714.50	1.45	
302	6643733.21	595713.12	2.88	
602	6643735.28	595711.12	0.80	
23	6643736.07	595711.24	5.85	
24	6643741.86	595712.11	4.62	

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune
Euref89


N
201209747-13
Situasjonskart
11.08.2013
Målestokk 1:200
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Y 595720
X 6643740
X 6643720
10
24
603
TSNR.3
23
602
302
601
8D
8C
8B
8A
212/569
212/568
212/567
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/846942/200
Uthentet 2024-08-21 10:18

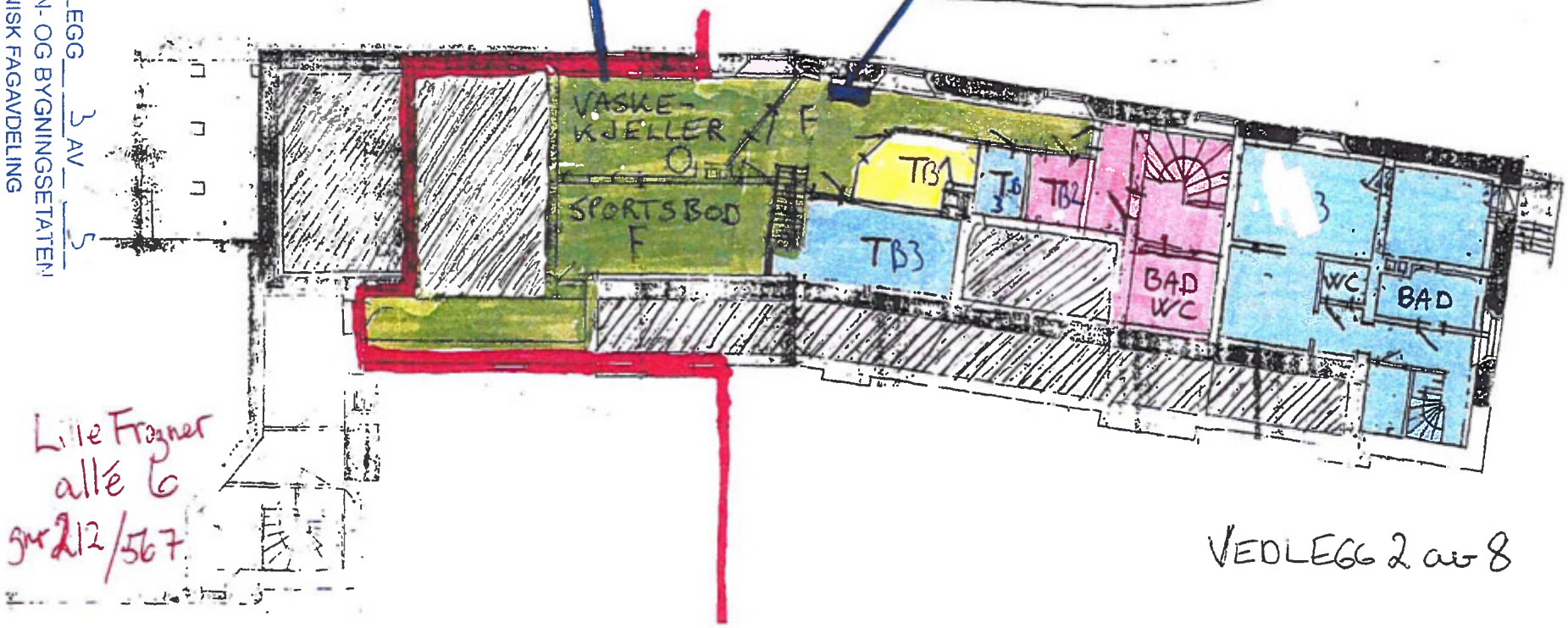
LILLE FROGNER ALLÉ 8
g.nr. 212/568

Kjeller

rød strek = ny grense mot nr 6
ikke gravd ut (fjell)
gul = seksjon 1 (tilleggsdel)
rød = seksjon 2
blå = seksjon 3 (m 2 tilleggsdeler)
grønn = fellesarealer
T = tilleggsdel/boder

VANN og AVLØP KOBLET TIL BALDERS GATE

FELLES SIKRINGSSKAP FOR SEKSJON 1 & 2 + FELLES AREALER



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

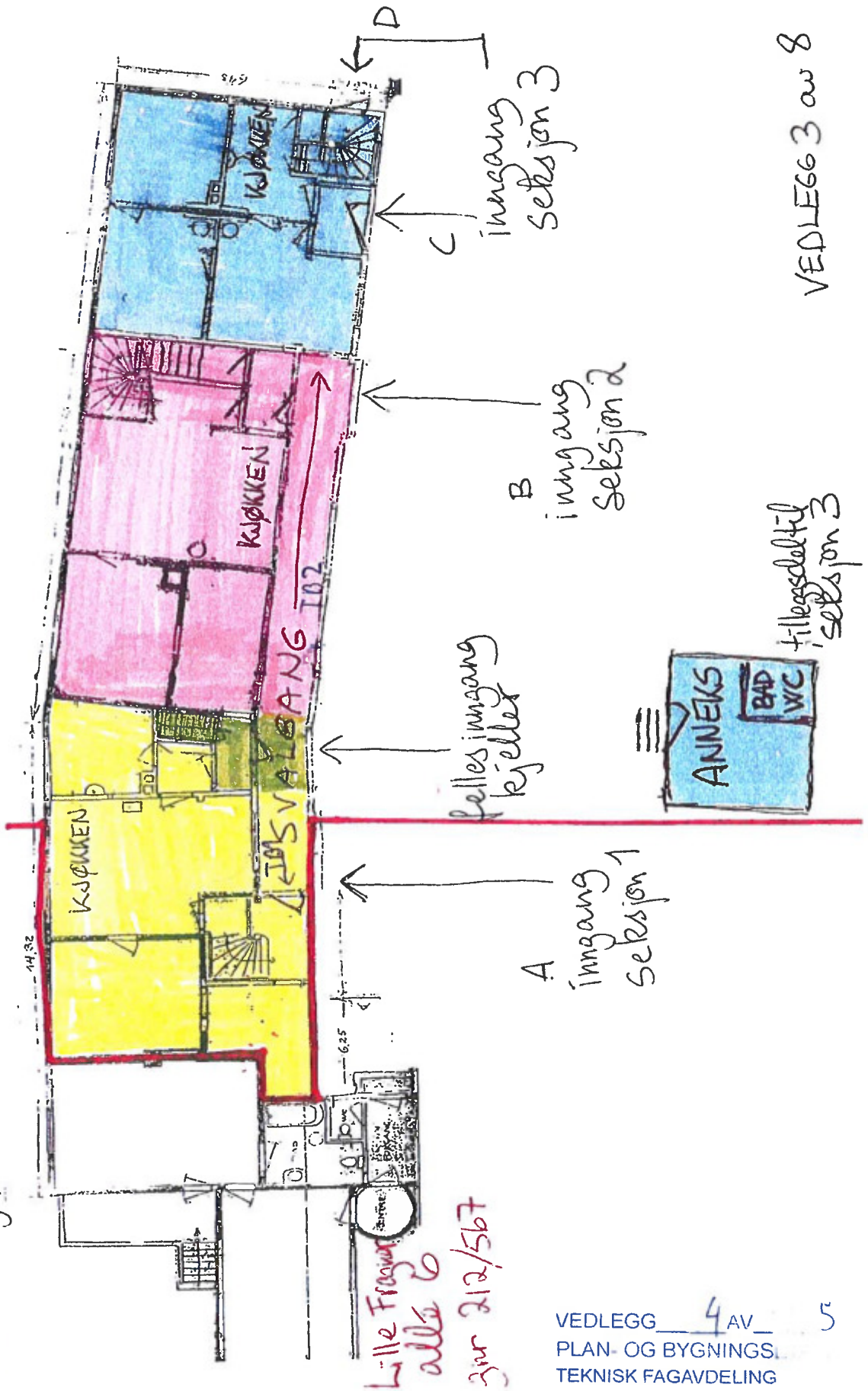
Lille Frøgner allé 6
gnr 212/567

VEDLEGG 2 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/846942/200
Uthentet 2024-08-21 10:18

LILLE FROGNER ALLE 8
gnr 212/568
1. etage

VEDLEGG 3 av 8



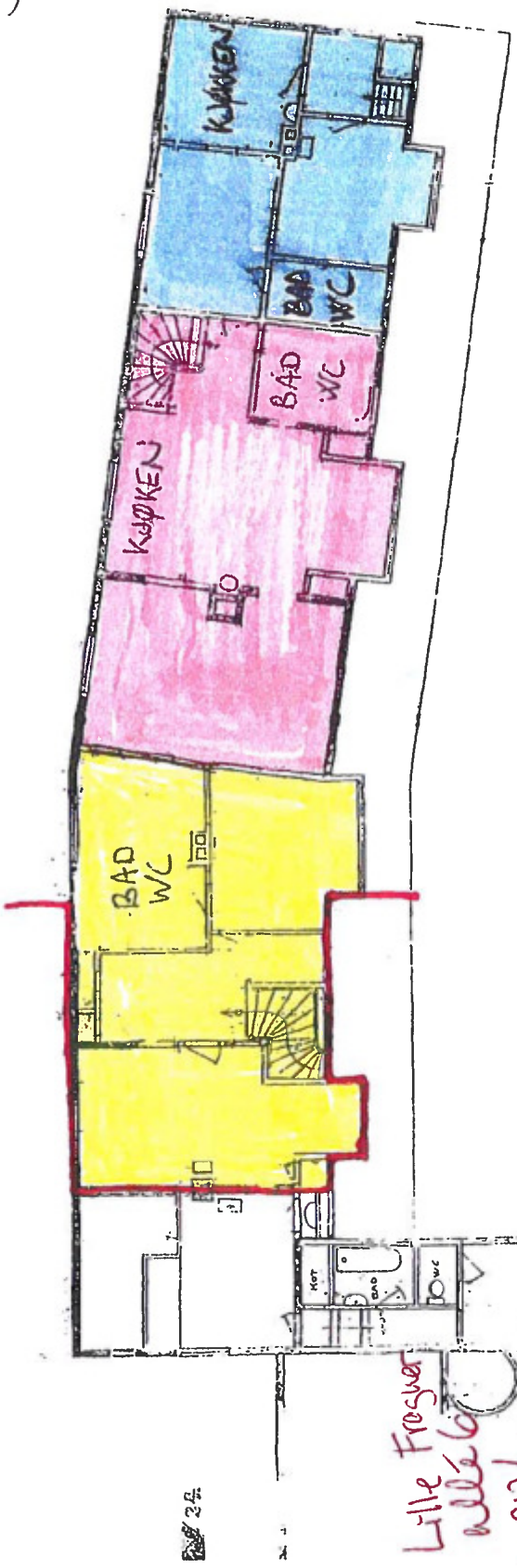
rød strek = ny grense mot nr 6
gul = seksjon 1
rød = seksjon 2
blå = seksjon 3
grønn = fellesareal

Lille Frognerallé 6
gnr 212/567

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGS
TEKNISK FAGAVDELING

LILLE FRØGNER ALLÉ 8
gnr 212/568
2. etasje

VEDLEGG 4 av 8



rød strek = ny grense mot nr 6
Gul = seksjon 1
Rød = seksjon 2
blå = seksjon 3

Lille Frøgner Allé 6
gnr 212/567

VEDLEGG 5
PLAN- OG BYG
TEKNISK FAGAV
TATEN

LILLE FROGNER ALLE 8 - SEFRAK-MINNE

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 212 /568 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	611
HUSLØPENR	30
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	STABBUR (TRE), LILLE FROGNER ALLE 8
LENGDE	500
BREDDE	500
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	AOS
FELTREGISTRERT DATO	17.07.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 17/07-1995 KIRSTI MADSEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1775-1799
BYGGETID, MERKNAD	ANTAGELIG BYGGET SAMTIDIG MED "LILLE FROGNER" (FREDET)
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	BAD/LAGERBYGNING?
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Ja
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM RANDSONE.
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE FØRSTE BYGGEMELDING MANGLER HOS PLAN- OG BYGNINGSETATEN I OSLO, BYGGESAKSARKIVET
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	611
HUSLØPENR	2
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VOGNSKJUL/KUSKBOLIG, FROGNER LILLE, LILLE FROGNER ALLE 8
LENGDE	2300
BREDDE	800
ANTALL SKORSTEINER	4
FELTREGISTRERT AV	AOS
FELTREGISTRERT DATO	07.07.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 07/07-1995 KIRSTI MADSEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1775-1799
BYGGETID, MERKNAD	BYGGET SAMTIDIG MED "LILLE FROGNER" (FREDET) I CA. 1970, BYANTIKVAREN
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM RANDSONE
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	ANTAKELIG OPPFØRT AV GENERALKOMMISJONÆR FRIDERICH GOTSCHALLE HAXTHAUSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE FØRSTE BYGGEMELDING MABGLER HOS PLAN- OG BYGNINGSETATEN I OSLO, BYGGESAKSARKIVET
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

VEDTAK HOS KOMMUNEN

Anmeldelse
6 Tegninger
2 Skrivelser

VB 283/1924 KRISTIANIA 1 1.

480/24 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument I.

angaaende omindredning til beboelse

paa Matr.-No. 22 & 24 Baldersgate

Indlevert 22 mars 1924 Attesteret

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

Kristiania den 24 mars 1924

J. Pettersen

OPMAALING OG REGULERINGSCHEFEN 494/24 KRISTIANIA

Tilbygning mellem 22 og 24 Baldersgate er merket med blaat.
Oslo 26-3-1924
Mikaelsen

283/24

L. S. Wang.

Overmyndes Kria. myndighetsmann. til uttalelse.

283/24

27/3 24.

J. Pettersen

LILLE FROGNER TILHØRENDE
HR. UNIVERSITETSSTIPENDIAT A. LINDVIK.
PROJEKTERET INDRETNING I SIDEFLØIEN

BALDERSGATE MTR. NR. 22 & 24

B13

283/1924

494/24

HOVEDBYGNING.

PLAN AV LOFTSETAGE.

HOVEDBYGNING.

PLAN AV 1STE ETAGE.

HOVEDBYGNING.

PLAN AV KJELDER.

MÅL 1:100

METEREN

Anmelder 2 Tegninger

66 1258/1924 V. 1.

Expeditions-Dokument

angaaende sanitær- og vandledningsarbeider

paa Matr.-No. 22 & 24 Baldersgate

Indleveret 8 decemb. 1924 Attesteret 16/1-28.

Ommanden Kr. sundhetskommission
og vand- og kloakvæsen

1258/24

Kristiania den 9de decemb. 1924

205/1924

J. Pettersen

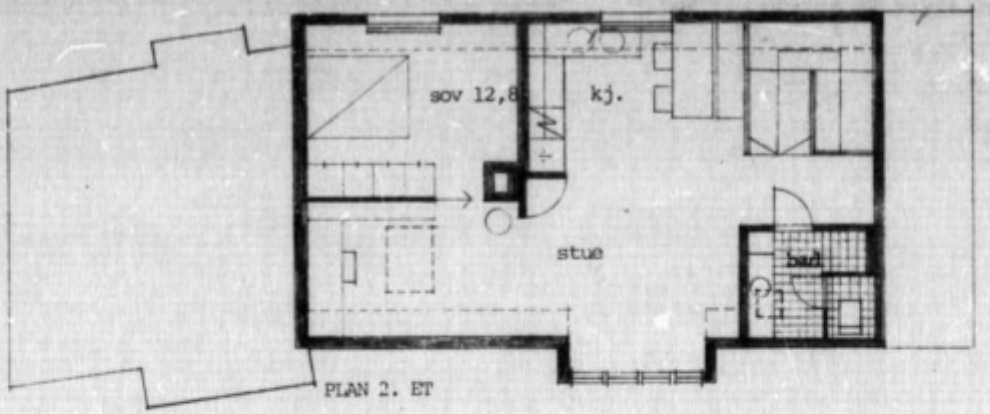
Bad- og kloakrummene maa skaffes
effektiv ventilation og tilstrækkelig lys.

Kristiania Sundhetskommission, 11 decemb 1924

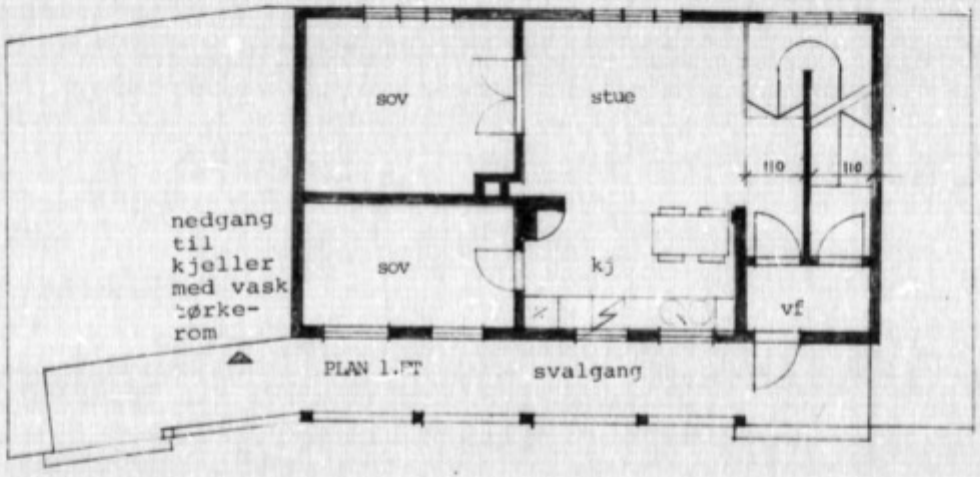
KRI. SUNDHETSKOMMISSIONS J. No. 2034/1924

737/1924

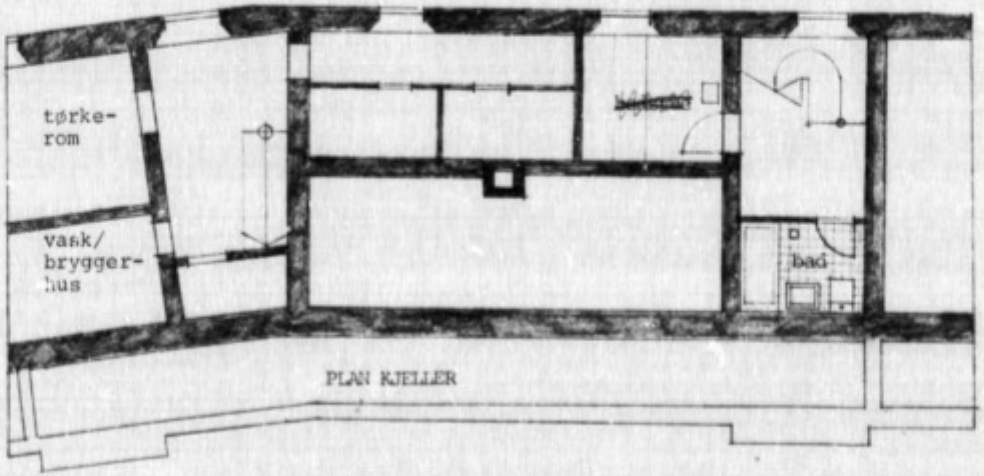
Sigurd Berg.



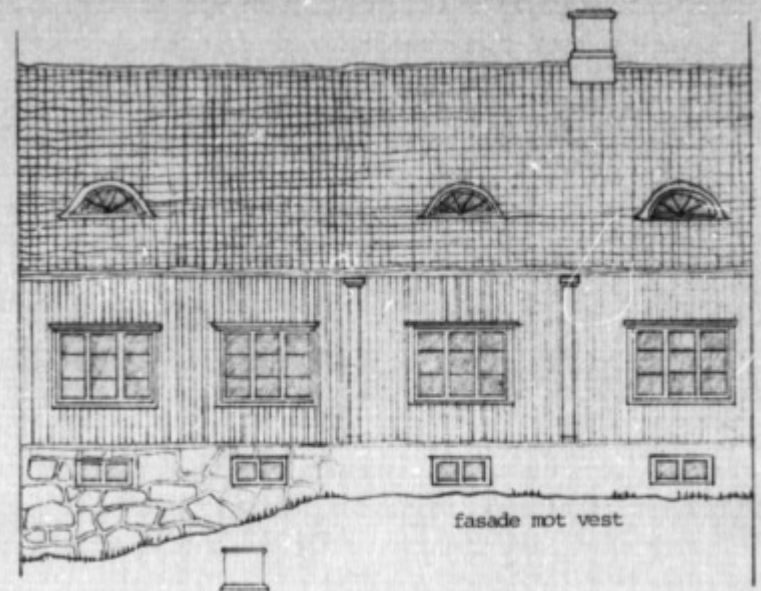
PLAN 2. ET



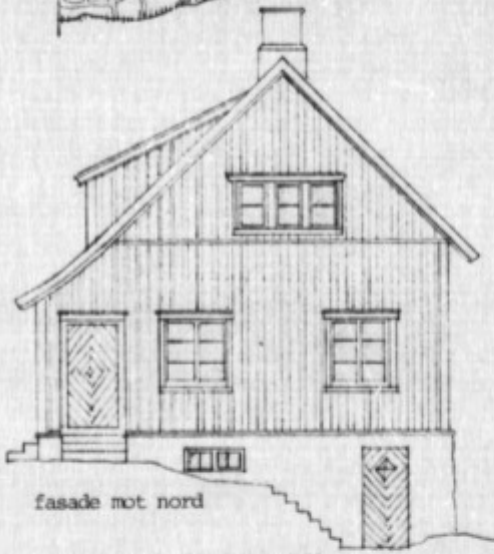
PLAN 1. ET



PLAN KJELLER



fasade mot vest



fasade mot nord

REVIDERT I HENHOLD TIL
APPROBASJON AV 4.11.83
14.11.83

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17-11-1983

BOLIGER FOR HELEN OG THEA VOGT
Lille Frogner Allé, 8, Oslo

- OMBYGGING OG INNREDNING FOR 2 LEILIGHETER
- NY VERANDA PÅ FASADE MOT VEST
- BAD OG BADSTUE I KJELLER

tegninger for byggemelding, mål 1:100
31.8.83

ARKITEKT PETTER BOGEN, dovregate 2, Oslo 1
tel, 60 47 25

2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: **Ombyggingsarbeider**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lille Frogner Allé 8		**83/3448**

Byggherre

Helen Vogt
Lille Frogner Allé 8

0263 OSLO 2

Ansvarshavende

Ing. Karl ERik Pettersen,
Violvn.80

1487 TØYENHAUGEN

13.november 1985.
Dato

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Ole Sandnes

Ole Sandnes
overingeniør

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 26.03.2019

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201902486-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ivana Mijic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLE FROGNER ALLÉ 8A	Eiendom:	212/568/0/0
Tiltakshaver:	LILLE FROGNER ALLÉ 8A AS	Adresse:	PB 6671 Etterstad, 0609 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Lille Frogner allé 8 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 22.03.2019.

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 201902486			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2019 av:

Ivana Mijic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LILLE FROGNER ALLÉ 8A AS, PB 6671 Etterstad, 0609 OSLO, kep@mollereiendom.no

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LILLE FROGNER ALLÉ 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 21.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lille Frogner allé 8 A, 0263 OSLO

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1923

GNR 212 BNR 568 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 11

Verdivurdert til

18 900 000

-	18 900 000	150 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	126 m²
BRA	130 m²
Tomt	678 m²
Byggeår	1923

Fellesutgifter	4 546
Formue	33 434
Soverom	4
Etasjer	1

Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tostrups gate 21 B 217 m² 1933 235 m² 5 sov	23.11.2021	22 500 000	**21 500 000**	0	21 500 000	**99 078**
2 Halvdan Svartes gate 16 209 m² 1912 211 m² 3 sov	17.11.2022	19 500 000	**19 600 000**	0	19 600 000	**93 780**
3 Gyldenløves gate 18 172 m² 1930 3. etg 3 sov	07.09.2024	22 500 000	**21 000 000**	0	21 000 000	**122 093**

Lille Frogner allé 8A er en unik selveierleilighet over to plan, i et nydelig trehus fra tidlig 1800-tall. Beliggenheten er utsøkt, i rolig blindvei, med adkomst fra felles hagetun med stabbur og markterrasser under trekronene, en bortgjemt oase i hjertet av byen.

Leiligheten ligger i det opprinnelige vognbygget på Lille Frogner gård,? i sin tid landstedet til Kong Karl Johan. Det ble ombygd til boliger i 1925, og har godt bevarte detaljer, kombinert med moderne bokomfort.

Leiligheten har hele fire soverom, et nydelig bad fra 2015 med buevindu, badekar og regnfallsdusj, og et spisekjøkken med snekkerbygd innredning fra 2010. Stuen og kjøkkenet har fiskebensparkett, og hovedsoverommet har hygge fra peisovn. Hallen og kjøkkenet smykkes av original gruepeis og magasinovn for dekor.

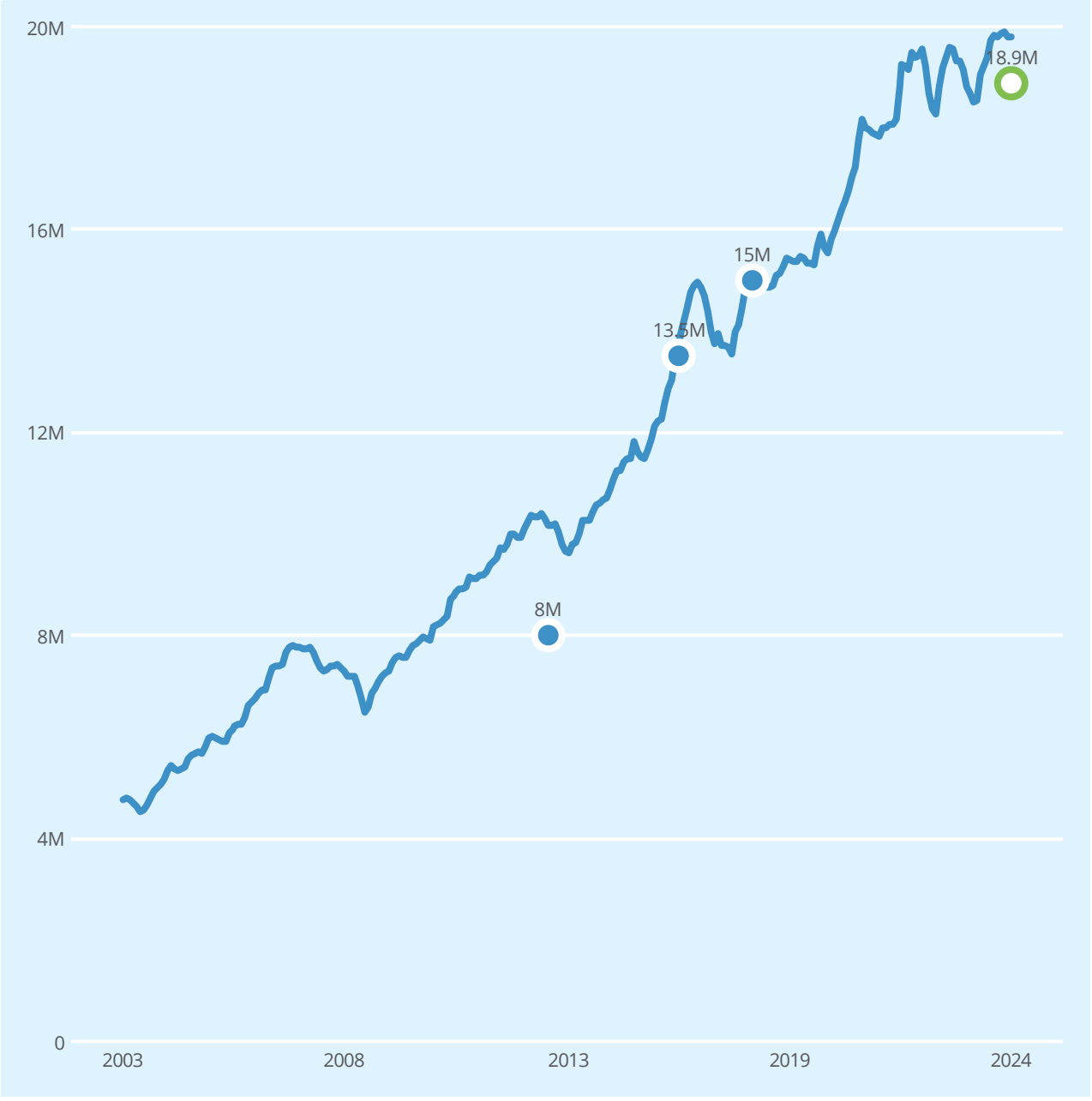
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.06.2018		29.06.2018	-	15 000 000	-	15 000 000
12.08.2016	23.08.2016	16.11.2016	10 000 000	13 500 000	0	13 500 000
07.06.2013	17.06.2013	21.10.2013	7 500 000	8 000 000	0	8 000 000

Rekkehus til salgs i Frogner bydel nå

5
rekkehus til salgs

25.0M
24.4M
23.8M
23 130 000 Prisantydning i snitt
22.6M
22.0M
21.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Rekkehus solgt i Frogner bydel siste 12 mnd

9
rekkehus solgt

22 262 000 Prisantydning i snitt
20 979 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

150 000 Lille Frogner allé 8 A
Totalpris 18 900 000

112 174 Frogner bydel i snitt siste 12 mnd

71 206 OSLO kommune i snitt siste 12 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lille Frogner allé 8A
Gnr. 212 Bnr. 568 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0584

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Notater

Notater