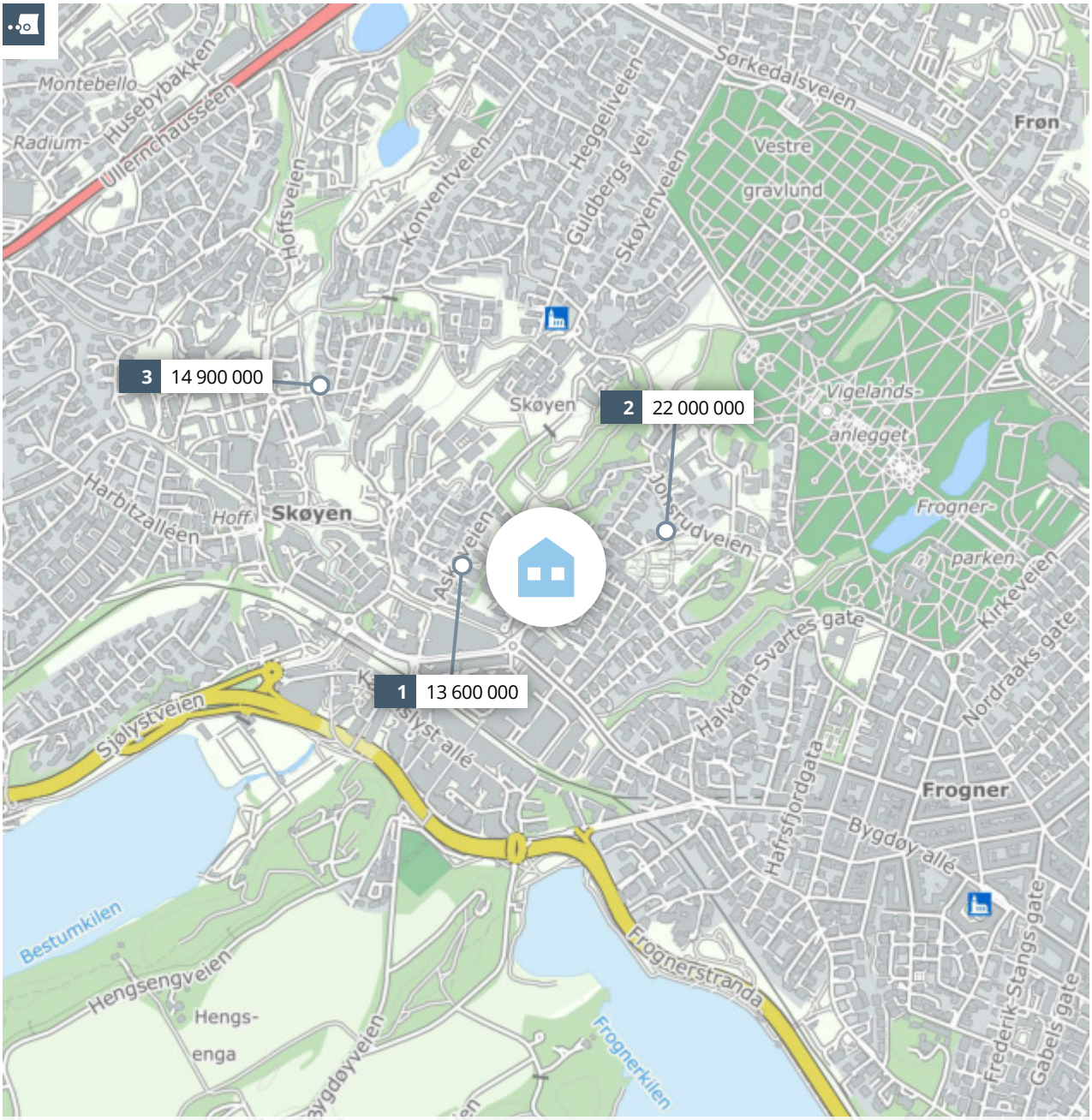
PRINSESSEALLÉEN 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Tinglyste servitutter og seksjonering
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Vedtak og ferdigattest: ominnredning til 2 leiligheter
Original byggetegning: del av 2.etg/hovedplan
Original byggetegning: 2.etg (hovedplan)
Hoveddokument: ominnredning til 2 leiligheter
Ominnredning til 2 leiligheter: byggesaksdokumenter
Ominnredning: notatblad
Våningshus: hoveddokument og ekspedisjonsdokument
Våningshus: tegninger fasade
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Oversiktskart
S-4242.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PRINSESSEALLÉEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.05.2025

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: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prinsessealléen 9, 0276 OSLO

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 1924

GNR 3 BNR 163 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SJØLYST

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	78 680
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	- m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt					1 321 m²	
Byggeår					1924	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Askeveien 5 237 m² 1931 1 421 m² 2 sov	31.10.2023	14 000 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**57 384**
2 Hyllveien 6 308 m² 1936 987 m² 5 sov	30.06.2023	25 000 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**71 429**
3 Engebrets vei 1 A 0 m² 2023 0 m² - sov	13.07.2023	-	**14 900 000**	-	14 900 000	**-**

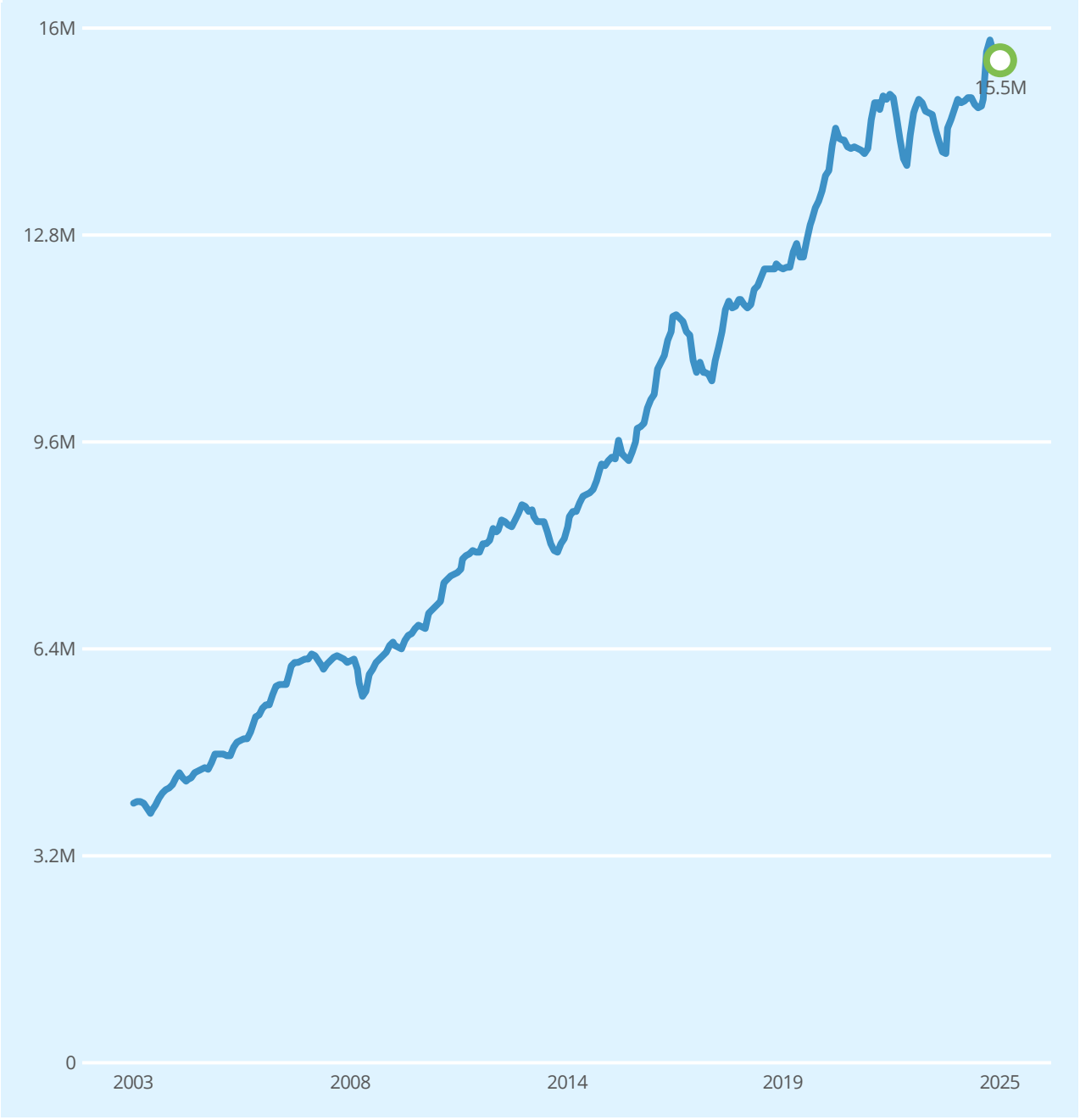
- Stor horisontaldelt tomannsbolig over 2 plan
- Gjennomgående behov for totalrenovering i alle rom
- Del av frodig hage med stort potensial
- Biloppstillingsplass
- Meget attraktiv beliggenhet på Skøyen/ Madserud i grønne, rolige omgivelser
- Klassisk, karakteristisk fasade
- Gode lysforhold i boligen
- 2 balkonger
- God takhøyde i loftsetasje
- Boligen er oppført under "spesialområde bevaring bolig".

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Horisontaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Ullern bydel nå

19
tomannsboliger til salgs

15.9M
15.5M
15.1M
14 632 000 Prisantydning i snitt
14.3M
13.9M
13.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Tomannsboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

17
tomannsboliger solgt

13.2M
13.0M
12 949 000 Salgspris i snitt
12 804 000 Prisantydning i snitt
12.6M
12.4M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

83 443 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

78 680 Prinsessealléen 9
Totalpris 15 500 000

74 946 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

1/2 Tomannsbolig (horisontal)

Prinsessealléen 9, 0276 OSLO

OSLO kommune

gnr. 3, bnr. 163, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2067 **Referansenummer:** BN1545

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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

1/2 Tomannsbolig (horisontal) - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Saltak (skråtak til to sider) med ark i trekonstruksjoner.

Taktekkingen er av takstein 2011 (iht. tilbud) med lokale utskiftninger i 2023 (på sydvendt tak til høyre og venstre for ark).
Undertak med papp, lekter og sløyfer fra 2007 (nord) og 2023 (sør).
Alder for undertakstaktekking på ark er ukjent (ikke omtalt i tilbud).
Terrasse ved kjøkken danner delvis tak over boligrom. Det er ukjent alder og utførelse på papp/tettesjikt.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Yttervegger med ukjent utførelse (reisverk var vanlig ved byggeår).
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Doble vinduer i trerammer fra byggeår.
Blyglassvindu
Takvinduer med 2-lags glass (eldre).

Balkongdører med 2-lags glass datert 1986.
Felles ytterdør i tre.
Malt entrédør.

Sør/sørvest-vendt veranda på ca. 2 m² med adkomst fra stue. Dekke av beslag. Rekkverk av malt treverk.
Vest/nordvest-vendt terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av tre over papp. Rekkverk av malt treverk.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett, tregulv, teppe, belegg
Vegger: malte flater, panel, tapet
Tak: malte flater, panel

Takhøyde i stue målt til ca. 2,58 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspiper. Ingen ildsted er montert.

Tretrapp til loft fra byggeår/ukjent år.
Tretrapp til 2. etasje fra byggeår.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme bad

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom pusset opp etter 2000, men nøyaktig årstall er høyst usikkert. Info fra eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Sluk er fra byggeår. Røropplegg er av eldre kobber.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern o plast.
Lufting over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Liten varmtvannstank i toalettrom med betydelig alder (defekt med jordfeil)
Varmtvannsbereder på kneloft uten adkomst. Ukjent størrelse og alder.
Tidligere opplegg for vannbåren varme til radiatorer er frakoblet.
Gjenværende installasjoner må påregnes sanert.

Sikringsskap på loft. Automatsikringer og skrusikringer.
Inntakssikringer (skrusikringer) på loft.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at drenering (i den grad det er anlagt) er fra byggeår. Ingen utvendig fuktsikring.

Bygningen har ukjent type grunnmur, men naturstein/tegl/betong var vanlig ved byggeår.

Det er stedvis noe fall i terrenget mot bygningen samt, men det er ikke maksimal fuktbelastning. Stedvis flatt.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår eller har betydelig alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

1/2 Tomannsbolig (horisontal)

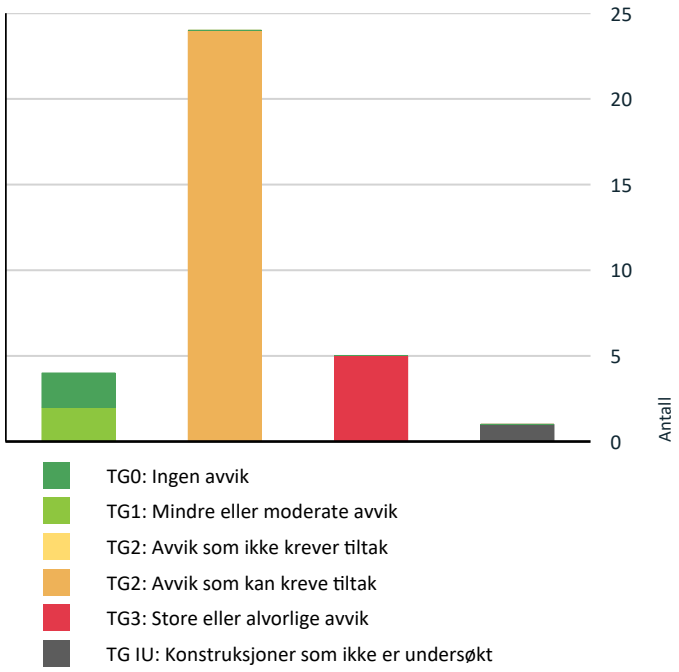
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke fremvist plantegning av loft eller 1. etasje.
Det må legges til grunn at loft ikke er søkt og godkjent for varig opphold.

2. etasje:
Kjøkken er flyttet fra det som i dag er soverom.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Det som i dag er stue var opprinnelig to soveorm.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

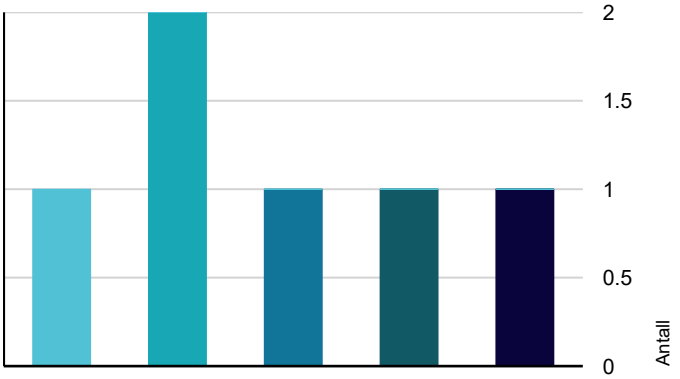
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningen er kun befart i felles entré og i seksjon 2. Kjeller og resterende 1. etasje er ikke besiktiget eller vurdert.
Utvendige områder er besiktiget innenfor rammene som bevarer privatlivets fred i forhold til inndeling av tomt.

Oppsummering av avvik

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

1/2 Tomannsbolig (horisontal)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

1/2 TOMANNSBOLIG (HORISONTAL)

Byggeår
1924

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Ombygget til 2-mannsbolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det foreligger tilbud for utbedring av tak i 2007, 2011 og 2023.

Taktekkingen er av takstein 2011 (iht. tilbud) med lokale utskiftninger i 2023 (på sydvendt tak til høyre og venstre for ark). Undertak med papp, lekter og sløyfer fra 2007 (nord) og 2023 (sør). Alder for undertakstaktekking på ark er ukjent (ikke omtalt i tilbud).

Terrasse ved kjøkken danner delvis tak over boligrom. Det er ukjent alder og utførelse på papp/tettesjikt.

Stedvis tekking av shingel på utstikk ved etasjeskiller. Ukjent alder.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Pga. manglende komplett dokumentasjon på utførelse av takomlegging anbefales det ytterligere kontroll av taket spesielt ved ark.
• Manglende informasjon/dokumentasjon på papptekking på terrasse.
• Shingel ved etasjeskiller har for slak helning i forhold til leggeanvisning for shingel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Taket bør undersøkes fra tak når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tekking på terrasse og ved etasjeskiller bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Det må hensyntas at bygget er regulert for bevaring.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.
Merknad: Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med ukjent utførelse (reisverk var vanlig ved byggeår). Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
• Det er betydelig avflassing av overflatebehandling.
• Det registreres misfarging i form av svertesopp ol.
• Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.
• Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.
• Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.
• Det må hensyntas at bygget er regulert for bevaring.
• Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak (skråtak til to sider) med ark i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er synlig manglende/mangelfull dampsperre mot isolerte takflater.
• Det er synlige fuktskjolder på loft i ved takvindu i stue 2. etasje som følge av tidligere utettheter. Det var tørt ved fuktsøk på befaringstidspunktet.
• Det er synlige fuktskjolder gulv, vegg og tak ved pipe i stue (mot kjøkken). Det var tørt ved fuktsøk på befaringstidspunktet.
• Støvkondens på spiker i tak og på vegger tyder på kuldebroer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende dampsperre øker risikoen for at varmt, fuktig luft trenger inn i takkonstruksjonen og kondenserer på kalde overflater. Det er fare for skjulte skader.
• Det må påregnes manglende/begrenset isolasjon i vegger og deler av taket.
• Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 3 Vinduer

Doble vinduer i trerammer fra byggeår.
Blyglassvindu
Takvinduer med 2-lags glass (eldre).

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver). Kun vinduer i aktuell seksjon er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• TG3: Vinduene tetter ikke skikkelige. Det er stedvis påmontert provisoriske tettelister.
• TG3: Det er påvist punktråte i enkelte omramminger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Som følge av gamle vinduer og utettheter må det påregnes betydelig trekk.
• Det må påregnes rehabilitering eller utskiftning av samtlige vinduer på noe sikt.
• Det må hensyntas at bygget er regulert for bevaring.

• Kostnad vil variere ut i fra hva som gjøre og må anses som ca.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Balkongdører med 2-lags glass datert 1986.
Felles ytterdør i tre.
Malt entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

• Generell elde/slitasje. Værslitte balkongdører.
• Entrédøren mangler merking for brannklassifisering.
• Nedsatt funksjon på låsemekanismen ved terrassedører.

Konsekvens/tiltak
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

• Det må påregnes utskiftninger av dørene.
• Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftning.
• Det må hensyntas at bygget er regulert for bevaring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/sørvest-vendt veranda på ca. 2 m² med adkomst fra stue. Dekke av beslag. Rekkverk av malt treverk.

Vest/nordvest-vendt terrasse på ca. 7 m² med adkomst fra kjøkken. Dekke av tre over papp. Rekkverk av malt treverk.

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

• Over halvparten av brukstiden for tettesjikt/membran er gått. Fremtidig funksjon er usikker.
• Det er vedlikeholdsetterslep på dekke og rekkverk.

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør utføres vedlikehold og lokale utbedringer.
• Det må hensyntas at bygget er regulert for bevaring.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, tregulv, teppe, belegg
Vegger: malte flater, panel, tapet
Tak: malte flater, panel

Takhøyde i stue målt til ca. 2,58 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• I hovedsak eldre overflater som bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger samt enkel utførelse.
• Stedvis fuktskade på parkett, svikt og knirk
• Løs og skadet tapet.
• Fuktskader tapet på loft
• Skader i parkett etter tidligere radiatorer.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av loftsstue registreres det et høydeavvik på ca. 70 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 40 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Noe svikt i gulv stedvis.
• Stedvis knirk.
• Nivåforskjeller på loft og i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

• Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som kun gjelder ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Ved oppussing må det påregnes behov for oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper. Ingen ildsted er montert i denne seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

• Det foreligger feierapport som påpeker tildekte pipevanger på kjøkken. Dette ser også ut til å være tilfelle for den andre pipen i stuen.
• Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker.
• Pipen har spor av sotvann (rennemerker).

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

• For å kartlegge tilstanden og omfanget av mulige skader i forhold til sotvann, må ytterligere undersøkelser utføres. Gjelder også pipe over tak.
• Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

• Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder tilgjengeliggjøring av pipevanger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eventuelle rom under terreng tilhører annen seksjon. Ikke besiktiget eller vurdert.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til loft fra byggeår/ukjent år.
Tretrapp til 2. etasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Lav takhøyde i hele/deler av trappeløpet til loft.
- Trappene har noe knirk.
- Loftstrapp er bratt og vond å gå.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Trappene bør av personsikkerhetshensyn vurderes oppgraderes selv om det ikke er krav.
- Ved eventuell renovering bør det vurderes montert ny trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist at enkelte dører tar i karm.
- Generell elde/slitasje med avflassimg

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

Andre innvendige forhold - asbest

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser, belegg, rørisolasjon og kanaler.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom pusset opp etter 2000, men nøyaktig årstall er høyst usikkert. Info fra eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Sluk er fra byggeår. Røropplegg er av eldre kobber.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er misfarging i tak.
- Det er gått skall av flis på vegg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til anbefaling om 1:100.
• Det er varierende fall stedvis med helt faltt gulv. Det kan ikke utelukkes lokale steder med noe motfall. Særlig under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering.
• Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ukjent avrenning fra badekar (deksel lot seg ikke lett demontere). Det kan ikke utelukkes sluk som ikke var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
• Ukjent avrenning fra badekar.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Avrenning fra badekar bør kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Behov for utskiftning av sluk nærmer seg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

Merknad: Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot baderom. Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Ved hulltaking ned mot listen kommer man bare inn til bunnsvill. Boring ble avbrutt pga. fare for skade. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill, men det var altå ingen tilgang til hulrom i veggen.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes utbedringer/utskiftninger.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør installeres mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vannrørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.
• Vannledninger av kobber i yttervegg gir fare for frost.
• Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten (det er felles stoppekran i kjeller).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ingen umiddelbar grunn til å bytte ut kobberrørene, da de fungerer nå. Men, siden de er gamle, kan det plutselig oppstå feil. Kobberrør i yttervegg gir fare for fost og frostskader.
• Behov for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.
• Hovedstoppekran bør etableres i boenheten.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern o plast.
Lufting over tak.
Merknad: Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås ol. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er iht. krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Ventilasjon kun ved å åpne vindu(er).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det må hensyntas at bygget er regulert for bevaring.

TG 2 Varmtvannstank

Liten varmtvannstank i toalettrom med betydelig alder (defekt med jordfeil).
Varmtvannsbereder på kneloft uten adkomst. Ukjent størrelse og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Varmtvannsbereder i knevegg er skjult og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/EL-tilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.
• TG3: Det er påvist jordfeil for VVB i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelse anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• TG3: Tank i toalettrom må byttes.

• Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vannbåren varme

Tidligere opplegg for vannbåren varme til radiatorer er frakoblet. Gjenværende installasjoner må påregnes sanert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tidligere opplegg for vannbåren varme til radiatorer er frakoblet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Gjenværende installasjoner må påregnes sanert.

TG 3 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.

Sikringsskap på loft. Automatsikringer og skrusikringer.
Inntakssikringer (skrusikringer) på loft.

TG3: Løs kontakt trapperom
TG3: Løs ledning toalettrom
TG3: Berøringsfare i sikringsskap (manglende avdekning).
TG3: Mangelfull tilslutning for ledning ved bryter i trapperom

TG2: Manglende dokumentasjon.
TG2: Manglende oppdatert kursfortegnelse.

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.
   Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke dokumentert total rehabilitering.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er nylig utført søk og utbedring av jordfeil med frakobling av liten varmtvannsbereder i WC (info fra rekvirent).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold og el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 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.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at drenering (i den grad det er anlagt) er fra byggeår. Ingen utvendig fuktsikring.
Kjeller ikke ikke innvendig besiktiget og dreneringens funksjon er således ukjent for takstingeniøren.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ukjent type grunnmur, men naturstein/tegl/betong var vanlig ved byggeår.

Det var svært begrenset mulighet for vurdering av grunnmuren. Tilstandsgrad er kun gitt med bakgrunn av de synlige overflatene.

TG 2 Terrengforhold

Det er stedvis noe fall i terrenget mot bygningen samt, men det er ikke maksimal fuktbelastning. Stedvis flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
• Eiendommen ligger i hensynssone for flom og kvikkleire/marin grense.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke nødvendig med tiltak vedr. henynssoner, men ved eventuelle byggearbeider på eiendommen vil faresonen være en faktor i vurderingen til kommunen. Det kan før til for eksempel krav om ekstra tiltak/forhåndsregler ol.
• Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår eller har betydelig alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Det er oljetank i kjeller iht. rekvirent. Denne oljetanken er ikke besiktiget eller vurdert.

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

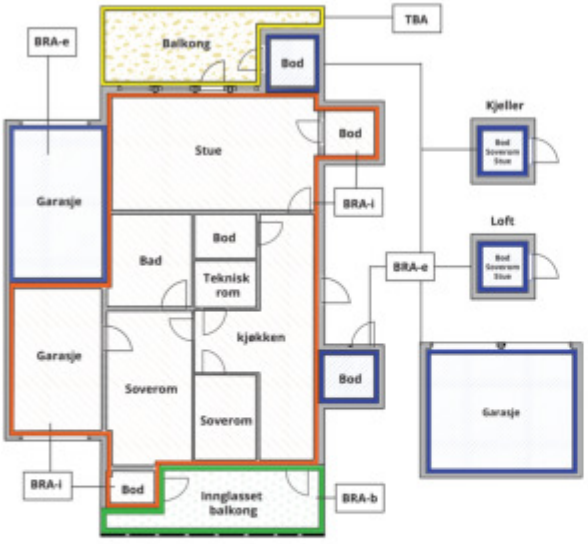
Hva er måleverdig areal?

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

1/2 Tomannsbolig (horisontal)

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)
Loft	48			48		28	76
2. etasje	139			139	9	6	145
1. etasje	10			10			10
SUM	**197**				**9**	**34**	**231**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, Soverom, Soverom 2		
2. etasje	Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Soverom, Gang, Gang/omkledningsrom, Bad, Stue 2, Stue 3, Trapperom 2		
1. etasje	Entré		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

På bakgrunn av utformingen av loftet med større skjevheter og variasjoner på hvor takhøyden blir 1,9 m kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremvist plantegning av loft eller 1. etasje.
Det må legges til grunn at loft ikke er søkt og godkjent for varig opphold.

2. etasje:
Kjøkken er flyttet fra det som i dag er soverom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Det som i dag er stue var opprinnelig to soveorm. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Kommentar: Entrédør har ikke brannklassifisering.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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: Loftet oppfyller ikke dagens krav til rømning eller daglys.

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)
1/2 Tomannsbolig (horisontal)	197	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Nicole Marchand	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	163		2	1272 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prinsessealléen 9

Hjemmelshaver
Marchand Kari Ovidie

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Regulering

S-4242
Reguleringsbestemmelser
Flate: Spesialområde bevaring bolig
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn
Flate: Fortau

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Verneverdig/bevaring

Bygningen er iht. reguleringsplan "Spesialområde bevaring bolig".
Bevaring må hensyntas ved vedlikehold, renovering mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BN1545

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.

159250345

Selger 1 navn

Vaar Nicole Marchand

Gateadresse

Prinsessealléen 9

Poststed

Oslo

Postnr

0276

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kari Ovidie Marchand

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Liv Gisele Marchand og Dag Michel Marchand (livsarvinger)

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250345

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250345

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vaar Nicole Marchand	8063b6bca46828f5c7fd827581a69f0f7019a310	21.05.2025 08:04:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250345

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TINGLYSTE SERVITUTTER OG SEKSJONERING

159-25-0345

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Prinsessealléen 9 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3747355/26358366
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 51

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2795	105	4.2.1980	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	163	0	0

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/2795/105
Uthentet 2025-05-08 09:28

2795

- 4 FEB. 1980

B E G J Æ R I N G

1. Eiendommen Prinsessealléen 9, gnr.3-bnr.163 i Oslo, består av et bolighus på 2 etasjer samt kjeller og loft, med tilhørende tomteareal.

2. Bygget begjæres herved oppdelt i 2 eierseksjoner.

3. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøkenæ Til hver seksjon hører eksklusiv rett over vedkommende leilighet og utearealer m.v. som etter fødelingslisten er tillagt seksjonen.

4. De enkelte eierandelers størrelse er som nedenstående fordelingsliste og tilhørende tegninger og planer viser.

5. Ved vesentlig misligholdelse fra beboers side kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten(e).

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.:	Leilighet nr.:	Etasje:	Bruttoareal:	Uteareal:	Eierandel:
1	1	U.etg.	153m2	Nr.1+	
		1.etg.	140m2	Garasje	½
		1.etg.	10m2		
2	2	2.etg.	148m2	Nr.2	½
		Loft	85m2		

Fellesarealer(Vinfang) 3m2

Som bilag til denne begjæring følger planer for alle 4 etasjer samt situasjonskart over eiendommen.

Oslo, den 16.12.79

Kari Marchand
Kari Marchand
310534 - 40617

Guy Marchand
Guy Marchand
100137.38519

Vi bekrefter herved at Kari Marchand og Guy Marchand har underskrevet i vårt nærvær og at de begge er over 20 år.

Oslo, den 16.12.79

[redacted]

Tmb Eidsvold
Bogstadvn. 23, Oslo 3
060438 [redacted]

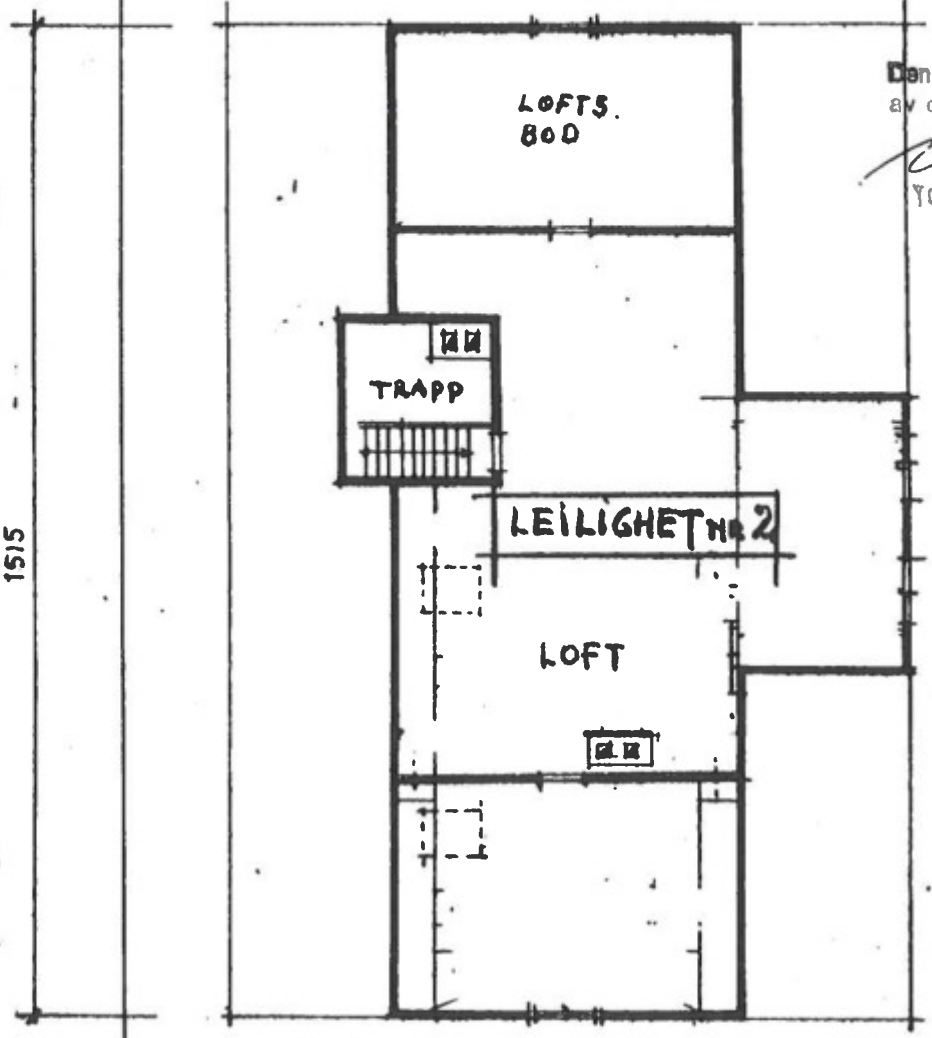
Avskrift bekreftes

500

4 FEB. 1980

2795

Denne gjenpart er rett oppfølgt
av originalen
FOR



attestert 18/12/79
Guy Elbenhaus
Kari Haveland

PRINSESSE ALLÉEN 9 OSLO
GNR. 3 - BNR. 163

Målestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

PLAN AV LOFT

Erstattet av:

A.S Tanberg A.s.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/2795/105
Uthentet 2025-05-08 09:28

2795

1030

- 4 FEB. 1980

Denne gjenpart er en fotografisk kopi av originaldokumentet

TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

1515

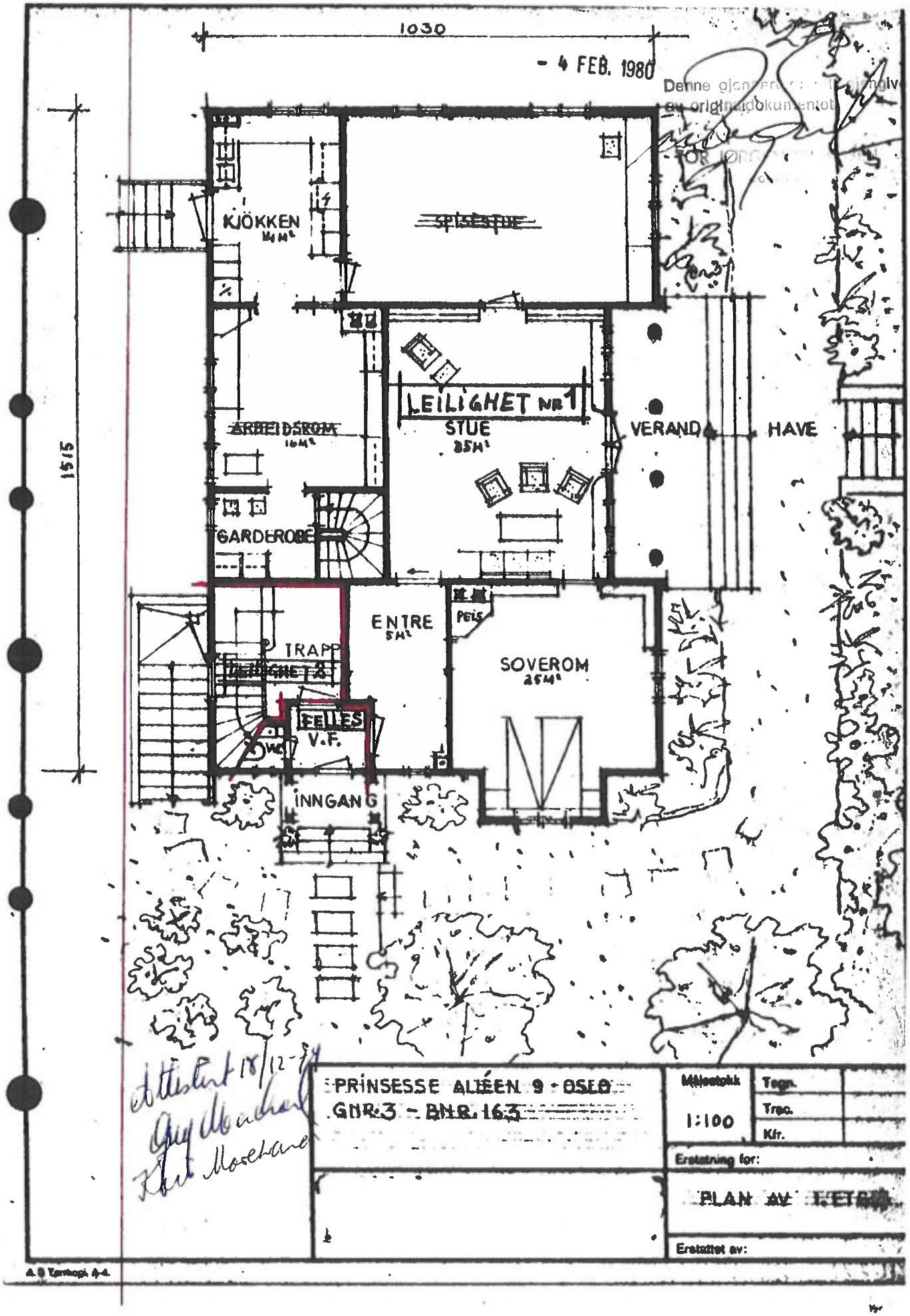
BAD
PÅKLED.
SOVEROM
SOVEROM
S
S
LINTOY
TRAPP
KOMBINERT
STUE
BALKONG
KJØKKEN
LEILIGHET Nr. 2
S
S
HALL/GARDEROBE
TRAPP
W.C.
SOVEROM
BALKONG

Attestert 18/12-79
Guri Marchand
Kari Marchand

PRINSESSE ALLÉEN 9 · OSLO
GNR. 3 - BNR 163

Målestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
PLAN AV 2. ETG.
Erstattet av:

A.B Tønsaas A.s



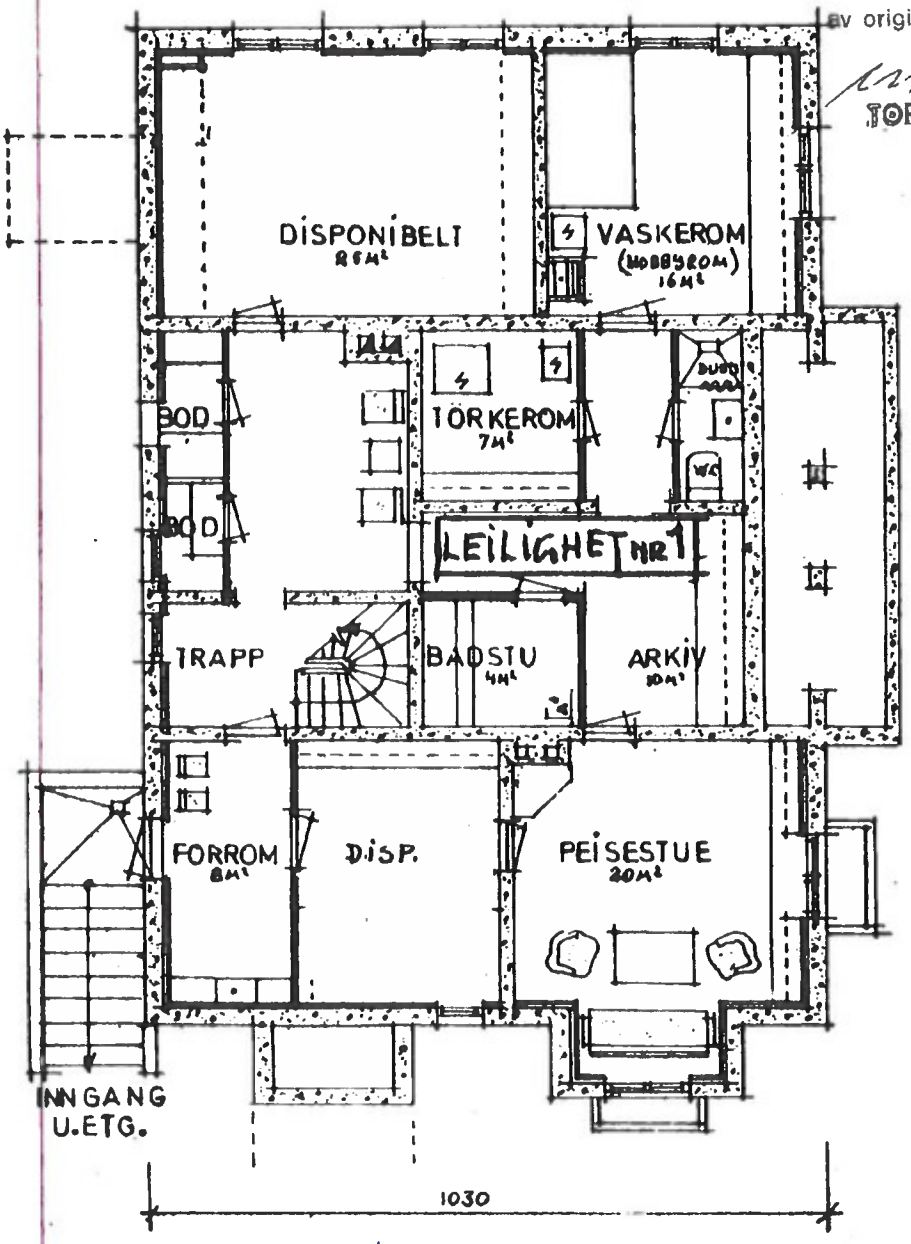
Attestert 18/12-84
Guy Mochard
Kirt Mochard

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/2795/105
Uthentet 2025-05-08 09:28

- 4 FEB. 1980 2795

Denne gjenpart er
av originaldokumentet.

TOR JØ



Attestert 18/12/79
Stig Ellingsen
Lars Haakaas

PRINSESSE ALLÉEN 9 • OSLO
GNR. 3 - BNR. 163

Målestokk 1:50 | Tegn. | Trac. | Kfr.

Erstatning for:

PLAN AV U.ETG.

Erstattet av:

A.B Tanum A 4.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/2795/105
Uthentet 2025-05-08 09:28

2795

- 4 FEB. 1980

SITUASJONSKART

M. 1:500 Ekvidistanse 1 m

MATRIKKEL NR. Gnr. 3 Bnr. 163 AV BNR. 123 AREAL: 1

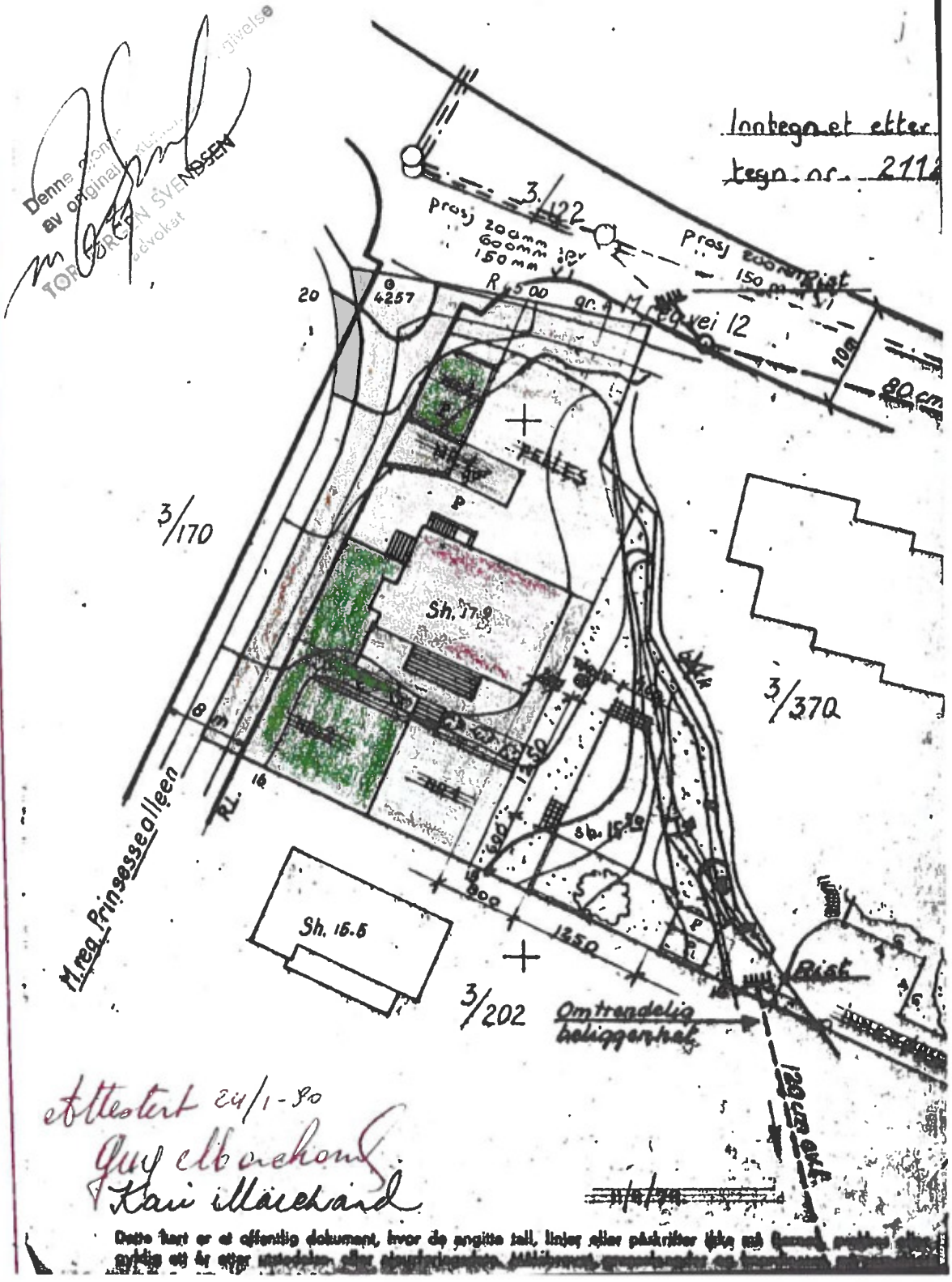
ADRESSENR. 9 Prinsessealleen KARTBLAD NVC

Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 22/9 1972 S.nr. 881/72

Ajourført, 22/6 1979 S.nr. 865/79 BL/MK

Denne kopi er av originalen godkjent i gjeldende utgave
TORBJØRN SVENDSEN
advokat

Innlagnet etter
tegn. nr. 211



attestert 24/1-80
Guy Eborchorst
Kari Mørkved

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må [illegible]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Prinsessealléen 9 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3747358/26358381
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 43

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8145	105	10.7.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	163	0	1

[ ] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/8145/105
Uthentet 2025-05-08 09:23

10 JUL 1958

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .9...Prinsessealleen..... .gr...nr...3...br...nr...163... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 10. 7. 1956

...Reinhardt... Skjøteinnehaver.

...Reinhardt... Eier

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-3/163 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Prinsessealléen 9 0276 OSLO
Fakturamottaker:	Urdal Anne Marie Prinsessealléen 9 0276 OSLO
Eiernavn:	Prinsessealleen 9 Sameie

Kommunale avgifter	NOK 41 097,13
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 41 097,13

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**10 267,27**	**0,00**	25040001001156014	11545605	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**10 267,27**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	30 599,24
Totale avgifter	**41 097,13**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-3/163/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Prinsessealléen 9
0276 OSLO

Fakturamottaker: Dag Michel Marchand
Jongskollen 26
1337 SANDVIKA

Eiernavn: Marchand Kari Ovidie

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 7 143,00
Totalt	NOK 7 143,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**1 785,75**	**0,00**	25040001224226032	11523587	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**1 785,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 143,00
Totale avgifter	**7 143,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VEDTAK OG FERDIGATTEST: OMINNREDNING TIL 2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Gnr./bnr.)	3/163 Prinsessealleén 9	Journalnr. 79/1851
Arbeidets og bygningens art	Dusj i kjeller - kjøkken i 2.etg. Ominnred. til 2 leiligheter	Innlevert 28.5.79
Byggherre	Kari og Guy Merchand, Prinsessealleén 9, Oslo 2	
Anmelder	Ark. Guy Merchand, Bygdøy allé 14, Oslo 2	

PEB/RJ

Oslo, den 31. august 1979

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Hovedtrapperommet og etasjeskiller må lydisoleres forskriftsmessig.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Dusjbad må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering).
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bem.

P.E. Biseth.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

SKJ B 17

Ark. Guy Marchand
Bygdøy allé 14

OSLO 2

26. januar 1982

Overarkitekt Garm

OG/MK 79/1851

Gnr.3, bnr.163, Prinsessealleén 9.
Dusj i kjeller - kjøkken i 2.etg. Ominnred. til 2 leiligheter.
Byggherre: Kari og Guy Marchand.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.5 og 6 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tegning med vårt stempel-nr.5 godkjennes bare hva angår peisens plassering, forøvrig gjelder tegning med vårt stempel-nr.1 for innredning av kjelleren.

Vi gjør oppmerksom på at rom i kjelleren ikke tillates brukt til kontor eller annet erverysmessig formål.

Gulvet foran peisen må dekkes med ubrennbart materiale minst 30 cm fra peisbunnens forkant, eller dersom dette blir mindre enn 80 cm fra ildstedets indre hjørne må gulvet dekkes med ubrennbart materiale slik at dette mål overholdes.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
Arne Garborgs plass 1 *20 97 30

Approbasjon for lidsted

OSLO BYGNINGSKONTRO...
MOTTATT
19 JAN. 1982

Ark. Guy Marchand
Bygdøy allé 14

OSLO 2

Oslo 1, den 1.9.1980

3/163, Prinsessealléen 9, Marchand, Peis.

Anmeldelsen godkjennes på betingelse av at anlegget utføres i samsvar med gjeldende forskrifter.
Det må sørges for rikelig med frisk luft direkte fra det fri.
Trekkvansker, sotskade ved feiing eller andre ulemper som måtte oppstå, er brann- og feiervesenet og helserådet uvedkommende
Hvis vesentlige ulemper skulle oppstå, forbeholder brannvesenet seg rett til å forlange avtrekket fjernet.
~~Dårlig utgått ordlydig må brannvesenet varsles for ferdigbefaring.~~

Avd. for brannsyn og feiervesen

Øivind Fjellheim
branningeniør

Kjell Fossum
ingeniør

Skj. A-53. 2000. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Dusj i kjeller - kjøkken i 2.etg.
Ominnr. til 2 leiligheter

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Prinsessealleén 9	Gnr.3/bnr:163	79/1851

Byggherre

Kari og Guy Marchand
Prinsessealleén 9

OSLO 2

AH/LO

Ansvarshavende

Ing. Truls Eidsvold
Bogstadveien 23

OSLO 3

Dato 23. august 1982

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

For bygningssjefen

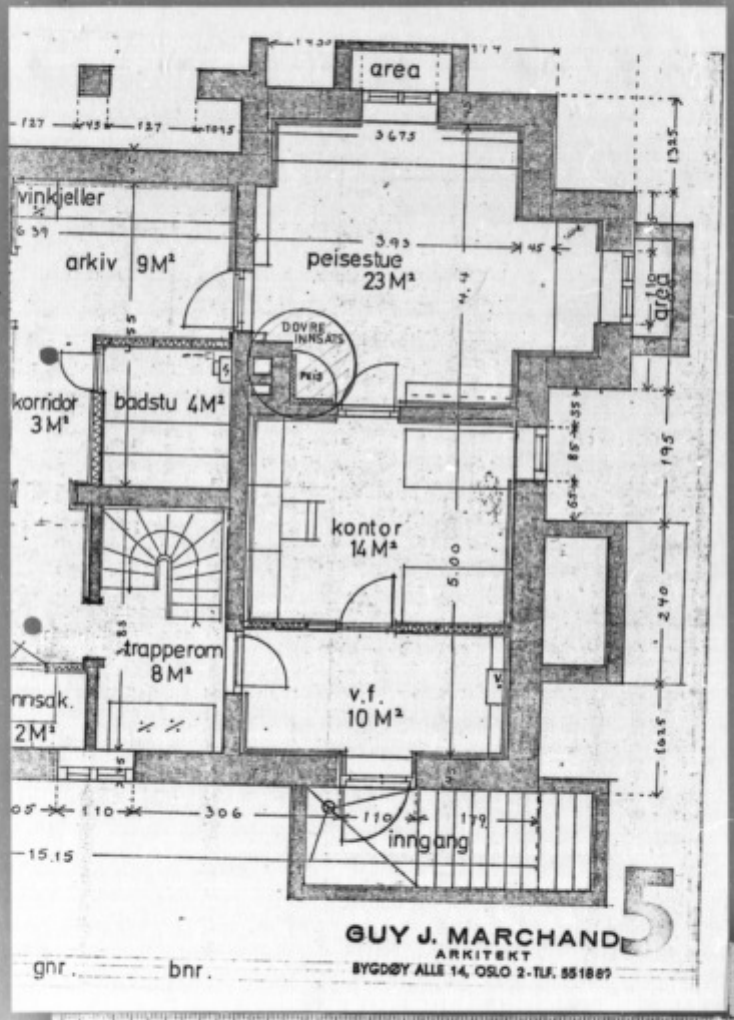
Rolf Hafstad
kontorsjef

A. Henriksen
bygningskontrollør

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

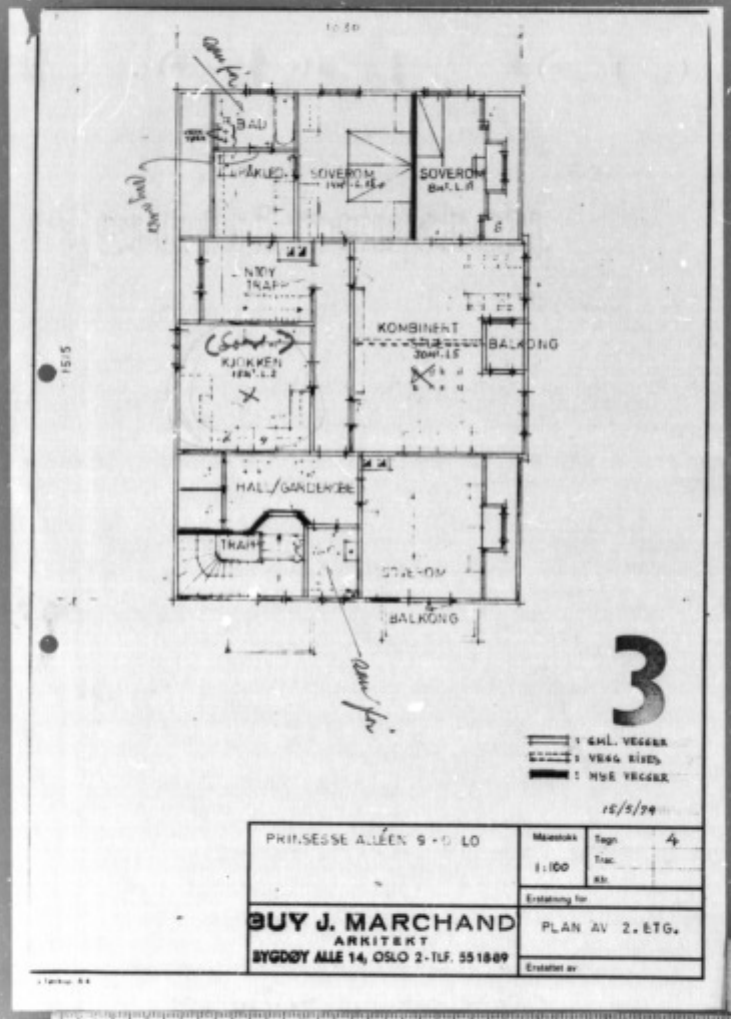
SM. C-16. ANDVORD.

ORIGINAL BYGGETEGNING: DEL AV 2.ETG/



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

ORIGINAL BYGGETEGNING: 2.ETG (HOVEDPLAN)



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

HOVEDDOKUMENT: OMINNREDNING TIL 2 LEILIGHETER

Gnr. 3. Bnr. 163.

Prinsesse alleen 9.

Jnr. 1979-1851.

Dusjrom i kjeller - kjøkken i 2 etg. -
ominnredning til 2 leiligheter.

Bygningsenhetsnr.: 80021046

2815

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

3/163 Prinsessealleen 9 79/1851

Meldt SER Type 7

8-11-82 N.M. 25-11-81

1

1

1

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 17/1-82 dato K.S. sign.

STATISTIKK-PLIKTIG	Tatt i bruk: 1

Ferdigbesiktigelse 19/11-81 M.

46 66 93

Hele innbrudd

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 3/6-82

Ferdigattestert 238-0278

Arbeidets art

Dusjrom i kjeller - kjøkken i 2 etg. - Ominnredning til 2 leiligheter.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ing. Truls Eidsvold	22. 10. 79	
Bogstadveien 23, Oslo 6		

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
3	163		

Matr.nr. Prinsessealleen 9

Adresse

Byggherre Kari og Guy Marchand.

BYGNINGSKONTROLLEN i OSLO
✓ D.J.nr. 01851
Mottatt 28 MAI 1979
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

5000. Andvord 23886/78.

Arbeidssted

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19[III] Oslo 5 ☎ 11 50 60

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Prinsessealléen 9, Oslo 2	3	163	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Kari og Guy Marchand	Prinsessealléen 9, Oslo 2. 55 94 51
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
Arkitekt Guy Marchand	Bygdøy allé 14, Oslo 2. 55 18 89

Arbeidets art:
Ominnredning til 2 leiligheter.

Bilag:
- Plan kjeller, 1.etg. 2.etg. loft.

Følgende naboer er varslet i rek. brev: Kfr. vedlegg. (ikke nødvendig)
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

BYGNINGSENHETS nr. 8 | 0 1 0 | 2 1 | 0 1 4 1 6

Brutto areal		for Bygningskontr. §	Gebyr
u. et	150 m²		
1. "	150 "		
2. "	150 "		
loft	80		
Sum	530		
Garasje m²			
L. m. nye vegger 12 m			
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi 30.000		Sum	

Byggebeskrivelse:
Nye vegger: 3" bindingsverk isolert med Glava + gipsplater på begge sider. Kjellervegger listes ut + 3cm Isopor + diff.tett papp + gipsplater.
Tak: 15cm Glava + diff.tett papp + panel.
Dusjrom kjeller: Varmekabler + fliser på gulv.
Diverse: Nytt kjøkken i 2.etg. Utvendig støpt kjellertrapp m. varmekabler. Diverse oppussingsarbeider.

32 kr/m 320. 32
200 " 6a
520.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn. vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 15/5/79

Kari Marchand
Byggherrens underskrift

Guy Marchand
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2. 50000. Autorisert 21/2 1974

OMINNREDNING TIL 2 LEILIGHETER: BYGGESAKSDOKUME

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adr. el)

3/163 Prinsessealleen 9

Løpenr. 7971851

Arbeidets og bygningens art

Dusj i kjeller - kjøkken i 2.etg. Ominnred. til 2 leiligheter

Løpenr. 28.5.79

Byggherre:

Kari og Guy Marchand, Prinsessealleén 9, Oslo 2

Byggemelder:

Ark. Guy Marchand, Bygdøy allé 14, Oslo 2

Ansvarshavende:

Ing.-tømmerm. Tovs Eidsvold X

18/10-79

A 19.10.79

A

Byggetillatelse 22.10.79

Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler: 25/11.81

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr. 3678			
Helseråd				31.8.79	Bet. 11-10-79		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		b1	
					Bet.		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N.nr.		F	
Gransking	Gatm 1/6 —				Bet.		G	
				Dato	N.nr.		H	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Mangler rettet 2-6-82

Pipeattest

Hageattest

Heisattest

Refusjon

Ferdigattest 23/8-82

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo 11 78 B 2

Dato	Innhold	Behandling	Besvärt
	Byggnadsnämndens tekniska sektorskontor för dispensansökan av Hjälm		11/1 82
15/1-82	Remiss. 2 ritn. 1 exemplar	Gom 18/1 — Utskick 13/1-82	20/1 82

Skj. A-53. 2000. Andvord.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19[A/B] Oslo 5 * 11 50 60

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg o. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Ominnredning	Parmsenalléen 9	79/1851
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje o. l.)		**Gårdsnr.** / **Bruksnr.**
Enebolig for 2 leiligheter		3 / 163
Adresse og telefonnr.	**Byggherre**	
Parmsenalléen 9, Skøyen	Kari og Guy Marchand	

Herr

Ing.-tømrermester Truls Eidsvold
Søkers fagtittel og navn

Bogstadvn. 23
Adresse

Oslo 3
Poststed

466693
Telefon nr.

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e.l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. Korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en sikrere ekspedisjon av søknaden.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 OKT. 1979

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig):

Arbeidet omfatter:
☐ Murhus (A) ☒ Trehus (B) ☐ Arm.. betong (C, ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ utf.kl. ☐

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tilhrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å fylge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 16/10.79 — Truls Eidsvold
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 16/10.79 — Guy Marchand
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 29/10-79.
Bjørn Andersen

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

Skj. A-11. 8000. Andvord. 23422/78.

NOTA nr. 0036678

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18, OSLO 1
TLF. 115060

[redacted]

B-49.

FEB/RJ

Matr.nr	Journalnr.
3/163 Prinsessealleen 9-	79/1851
Arb.	Dato 31.8.79
Dusj i kjeller	

NOTA NR.

Kundens navn og adresse

Arkitekt Guy Marchand
Bygdøy Alle 14
OSLO 2

11/10-79

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40376
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Byggesaksgebyr	Påviseringsgebyr	Sum å betale
520.-		520.-

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet. I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Kari og Guy Marchand	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
3 / 163	Prinsessealleen 9

F. nr. 79/1851

Brukstillatelse kan gis.
Det bemerkes at arbeidet er utført uten kontroll hos oss.

Mangler:
Reisen er utført, men byggmyndighetene har ikke mottatt skjema av oss.
Må sendes inn F. ebenfalls nå

Oslo, den 29/11-81

Underskrift

Skj. C-11. 3000. Andvord. 26199/81.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Kari og Guy Moxnes	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
3 1/63	Prinsessealléen 9

J. nr. 79/1857

Skjema er passert
av innkalt
Saken kan ferdig-
attesteres.

Oslo, den 2/6-82

Underskrift

Stl. C-11. 30 000. Andvord. 24926/79.

OMINNREDNING: NOTATBLAD

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted		Journalnr.
Arbeidets art	3/163 Prinsessealleén 9	79/1851
Bygningens art	Dusj i kjeller - kjøkken i 2.etg. Ominnred. til 2 leiligheter	28.5.79
Byggherre		
Byggemelder	Kari og Guy Marchand, Prinsessealleén 9, Oslo 2	

Ark. Guy Marchand, Bygdøy allé 14, Oslo 2

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
X		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 19/10.79 RW. 12.10.79

VÅNINGSHUS: HOVEDDOKUMENT OG

Gnr. 3 Bnr. 163

Prinsessealleen 9

Lnr. 1923-1172

Våningshus

Tillæg A.

G.nr. 3	B.nr.
Kartblad N. V. C. 3.	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

J.nr. 1172-1923.
Dat. 29-11-23
Antal Bilag: 5.

BEBYGGET AREAL 1547,8 M²

Nybygning

EKSPEDITIONS-DOKUMENT.

angaaende Drammensveien.

Eier:
fru Ella v. Borckdorff,

adr. Olav Kyrresgate 13.

Anmelder:
arkitekt Morten Wagle,

adr. Observatoriegate 37.

AKERS BYGNINGSDISTRIKT

Sted:
Skøien, Vestre Aker.

Parcel nr.: 5

av Lnr. 59+123.

Tomt nr.:

til

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel
Jnr. 1201-B-23
Bilag nr. 1
REGULERINGSSJEFEN I AKER

21/10-1924
12

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

Reg. 2.

Akers Bygningschefs kontor, den 30. November 1923.
Erling Andersen.

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 3/12 1923
For reguleringschefen
P. Holm

A. Jno. 819-23 Intet at bemerke.
Akers opmaalingschefs kontor, den 5. Decemb. 1923.
Sigurd Rudolff

AKERS
14/12 1460-1923

Jnr. 1201-B

Gnr. 3 parcel nr. 5 av bnr. 89 + 123 Ullern distrikt. i beltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse

X Bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen (bilag 3) godkjendes.

Bebyggelsens avstand fra nabogrænse maa være mindst 4 meter.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet. X

Sendes herr overingeniøren til vanlig forføining.

Kgl. resol. av 4/6.1920. Rids vedlegges.

Akers reguleringschefs kontor, den 13 december 1923

E Loppen. Tømmerjager

14-12-23
Aall Ryg

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.
Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles, naar erklæring er undertegnet og indsendt til tinglesning. Bilag: Kloakbestemmelser og forskrifter for veioparbeidelse. Sikkerhed er stillet.
Akers overingeniørkontor, den 15 December 1923.

15/12 23

Carl Graben Uvedkommende avgjort

Tilskr. 15/12.23.

Ad. Sigstad

3-. parcel 5 av bnr.59 + 123. S.

februar 1924.

Ad. vaaningshus paa Skøien, V.Aker, tilh. fru Ella v.Brockdorff.

Deres skrivelse med skemategninger er mottat og oversendt formanden i skjønhetsraadet, hr. arkitekt Morgenstierne.

Bygningschefen i Aker den 13de februar 1924.

Hr. arkitekt Morten Wagle, Sendt 13/2.24.
Oskars gt. 37.

9.10.

Ad. vaaningshus paa Skøien, V.Aker, tilh. fru Ella Brockdorff.

Fra arkitekt Wagle har man mottat vedlagte skemategninger.

Da arkitekten aabenbart har misforstaat skjønhetsraadets beslutning ter man anmode skjønhetsraadets formand om at gi arkitekt Wagle den nødvendige underretning.

Bygningschefen i Aker den 13de februar 1924.

:1
formanden i Akers skjønhetsraad Sendt 13/2.24.
hr. arkitekt Morgenstierne,
eatergt. 7.

3-59 + 123, parcel 5. S.

febr.1924.

Gjennemslag.

Ad. Vaaningshus paa Skøien, V.Aker, tilh. fru Ella v.Brockdorff.

Under henvisning til skjønnetsraadets meddelelse til Dem angaaende ovennævnte anmeldelse skal man underrette om, at maneforventer nyt forslag indsendt.

Bygningschefen i Aker den 21de februar 1924.

Hr. arkitekt Morten Wagle,
Oskars gt. 37.

Sendt 24./2.24.

Nye facadetegninger (bilag) oversendt formanden i Aker skjønnetsraad /3.24. Gj.

-39 + 123, parcel 5. 8.
lag 3,4,5,9,10,16,17,18,19,20.

Ad. vaaningshus paa Skøien, Vestre Aker, tilh.fru Ella v.Brockdo

Akers reguleringsvæsen har git saken saadan paategning :

"Bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen (bilag 3) godkjendes. Bebyggelsens avstand fra nabogrense maa være mindst 4 meter. Beliggenheten forutsettes paavist i marken av opmaalingsvæsenet."

I henhold hertil og til tinglæst erklæring angaaende adkomsten samt til erklæring av 26. april 1924 fra eieren om at rette sig efter departementets avgjørelse med hensyn til det indsendte dispensationsandragende, approberes anmeldelsen med nye tegninger (bilag 11-20) paa følgende betingelser :

Samtlige kjældermure maa fundamenteres paa saale av tilstrækkelig tørrelse.

Bryggerhusets vægger maa utføres av ildfast materiale. Der maa sørges for tilstrækkelig ventilation fra tørrerummet. Pipen maa ikke rækkes mer end at den kan staa frit.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte speciell byggeregler. Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for gatearbeidelsen vedlægges.

Man skal gjøre uttrykkelig opmærksom paa, at bygningen har for stort areal til en trap saa det staar for eierens risiko om dispensationsandragendet skulde bli avslaat.

Byggetilladelseskort, gjældende til 1ste bjælkelag, er d.d. sendt hr. tømmerm. P. Jobraaten.

Bygningschefen i Aker den 7 mai 1924.

Sendt 7/5.24.

Kort til 1ste bj.lag samt kloakforesp. sendt P. Jobraaten 7/5.24. Gj.

Hr. arkitekt Morten Wagle,
Oscars gt. 37.
4654
Kort fra 1ste bj.lag sendt Jobraaten / 5.24. Gj.

VÅNINGSHUS: TEGNINGER FASADE

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512541
40067/ WM120_43_3006175

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.3 BNR. 163

Vi viser til bestilling av 20250520 for PRINSESSEALL¿EN 9.

GNR. 3 BNR. 163

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01-FEB-24.

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

1321 m²

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

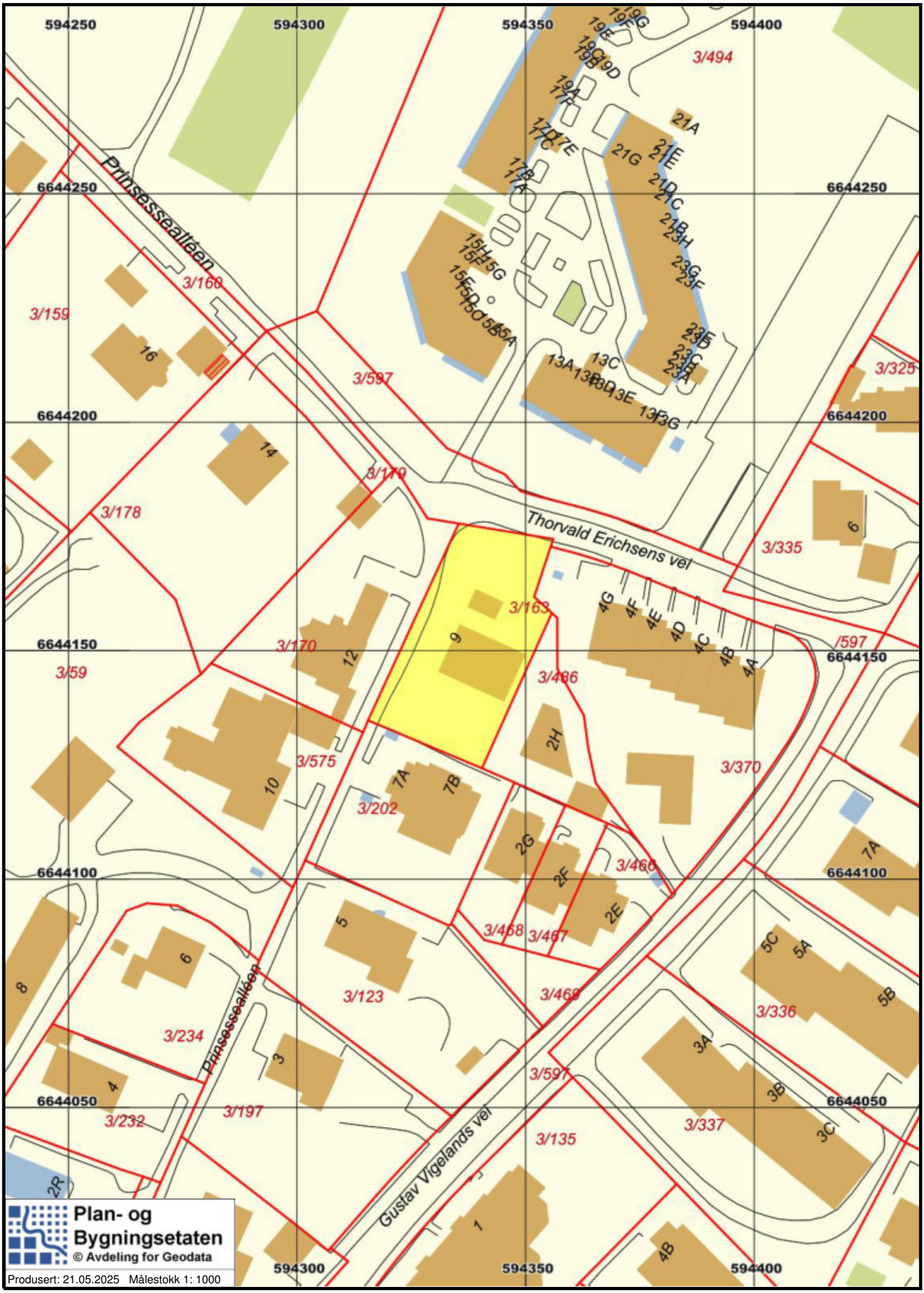
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

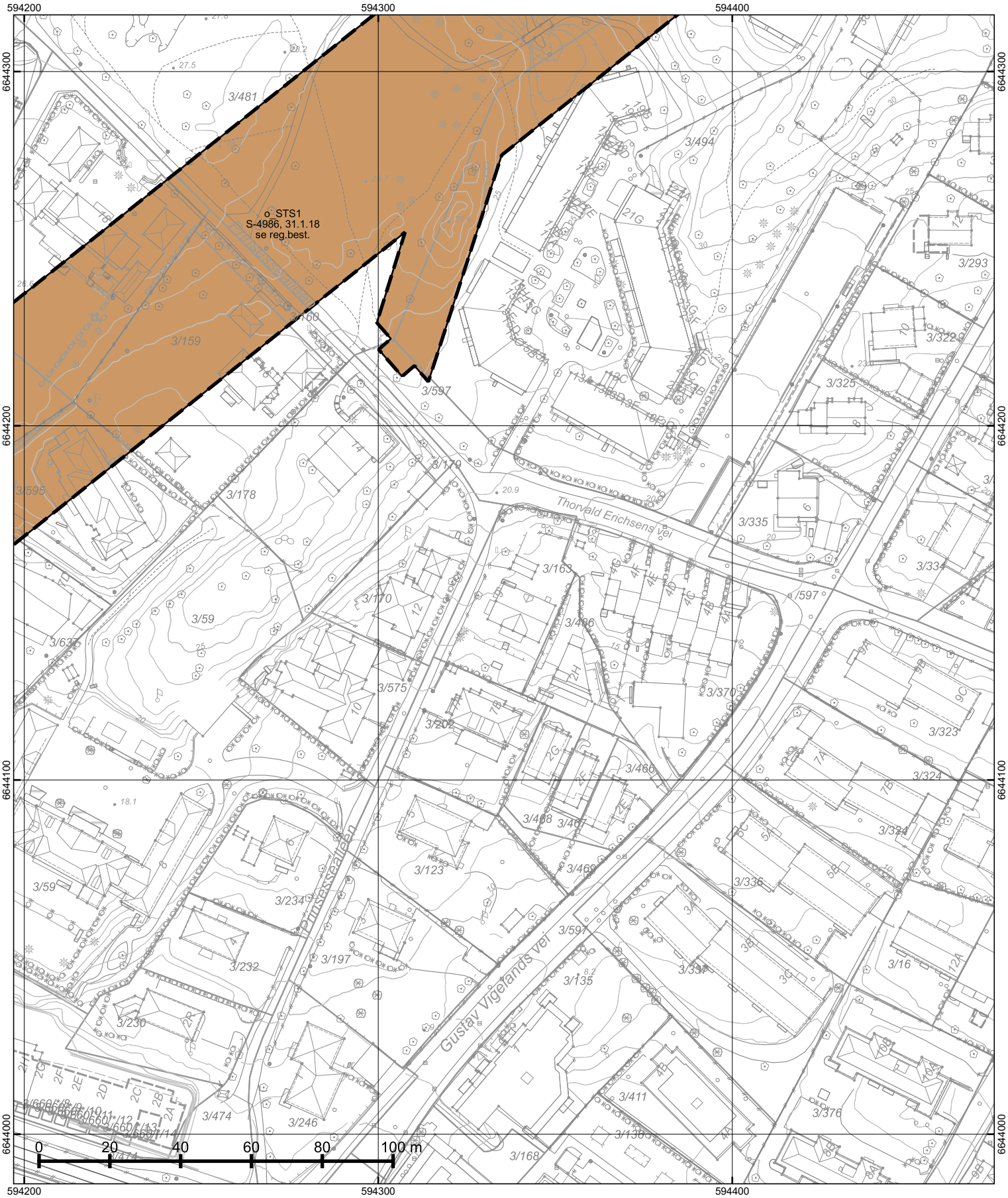
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


594250
594300
594350
594400
6644250
6644200
6644150
6644100
6644050
Prinsessealléen
Thorvald Erichsens vei
Gustav Vigelands vei
3/494
3/160
3/159
3/597
3/325
3/179
3/178
3/335
3/163
3/170
3/59
3/486
/597
3/575
3/370
3/202
3/466
3/468
3/467
3/123
3/336
3/234
3/597
3/197
3/232
3/135
3/337
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.05.2025 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

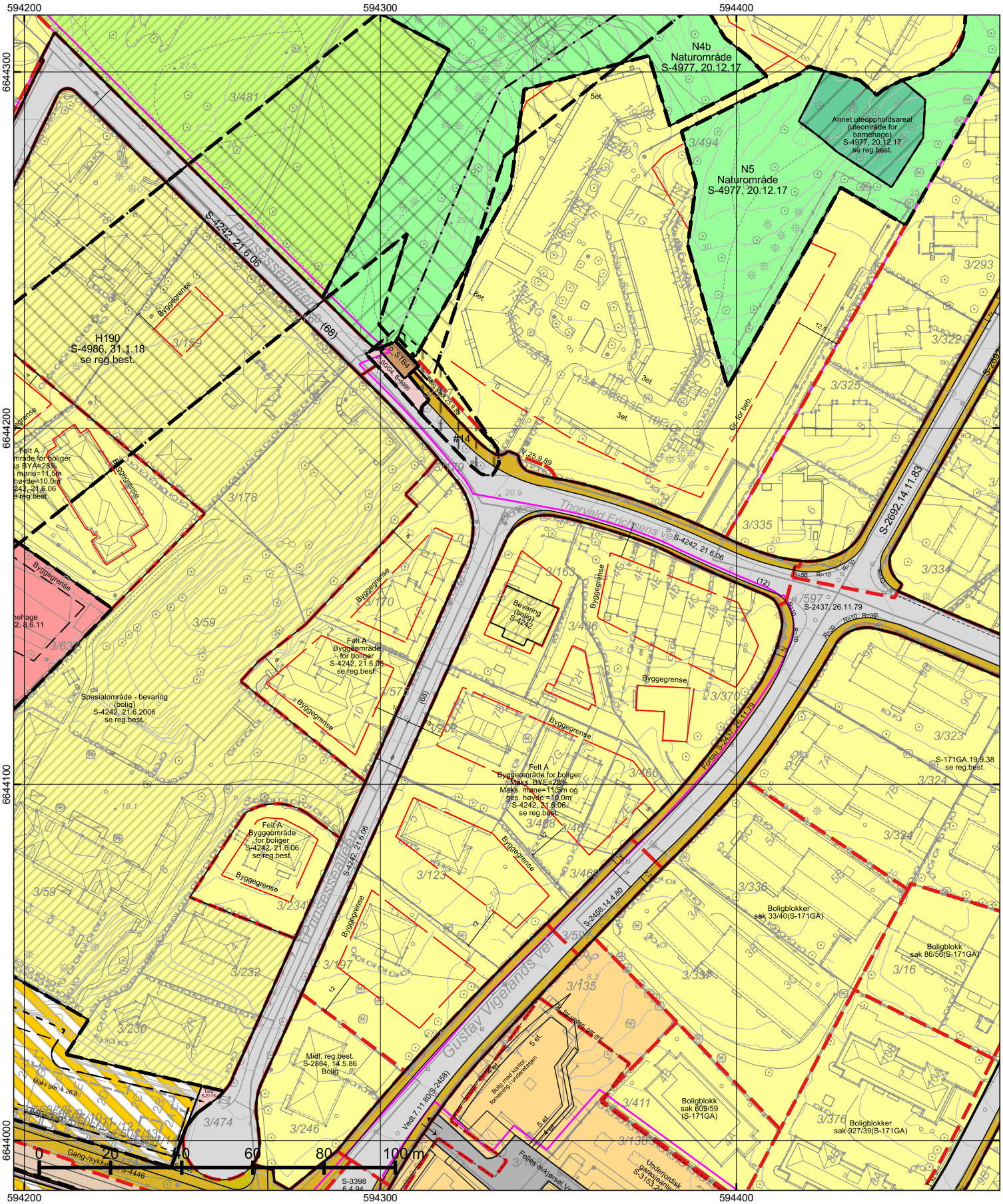
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143308/ 86512541
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: PRINSESSEALLÉEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/163

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

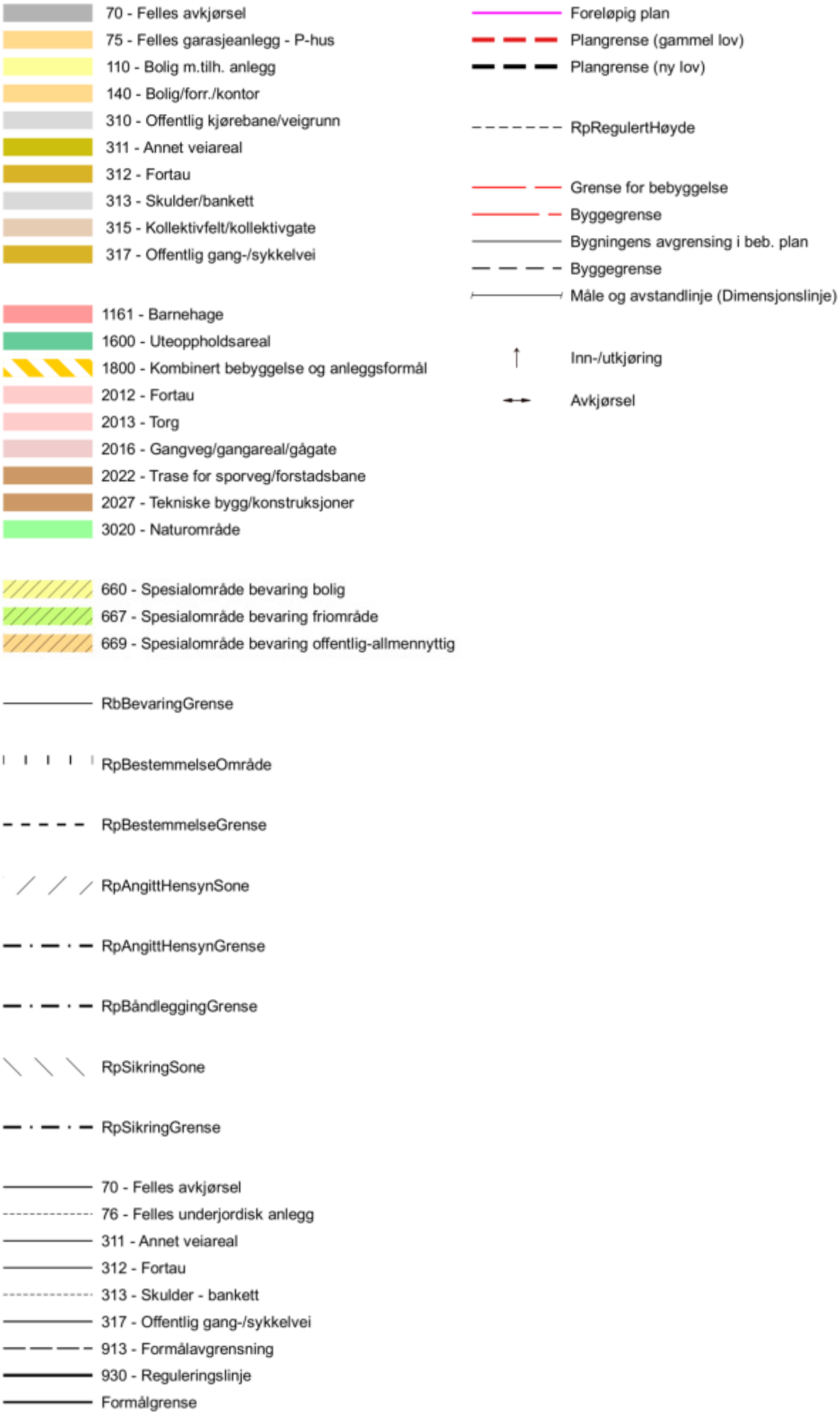
PlottID/Best.nr: 143308/ 86512541
Adresse: PRINSESSEALLÉEN 9
Gnr/Bnr: 3/163

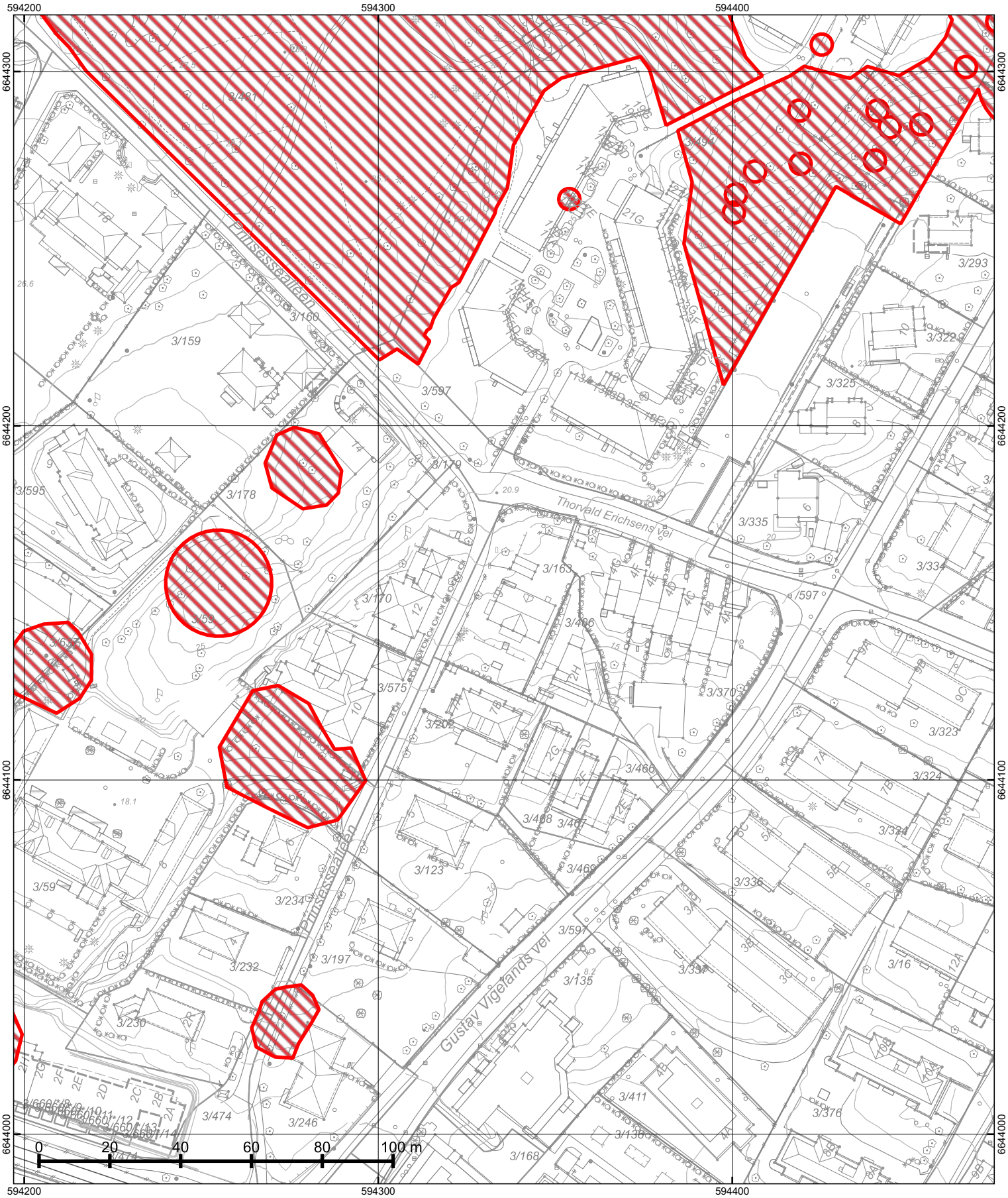
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

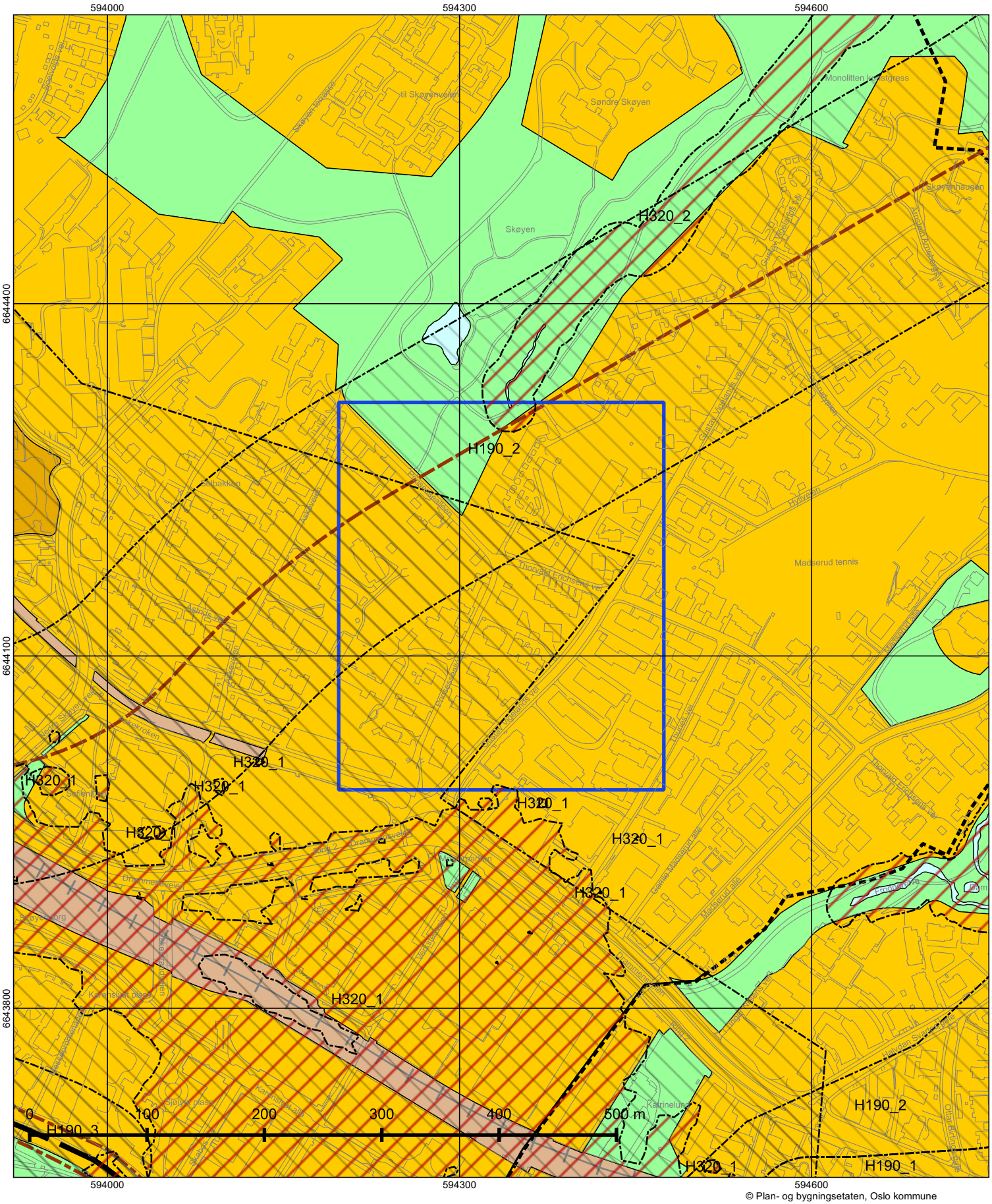
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143308/ 86512541
Adresse: PRINSESSEALLÉEN 9
Gnr/Bnr: 3/163

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
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: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143308/86512541
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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.

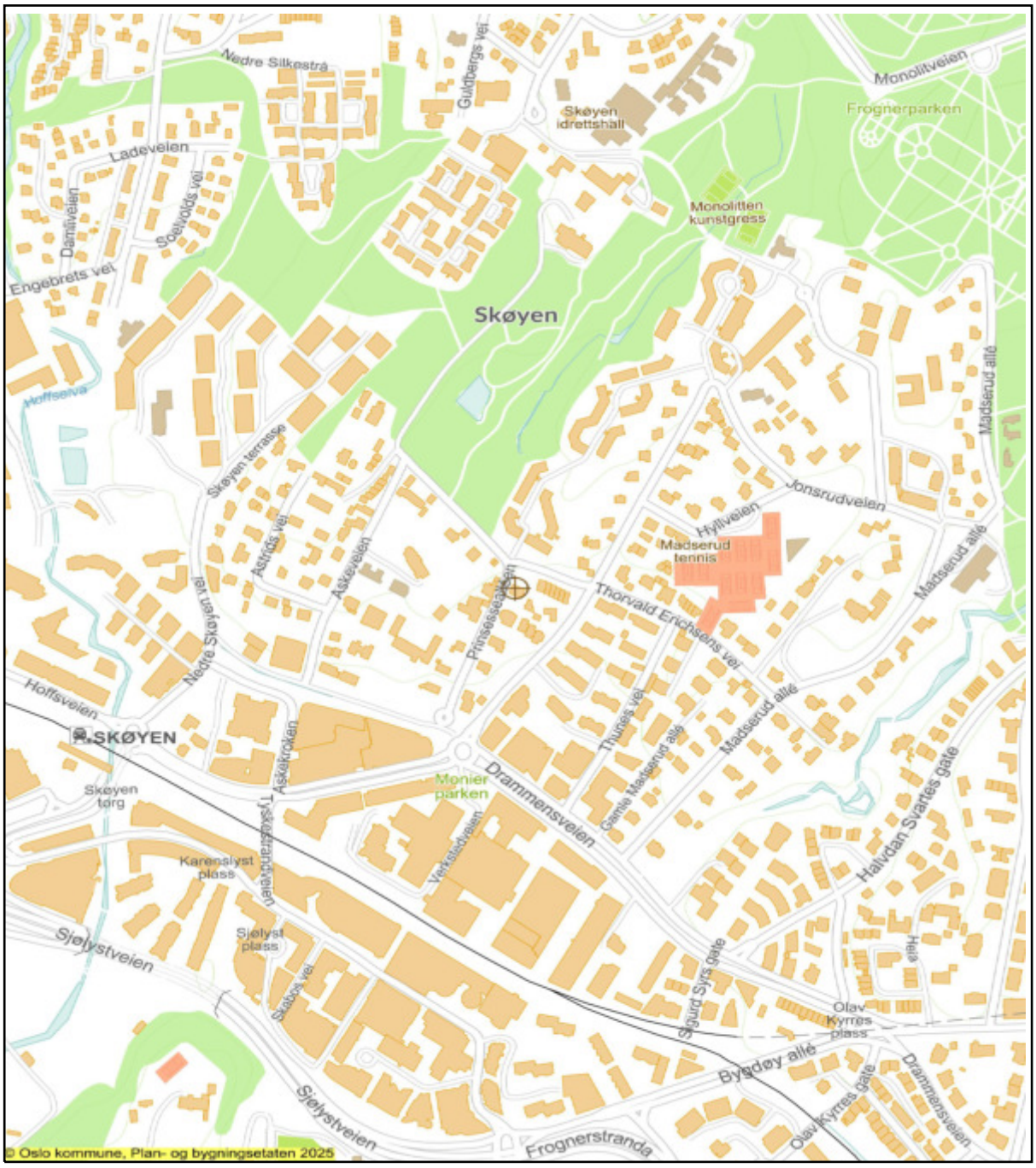
Tegnforklaring - kommuneplan



OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.:	Prinsessealléen 9	Bydel :	ULLERN
Gnr bnr :	3 / 163	Skolekrets (2020/2021):	Skøyen



Dato: 20.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

S-4242.PDF

Oslo

S-4242

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRINSESSEALLÈEN – ALTERNATIV 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Prinsessealléen 9
Gnr. 3 Bnr. 163 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0345

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@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