BYGDØY

Fredriksborgveien 21

Eiendomstype **Horisontaldelt tomannsbolig**
Prisantydning **10 250 000 + omk.**
P-Rom **127 m²**
Fredriksborgveien 21, 0286 OSLO

INNHOLD

Informasjon om eiendommen	30
Andre opplysninger	34
Vedlegg	37
Les før du gir bud	79
Budskjema	80

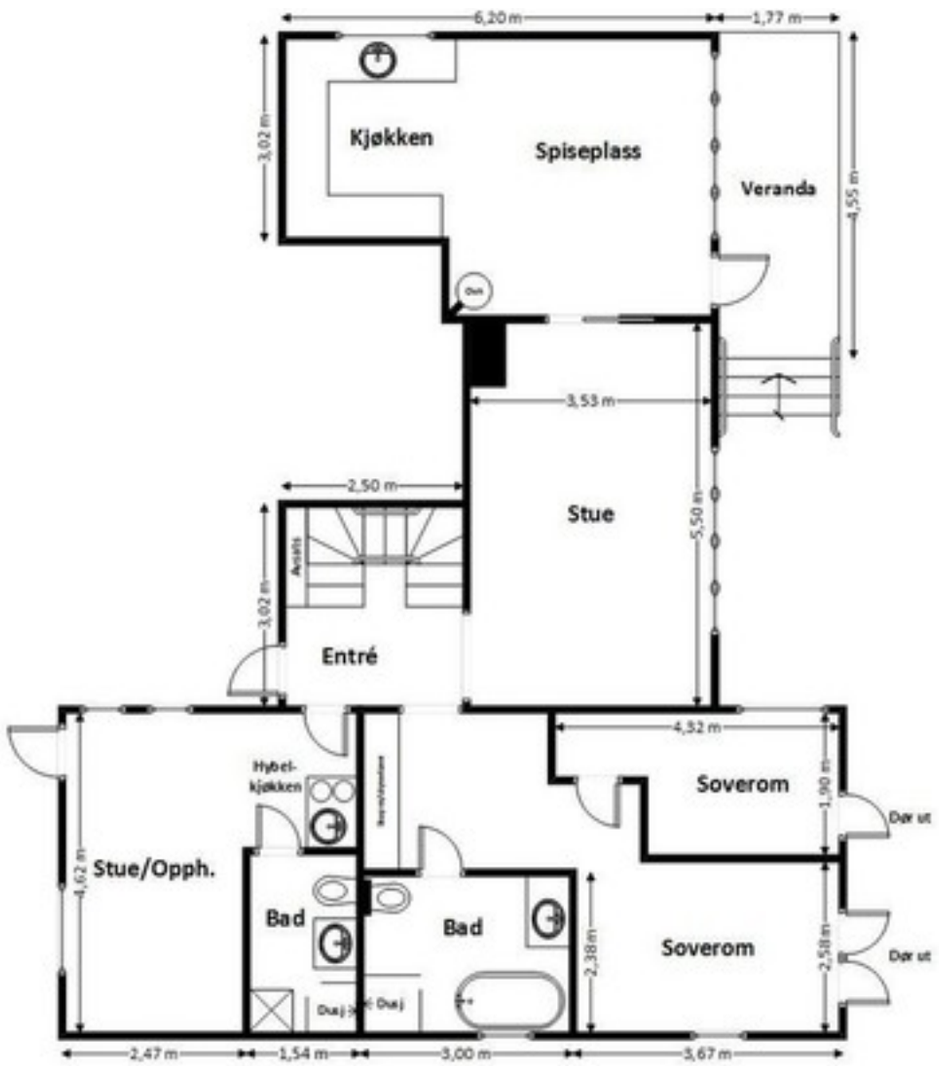
NØKKELINFO

Adresse	Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo
Prisantydning	kr 10 250 000
Omkostninger	kr 262 150
Totalpris inkl. omkostninger	kr 10 518 400

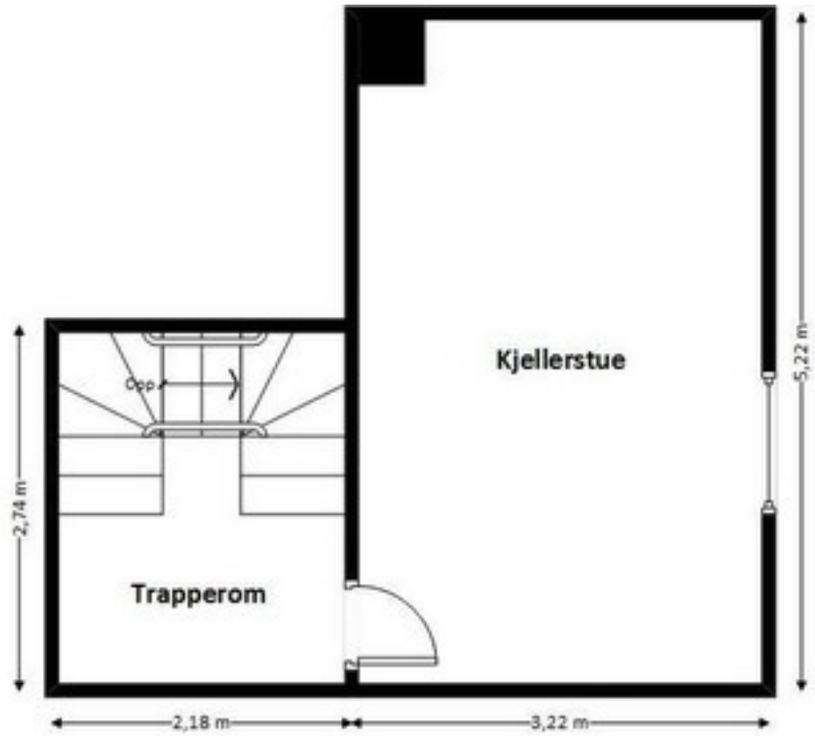
Bra/P-rom	ca. 127/127 m²
Ant. sov.	3
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1930
Etasje	1
Energimerking	G

For mer informasjon om eiendommen se side 30

Veiledende planskisse Fredriksborgveien 21



FREDENSBORGVEIEN 21, 1. ETG. 0286 OSLO
GNR. 2, BNR. 432, SNR. 1
Tegningen er en skisse. Avvik fra avsatte mål kan forekomme.
Utført av Taksthuset v/takstingeniør Cato Kielland, Heggelibakken 4, 0375 Oslo.



FREDENSBORGVEIEN 21, KJELLER, 0286 OSLO
GNR. 2, BNR. 432, SNR. 1
Tegningen er en skisse. Avvik fra avsatte mål kan forekomme.
Utført av Taksthuset v/takstingeniør Cato Kielland, Heggelibakken 4, 0375 Oslo.
Tlf. 928 99 039

NÆROMRÅDET

Fredriksborgveien 21 ligger attraktivt til på Bygdøy. Området er svært barnevennlig, med kort vei til barnehage, skole, offentlig kommunikasjon og dagligvarehandel.

En kort spasertur unna har man flotte turstier i Kongeskogen og badestrender på Huk og Paradisbukta. Det finnes også tennis- og fotballbane i nærheten.

Bussforbindelse med buss nr. 30 til Oslo sentrum og Nydalen med hyppige avganger. Fra midten av mars til midten av oktober kan man ta båten inn til Rådhusbrygge 3. Nærmeste dagligvarebutikk er SPAR, som ligger 5 minutter unna til fots.

I nærheten ligger Bygdøy barneskole.

www.livredning.no

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo.

REGISTERBETEGNELSE

2/432/0/1 i Oslo.

Eiendommen er under reseksjonering, se mer info under «annen relevant info» på side 35.

PRIS

Prisantydning	kr10 250 000
Omkostninger	kr 257 300
Totalpris inkl. omkostninger	kr10 507 300

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

kr 10 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 525,- (Tinglysning skjøte)
kr 525,- (Tinglysning pantedok)
kr 256 250,- (Dokumentavgift)
---
kr 257 300,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 10 507 300,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 11 100,- (Help forsikring)
---
kr 10 518 400,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 579 pr. år for begge seksjonene. Dette deles mellom begge seksjonene.

Eiendomsskatt og kommunale avgifter betales delt ut over 4 terminer per år.
Eiendomsskatt kr 4 561 pr. år.

HUSORDENSREGLER/VEDTEKTER

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i sameiets vedtekter og husordensregler før bud inngis.
Det er seksjonseierne i fellesskap utgjør styret.
Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: 127 m²/127 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

AREAL PR. ETASJE

1. etasje: 104 kvm.
Kjeller: 23 kvm.

ANTALL SOVEROM

3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 01.01.2018 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Eiendommen er under reseksjonering, se mer info under «annen relevant info» på side 35.

BOLIGTYPE

Horisontaldelt tomannsbolig

ETASJER

2
Hovedetasje og kjeller

PARKERING

Garasjeplass i oppkjørsel.

Lading av El-bil/Hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

SAMEIETS EIENDOM

Gnr. 2, bnr. 432 i Oslo kommune.

Tomteareal er ca. 1136 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet felles tomt med gruslagt innkjørsel inn til garasje. Gressplen rundt eiendommen med beplantning.

Seksjon 1 disponerer store deler av tomten foran fasaden (syd-vest) , mens seksjon 2 disponerer tomten mot nord-vest.
Se vedlagte tegninger av hvordan tomten disponeres.

Det er ikke opprettet et sameie i brønnøysundregisteret. Det er seksjonseierne i fellesskap som utgjør styret.

Se vedlagte vedtekter og seksjoneringsbegjæring. Dette innebærer at hver seksjon har midlertidig ekslusiv bruksrett utearealer og resterende del er fellesareal.

I henhold til vedtektene §5 har seksjon 2 rett til å etablere ny bebyggelse til boligformål på den del av tomtearealet

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

85/225. Denne vil endres når bygget blir reseksjonert.
Den nye eierbrøken vil bli 127/263 etter reseksjoneringen.

BYGGEÅR

Ca. 1930 i følge takstmann.

INNHOLD

Kjeller: Trapperom og kjellerstue
Hoveddel: Entre/trapperom, stue, kjøkken/spisestue, 2 soverom og bad.
Hybel: Stue/Soverom/oppholdsareal med kjøkkenseksjon og bad.

Eiendommen er under reseksjonering, se mer info under «annen relevant info» på side 35:

STANDARD

1.etasje:
Hoveddel:

Entré:
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.

Bad:
Pent flislagt baderom med badekar og dusjhjørne. Badet er fra 1994 men det ble pusset opp i 2015 med nye fliser på gulv og vegg (flis på flis) samt ny innredning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Romslig soverom med utgang til hyggelig markterrasse. Plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Begge soverommene har utgang til den koselige hagen.

Soverom 2:
Passer utmerket som for eksempel barnerom, gjesterom eller kontor. Plass til oppevaring i garderobeskap. Begge soverommene vender ut mot hagen.

Stue:
Lys og romslig stue med plass til sofa og tilhørende bord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys.

Kjøkken:
Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Innredningen er fra 2015 og har limtre benkeplater og slette, lakkerte fronter. Plass til stort spisebord. Kleberstensovn varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig veranda på ca. 8 kvadratmeter med gode solforhold.

Kjeller:
Kjeller med elektronisk gulvvarme. Dagens eier har gjennomført en generell oppussing av innvendige overflater samt montering av ny trapp mellom kjeller i 2018/2019.
Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent til varig opphold.
Hybel:
Flott hybel med stue, kjøkken og bad. Store vindusflater bidrar til naturlig lysinnslipp. Flislagt bad med opplegg til vaskemaskin. Fra hybelen er det egen inngang, men også en dør til hoveddelens entré.
Per dags dato tilhører hybelen seksjon 2, men den er under reseksjonering og skal bli en del av seksjon 1.

VVS: - Naturlig avtrekk med luftespalter/ventiler samt periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- El. oppvarming med gulvvarme; Begge rom i kjeller, hybel, bad og soverom. I tillegg enkelte panelovner. Ildsted på kjøkken kan benyttes ved behov.
- Ny varmtvannstank fra ca. 200 liter OSO bereder montert under trapp til kjeller. Separat OSO bereder til hybel, ca. 120 liter fra 2013 montert i kasse på bad 2.

EL:
Sikringsskap i trapp med automatsikringer og jordfeilbryter. Skjult/åpent anlegg. Det er montert downlights på bad 1, entré, stue og kjøkken.
Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring som

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

vedlagt i komplett salgsoppgave.

Hvitevarene medfølger.

ADKOMST

Direkte adkomst fra Fredriksborgveien. Det vil bli godt skiltet med BN Bolig visningsskilt til fellesvisningene.

BYGGEMÅTE

Bygget er oppført i tre.

- Fundamentert til komprimerte masser/fjell. Støpt betongsåle
- Grunnmur i ca. 20-25 cm. støpt betongkonstruksjon.
- Drenering fra byggeår (1930/1994). Delvis ny drenering montert i 1998 i.f.m. oppføring av garasjeanlegg og støttemur
- Reisverk i trekonstruksjon med utvendig liggende kledning. Opprinnelig del med 4 lag plank og papp uten ytterligere isolasjon. Nyere del med antatt isolasjon etter datidens forskrift.
- Trevinduer. Kjellervindu med 2-lags isolerglass fra 2017. For øvrig 2-lags isolerglassvinduer fra 1993/1994, enkelte vinduer med luftespalter. Doble terrassedører med 3-lags isolerglass fra 2012 på soverom 1. Verandadør (kjøkken) med isolerglass
- ukjent årstall. Tredører.
- Valmet tak i trekonstruksjon med undertak av rupanel. Takkonstruksjon er ikke besiktiget, kun fra bakken
- Takrenner, nedløpsrør med tilhørende innfesting og beslag i galvanisert metallkonstruksjon. Ukjent alder.
- -Utgang fra kjøkken til original veranda i trekonstruksjon med trapp til terreng. Rekkverk i lukket trekonstruksjon med kledning. Tredekke på gulv. Areal ca. 8 m2.
- Originalt pipeløp i teglsteinkonstruksjon. Nyere kleberstensovn montert på kjøkken.
- Etasjeskiller i trebjelkelag. Isolasjon antatt fra byggeår

Opplysningene er gitt av takstmann.
Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra februar 1930. Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk. Boligen er opprinnelig en enebolig som i dag seksjonert i 2 seksjoner. Det gjøres særlig oppmerksom på at areal i kjeller ikke er godkjent til varig opphold.

Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Oslo kommune. Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument på våningshus.

For påbygget foreligger det brukstillatelse datert 13.03.1998 med følgene gjenstående arbeider: 1. Pipe må ferdigstilles og det må dokumenteres at den er godkjent av Brann- og feievesenet. 2. Utvendig trapp fra stue i 2.etasje må påmonteres. forskiftsmessig rekkverk. 3. Husnummerskilt må monteres. 4. Utomhusanlegget må ferdigstilles. Fjellskjæringer må sikres med gjerde el. rekkverk. 5. P. plasser, snuplass og avkjørsel må opparbeides i henhold til plan godkjent av OVV 7.06.94. 6. Ansvarshavende må innsende redegjørelse for 1. oppbygging av etg, skille mellom 1 og 2 etg. 2. Oppbyggning av vegger rundt trapperom i 1. etg med snittegninger. 3. brann- el. røykevarsleres plassering. 4. Brannslukningsutstyr.

Selger har opplyst om at brann / feier inspeksjon 21.06.19 er OK.

I Oslo kommunes arkiv finnes ingen tegninger av garasjen. Det finnes verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse heller.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Oslo kommune kan vurdere ulovlighetsoppfølging for å få brakt disse byggetiltakene i samsvar med lovens krav. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Dersom reseksjonering ikke er komplett og tinglyst iht. innsendt begjæring samt fattet vedtak innen overtagelse:

I slikt tilfelle heves kjøpet med umiddelbar virkning og begge partene er fri fra avtalen, med mindre partene avtaler annet seg imellom. Evt. avtale(r) eller tvist(er) knyttet til manglende reseksjonering eller reseksjonering som ikke samsvarer med innsendt begjæring og fattet vedtak er et forhold mellom partene - dette er meglers uvedkommende, herunder evt. konsekvenser og økonomiske krav knyttet til dette.

Eiendommen er under reseksjonering, se mer info under «annen relevant info» på side 35:

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme; Begge rom i kjeller, hybel, bad og soverom. I tillegg enkelte panelovner. Ildsted på kjøkken kan benyttes ved behov. Ny varmtvannstank fra ca. 200 liter OSO bereder montert under trapp til kjeller. Separat OSO bereder til hybel, ca. 120 liter fra 2013 montert i kasse på bad 2.

Opplysninger er gitt av takstmann.

ADGANG TIL UTLEIE

Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

REGULERING

Eiendommen reguleres av kommuneplanen Oslo mot 2013 - Smart, Trygg, Grønn datert 2015.

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220).

Eiendommen ligger i et området regulert til bolig. Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er enten vedlagt eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eier av seksjon 2 har søkt om å bygge en enebolig på tomten.

Beskrivelse av søknaden:
Eiendommen omfattes av Småhusplanen S-4220 og består idag av en to-mannsbolig med en eksisterende dobbelt garasje. Det er etablert hage over eksisterende garasjen. Det er oppført to støttemurer ved siden av garasje som danner adtkomst til to-mannsboligen. Det ønskes å få oppført en ny enebolig på eiendommen i tillegg til eksisterende to-mannsbolig som er horisontalt delt (til sammen blir 3 seksjoner på eiendommen). I den forbindelse ønskes å få utvidet eksisterende garasje , eksisterende støttemurene flyttes mot vei med tanke på å danne en felles underjordiske garasje anlegg samt etablering av nytt trapp for adtkomst til alle seksjoner. Det vil bli etablert hage over arealene som ønskes utvidet for felles garasje.

Innkjøring: For å etablere muligheten for seksjonering av en ny enebolig på tomten, seksjon 3, må det opparbeides en ny biltilpasset adkomsvei. For å innpasse sporingskurver for bil flyttes dagens innkjørsel 4 m vestover og utvides 1 m. Resterende terreng tenkes "tilbakeført" til en grønn skråning med ny beplantning.

Ved etablering av ny seksjon 3, vil tomten fremdels fremstå som et sameie. Seksjon 1 dispondere det gule arealet, samme som i dag. Seksjon 2 disponerer ikke eget uteareal. Ny seksjon 3 disponerer det grønne arealet. Resterende grått areal er felles for de tre seksjonene. (Se tegninger vedlagt)

Vedlagt ligger tegninger på hvordan eneboligen vil se ut, og hvor den vil bli plassert på tomten.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Saksnummer: 201411443: Fredriksborgveien 23 A - Riving av tilbygg, bruksendring til enebolig.

Saksnummer 201303896: Fredriksborgveien 22 C - Oppføring av enebolig - Hus A.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 1 912 678 for primærbolig for 2016.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

ANDRE OPPLYSNINGER

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet bnbolig.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler.
Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.
Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.
Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger.

EIER

Susanne Håberg og Niels Håberg.

HEFTELSER

Servitutter:
1930/13-1/105 Tinglyst: 21.11.1930
Bestemmelse om vann og kloakkledning
1930/120-4/105 Tinglyst: 18.07.1930
Vilkår i kjøpekontrakt.
Det er tinglyst et delingsforbud på tomten. Denne servitutten er funnet i Oslo kommunes arkiv og ligger vedlagt i salgsoppgaven.
1930/122-5/105 Tinglyst: 18.07.1930
Bestemmelse om vann og kloakkledning
1931/71-2/105 Tinglyst: 13.02.1931
Bestemmelse om veg
1994/35387-1/105 Tinglyst: 01.07.1994
Eklæring/avtale

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Eiendommen er under reseksjonering - se vedlegg til salgsoppgave som viser hva som er sendt inn. Det er fattet vedtak i Oslo kommune på reseksjonering, men klagefristen er ikke utløpt og den er ikke tinglyst. Vi oppfordrer interessenter sette seg inn i vedtektene med vedlegg som følger salgsoppgaven - disse belyser situasjonen i sameiet etter reseksjoneringen. Selger tar forbehold om at reseksjoneringen gjennomføres iht innsendt begjæring.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger tegninger og søknad på hva som er søkt reseksjonert. I dag tilhører hybeldelen til seksjon 2, etter reseksjoneringen vil hybeldel tilhøre seksjon 1.

Takstmanns konklusjon:
Frittliggende 2-mannsbolig fra 1930 i populært og attraktivt boligområde på Bygdøy. Eiendommens bebyggelse ble opprinnelig oppført som enebolig og senere påbygget/ombygget til 2-mannsbolig i 1994. Normalt godt vedlikeholdt.
Separat garasjeanlegg fra 1998. Eiet tomt på 1.135,5 m2. Normalt gode lys/solforhold. Opparbeidet haveanlegg med plen, bed, busker og trær. Takstobjektet disponerer en eksklusiv del av eiendommens tomt/have. Boligen holder normalt god, moderne standard. Objektets areal er inndelt med hoveddel samt hybeldel med separat inngang.

Følgende forhold bemerkes:
TG 2 på drenering
TG 2 på renner, nedløp og beslag
TG 2 på baderom
TG 2 på baderom hybeldel

Antatt tidligere lekkasje fra hybelkjøkken i hybeldel samt bruksslitasje på parkettgulv i samme areal.

Areal i kjeller er definert som P-rom i denne rapporten, men det gjøres oppmerksom på at areal i kjeller i utgangspunktet ble oppført og godkjent som bodareal - ikke beregnet for varig opphold. Ved omdisponering til areal for varig opphold kreves en søknad om bruksendring. En slik søknad/godkjenning foreligger ikke. Det gjøres videre oppmerksom på at nyere vindu i kjellerstue ikke tilfredstiller dagens krav til rømningsvindu. Areal i kjeller har m.a.o. ikke 2 rømningsveier til sikkert sted (terreng) som er et absolutt krav for rom til varig opphold. Dette kun til orientering for god ordens skyld.
Opplysninger er gitt av takstmann.

Det foreligger en tinglyst erklæring datert 07.06.1994 om at eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre garasjen uten erstatning når som helst veisjefen måtte forlange det.
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjef samtykke.

Meglers vederlag
Provisjon med 1,0 % av kjøpesum.
I tillegg betales Saksbehandling-/ Oppgjørsgebyr kr 4 000,-, Markedsføring - Grunnpakke kr 19 900,-, Gebyr registersøk kr 1 250,-, Tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- Alle priser inkluderer 25% mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 14.02.2019 av takstmann Cato Kielland.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Selgers kommentarer til egenerklæringen:
1.1: Bad fornyet / pusset opp. Forrige eier
1.2: Nye fliser, ny innredning. Ble hovedsakelig utført av faglærte men vet det var en viss grad av egeninnsats fra tidligere eier.
1.3: Rørlegger.
1.4: Delvis egeninnsats, tidligere eier
2:Nytt innvendig piperør 5-6 år siden.
3.1:Fuktmåling i kjeller 2018. Konstatert normalt forventet kapillært
fuktoppsug uten at dette utgjorde noe problem. Da kjelleren skulle innlemmes i boligen forøvrig fikk jeg i 2018, for ordens skyld, installert Elektroosmose system som ekstra fuktsikring.
3.2: Elektroosmose system installert av Fuktsikring AS 2018
7.1: Ny papp og plater under terrasse 2019
7.2: Gjort dette selv.
7.3: I forbindelse med opprensing under terrassebord konstaterte jeg at terrasseskruene som var brukt var for lange og dermed hadde laget hull i pappen slik at platene under over tid ville bli dårlige pga fukt. Har lagt nye plater og papp samt endret løsning for terrassebordene slik at disse nå er to enheter som lett kan løftes vekk når det er behov for å rense opp under disse.
8.1: Tilsynskontroll i regi av Hafslund 2018.
8.2: Finnes historikk på dette fra ombygging 1996 og frem til i dag. Begge seksjonene samtidig hadde tilsynskontroll i regi av Hafslund i 2018.
8.4: Har for øvrig historikken / oversikt / underlag på det meste av arbeidet på det elektriske anlegget som er utført siden 1994.
9.1: Nylig utført arbeid i forbindelse med reseksjonering.
9.2: VV-beredere hybel flyttet samt ny VV-hoved-bereder. Fjernstyrt hovedstoppekran innstallert. Utført av Bygdøy Servisesenter AS.
10: Seksjon 2 har rett til å bygge en seksjon 3 på bakre del av tomten. Mer spesifisert inf vedlagt i salgsoppgaven.
11: Kjeller er nylig innlemmet i seksjon 1 tilnærmet opprinnelige tegninger godkjent i 1994. Var den gang merket som bod.
11.1:Tegninger av boligen slik den fremstår i dag er sendt inn i forbindelse med reseksjoneringen. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod tll kjellerstue.
13: Utleiedel med egen inngang, kjøkkenkrok med avtrekk samt eget bad
13.1: Ingen spesiell godkjennelse men står merket som hybel i papirene hos plan og bygg.
15: Ikke ut over "Tilstandsrapport for bolig" som utarbeides i forbindelse med salget nå.
16: Målt i kjeller over flere mnd etter nytt kjellergulv. Snittverdi 59. Tiltak unødvendig.

ANDRE OPPLYSNINGER

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

-Nabolagsprofil
-Energiattest
-Tilstandsrapport datert 16.01.2019
-Reguleringskart
-Vedtak om reseksjonering
- Tegninger vedrørende reseksjoneringen.
-Midlertidig eksklusiv bruksrett av tomt
-Søknaden til seksjon 2 om å bygge en ny seksjon på tomten
-Vedtekter
-Reseksjonering
-Servitutt om kjøperkontrakt

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAGSANSVARLIG

Elise Knustsen Skogland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Ansvarlig megler:
Peter Høydal
Fagsjef/ Eiendomsmegler MNEF
(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgave

NABOLAGSPROFIL

FREDRIKSBORGVEIEN 21,
0286 OSLO

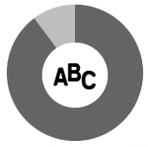
Vurdert av de LOKALKJENTE

Fredriksborg/Bygdøyneset

Vurdert av 85 lokalkjente

Opplevd trygghet: 9,2 /10
★ Veldig trygt ★

Naboskapet: 7,0 /10
★ Godt vennskap ★

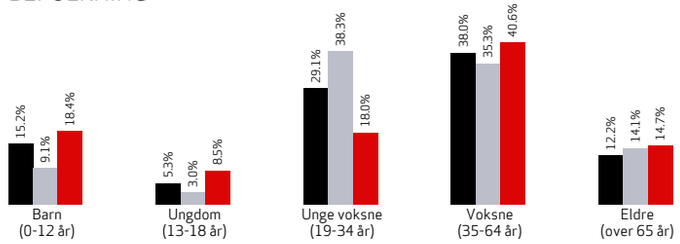


Kvalitet på skolene: 8,7 /10
★ Veldig bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
BYGDØY SKOLE	1-7 KL	14 KL	275	1 km
URANIENBORG SKOLE	1-10 KL	22 KL	498	4.4 km
SOLLERUDSTRANDA SKOLE	8-10 KL	12 KL	88	6 km
ØRAKER SKOLE	8-10 KL	12 KL	352	6.7 km
KRISTELIG GYMNASIUM UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	13 KL	380	5.7 km
OSLO PRIVATE GYMNASIUM	-	9 KL	167	4.8 km
WANG VIDEREGÅENDE SKOLE	-	18 KL	540	4.7 km
FREDRIKSBORG FAMILIEBARNEHAGE	10 KL	10 AVD	8	0.2 km
HAKKESPETTEN BARNEHAGE	-	3 AVD	30	0.3 km
BYGDØYLUND BARNEHAGE	2-6 ÅR	1 AVD	18	0.3 km

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kommune: Oslo	666759	353639
Bydel: Frogner	57695	38013
Grunnkrets: Fredriksborg	1832	832

TRANSPORT

Oslo Gardermoen	58 km
Oslo S	6.9 km
Skøyen jb.st.	3.3 km
Majorstuen T-banestasjon	4.9 km
Nobels gate	3 km
Fredriksborg	0.2 km

SPORT

Bygdøyhus Idrettsanlegg	0.3 km
Bygdøy stadion	2.1 km
EVO Sjølyst	2.6 km
SATS Skøyen	2.6 km

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	2.6 km
Skøyentorget	2.7 km
Skøyen Bedriftssenter	2.6 km
Rema 1000 Hoffsveien	3.9 km
Boots apotek Skøyen	2.6 km
PulsApoteket Skøyen	2.7 km
Skøyen Vinmonopol	3.2 km
Frogner Vinmonopol	3.5 km
Spar Bygdøy	0.5 km
Kiwi Skøyen	2.5 km
Mix Bygdøykiosken	0.2 km
Circle K Skøyen	3.2 km
Esso Kongen Marina	4.1 km

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

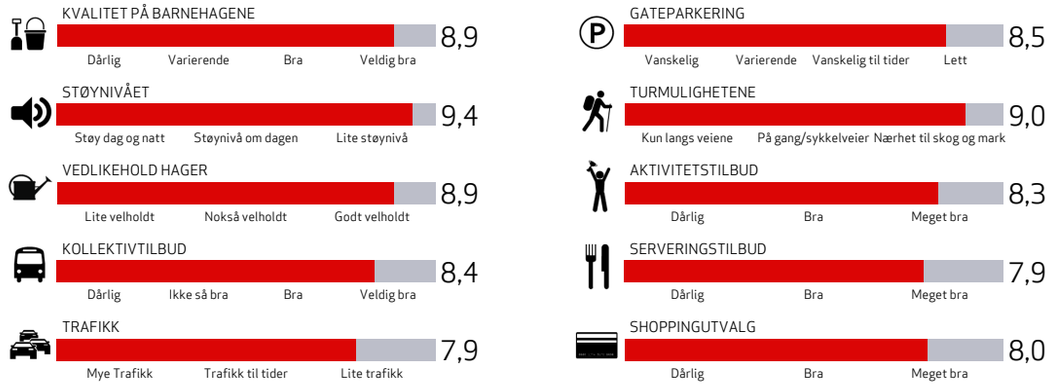
SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn
Etablerere
Eldre
Husdyreiere
Godt voksne

Bygdøy er en halvøy i den vestlige del av Oslo, mellom Bestumkilen og Frognerkilen, og inkluderer også øyene Killingen i vest og Store og Lille Herbern i sør. Bygdøy er primært et boligstrøk, men har også store områder med landbruksdrift, skog og park, og er kjent for sin rike flora. Bygdøy har siden 1800-tallet vært et populært frilufts- og utfartsområde, særlig om sommeren, på grunn av de gode tur- og bademulighetene. På Bygdøy ligger Bygdøy Kongsgård og Oscarshall Slott. Også flere museer er beliggende på Bygdøy, f.eks Vikingskipshuset og Kon-Tiki Museet.

FREDRIKSBORG/BYGDØYNESET

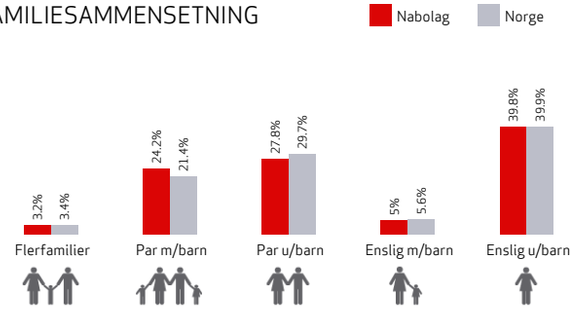
★ Vurdert av 85 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

38%	er gift
32%	er barnefamilier
56%	har høyskoleutdanning
35%	har inntekt over 300.000
70%	eier sin egen bolig
18%	eier hytte
67%	har bolig på over 120 kvm
83%	av boligene er eldre enn 20 år
57%	bor i enebolig
97%	av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



LIVSSTIL

(Fredriksborg grunnkrets)

Aktiviteter:	Kultur, skisport, golf
Interesser:	Næringsliv, økonomi, finans, internasjonal politikk, kultur, klassisk musikk, IT, moter
Radio & TV-vaner:	Næringsliv, økonomi, utenriksnyheter, romantiske filmer, kulturprogrammer, Vintersport
Lesevaner:	Finansaviser/blader på papir og nett, Moteblader
Forbruk:	Interiør, moter, sportsutstyr, litteratur, kultur, sportsaktiviteter, reiser, humanitære formål
Ferievaner:	Alpinferie, hytteferie, aktive ferier, storbyferie
Bilmerker:	Volkswagen, Mercedes Benz, Bmw, Audi, Toyota

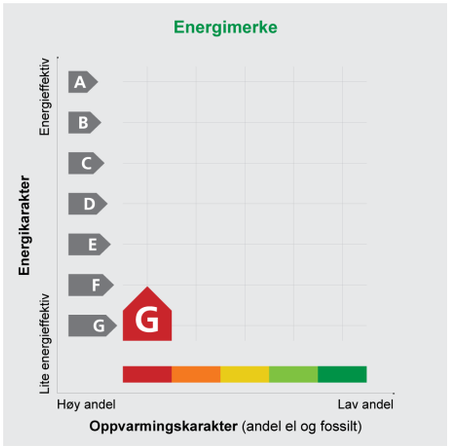
Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Livsstilsbeskrivelsene er levert av InsightOne som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(tm)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv. Eiendomsprofil AS eller BN Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: InsightOne, SSB 2016, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller BN Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fredriksborgveien 21
Postnr	0286
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	432
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-972221
Dato	14.02.2019



Innmeldt av	Cato Kielland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Fredriksborgveien 21	**Benevnelse**	**BRA**
0286 OSLO	2-mannsbolig	127 m²
Gnr. 2 Bnr. 432 Snr. 1		
0301 Oslo kommune	**Tomteareal**	1 136 m²
Byggeår 1930		

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 486498
Befaringsdato 16.01.2019
Rapportdato 24.06.2019

Rapportansvarlig Cato Kielland
Takstingeniør: Cato Kielland
Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Tlf.: 22703804
E-post: cato@taksthuset.no

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instrukser.

Om takstingeniøren
Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.
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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser
Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema
Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysinger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/486498

Egne premisser

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks- og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selger plikter å lese gjennom rapporten før bruk i tilfelle feil eller mangler. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre og lignende er ikke flyttet på.
Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.
Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg eller VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende disse punkter i rapporten er basert på generell kunnskap og erfaring.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Fredriksborgveien 21								
Postnr./sted	0286 OSLO								
Kommune	0301 Oslo	Gnr	2	Bnr	432	Fnr		Snr	1
Hjemmelshaver	Niels Tarjei Håberg 1/2 og Susanne Håberg 1/2								
Rekvirent	Niels Tarjei Håberg								
Befaringsdato	16.01.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Niels Tarjei Håberg								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
2-mannsbolig	1930	1994

Dokumentkontroll

- Eiendommens elektroniske byggesaksmappe er gjennomgått. Det foreligger Approbasjon, Byggetillatelse samt midlertidig Brukstillatelse for tilbygg gjennomført i 1994. Brukstillatelsen forutsetter gjennomføring av gjenstående arbeider (7 punkter). Gjenstående arbeider ble purret 05.10.1999. Det foreligger ingen videre kommunikasjon i saken. Dette kun til orientering for god ordens skyld.
- Det foreligger ingen elektroniske dokumenter i.f.m. oppføring av eiendommens garasjeanlegg i 1998.
- Det er innhentet opplysninger fra Ambita AS (elektronisk grunnbok) om hjemmelsforhold, tomtestørrelse, byggeår og andre bygningsopplysninger.
- Øvrige opplysninger er mottatt fra eier (Nils Håberg).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring — ***Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått***

Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

- Seksjonert 2-mannsbolig over 2 plan (kjeller og 1 etg.) med gjennomgående god moderne standard, normalt godt vedlikeholdt. Familiebolig oppført i 1930, senere påbygget i 1994. Takstobjektet (Snr. 1) disponerer i følge eier halvpart av garasjeanlegg oppført i 1998. Dagens eier har gjennomført en generell oppussing av innvendige overflater samt montering av ny trapp mellom kjeller og 1 etg. i 2018-2019. Areal i kjeller er i samme anledning pigget opp og det er montert ny betongsåle med radonsperre samt gulvvarme.

- Areal i kjeller er definert som P-rom i denne rapporten, men det gjøres oppmerksom på at areal i kjeller i utgangspunktet ble oppført og godkjent som bodareal - ikke beregnet for varig opphold. Ved omdisponering til areal for varig opphold kreves en søknad om bruksendring. En slik søknad/godkjenning foreligger ikke. Det gjøres videre oppmerksom på at nyere vindu i kjellerstue ikke tilfredstiller dagens krav til rømningsvindu. Areal i kjeller har m.a.o. ikke 2 rømningsveier til sikkert sted (terreng) som er et absolutt krav for rom til varig opphold. Dette kun til orientering for god ordens skyld.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Frittliggende 2-mannsbolig fra 1930 i populært og attraktivt boligområde på Bygdøy. Eiendommens bebyggelse ble opprinnelig oppført som enebolig og senere påbygget/ombygget til 2-mannsbolig i 1994. Normalt godt vedlikeholdt. Separat garasjeanlegg fra 1998. Eiet tomt på 1.135,5 m2. Normalt gode lys/solforhold. Opparbeidet haveanlegg med plen, bed, busker og trær. Takstobjektet disponerer en eksklusiv del av eiendommens tomt/have. Boligen holder normalt god, moderne standard. Objektets areal er inndelt med hoveddel samt hybeldel med separat inngang.

Følgende forhold bemerkes;

- Antatt tidligere lekkasje fra hybelkjøkken i hybeldel samt bruksslitasje på parkettgulv i samme areal.

Forhold med marginal betydning blir nevnt/omhandlet separat under vurdering av de respektive bygningsdeler. Ingen ytterligere undersøkelser synes å være nødvendig/påkrevd.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

2-mannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	25	23	23	0	Trapperom og kjellerstue.	
1 etasje	115	104	104	0	Hoveddel: Entre/trapperom, stue, kjøkken/spisestue, 2 soverom og bad. Hybel: Stue/oppholdsareal med kjøkkenseksjon og bad.	
Sum	**140**	**127**	**127**	**0**		

Sum alle bygninger	**140**	**127**	**127**	**0**	

Kommentarer til arealberegningen

Alle arealer er definert som primære rom.
Boligen er oppmålt og rommene benevnt utfra dagens bruk. Dagens bruk er nødvendigvis ikke i samsvar med byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.
Bruksarealet er oppgitt i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2008 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter ovennevnte retningslinjer. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

Største takhøyde kjeller = 2,13 m
Største takhøyde 1 etg. = 2,63 m

Kommentarer til planløsningen

God og arealeffektiv planløsning.

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja	☑ Nei
Borett	☐ Ja	☑ Nei
Konsesjonsplikt	☐ Ja	☑ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☑ Nei
Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja	☑ Nei

Reguleringsmessige forhold

Regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reg. bestemmelser S-4220 datert 15.03.2006.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboksbladet er ikke kontrollert for tinglyste heftelser.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 136 m²	Type tomt	Eiet

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gruset adkomst/gårdsplass og betong støttemur/adkomst til bebyggelsen. Plen, bed, busker og trær. For øvrig naturtomt.
Boligeiendom sentralt og meget attraktivt beliggende i et etablert og populært boområde på Bygdøy med vesentlig småhusbebyggelse. Adkomst til sentrum med buss. Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, badeplasser og nærbutikk. Gode lys- og solforhold. Barnevennlig eiendom/område.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

- Adkomst direkte fra Fredriksborgveien.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløp.

Sted og dato
Oslo, 24.06.2019

Cato Kielland Takstingeniør MNITO

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: 2-mannsbolig — Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter — TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert til komprimerte masser/fjell. Støpt betongsåle.

Vurdering

Ingen vesentlige skjevheter, sprekker eller riss observert. Det antas at byggegrunn er stabil.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes påkrevd/nødvendig.

Grunnmur — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i ca. 20-25 cm. støpt betongkonstruksjon.

Vurdering

Ingen vesentlige setninger, sprekker eller riss observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Drenering — TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Drenering fra byggeår (1930/1994). Delvis ny drenering montert i 1998 i.f.m. oppføring av garasjeanlegg og støttemur.

Vurdering

Det er gjennomført stikkprøver/fuktsøk med Protimeter MMS på utvalgte steder av innvendig grunnmur i tilgjengelig areal (kun takstobjektet). Ingen utslag på innvendig grunnmur som tyder på fuktvandring i betong og/eller kapilæroppsug fra grunnen i dette området. Det anbefales på generelt grunnlag god ventilasjon samt bruk av diffusjonsåpen maling/overflatebehandling ved oppussing.

Tilstandsgrad er valgt med bakgrunn i normal levetidsbetraktning og faktisk alder på deler av systemet.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader — TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Reisverk i trekonstruksjon med utvendig liggende kledning. Opprinnelig del med 4 lag plank og papp uten ytterligere isolasjon. Nyere del med antatt isolasjon etter datidens forskrift.

Vurdering

Normalt godt vedlikeholdt konstruksjon uten vesentlige råteskader eller andre synlige defekter. Det er gjennomført vedlikehold/utskifting av nødvendig kledning i nyere tid. Utvendig behandling av kledning med linolje.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid for trekledning er 40-60 år. Det presiseres at kledning som er montert og vedlikeholdt i.h.t. normal byggeskikk for oppføringstidspunktet kan ha tilnærmet ubegrenset levetid.

Vinduer og dører — TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Trevinduer. Kjellervindu med 2-lags isolerglass fra 2017. For øvrig 2-lags isolerglassvinduer fra 1993/1994, enkelte vinduer med luftespalter. Doble terrassedører med 3-lags isolerglass fra 2012 på soverom 1. Verandadør (kjøkken) med isolerglass - ukjent årstall.
Tredører.

Vurdering

Ingen synlige punkteringer eller andre skader på vinduer/dører på befaringstidspunktet. Det kan allikevel ikke utelukkes eksisterende eller nært forestående mindre punkteringer som følge av normal bruk. Noe etterslep på vedlikehold av enkelte originale vinduer.
Tilstandsgrad er valgt med bakgrunn i normal levetidsbetraktning samt visuell kontroll.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-60 år.
Normal tid for utskifting av tredører er 20-40 år.

Takkonstruksjon — TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjon med undertak av rupanel. Takkonstruksjon er ikke besiktiget, kun fra bakken.

Vurdering

Ingen anmerkninger.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Taktekking — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taktekking med teglstein. Det er opplyst fra eier at taktekking ble lagt om sist ca. 1994.

Vurdering

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i vurdert alder og en generell vurdering/levetidsbetraktning.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Normal levetid før utskifting av tegl takstein er 10-40 år.
Normal levetid før omlegging av tak med nye takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg er 30-60-år.

Renner, nedløp og beslag — TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør med tilhørende innfesting og beslag i galvanisert metallkonstruksjon. Ukjent alder.

Vurdering

Enkelte hjørner med sprekker som er reparert/loddet. Noe ufagmessig utførelse på rep. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i nevnte forhold.

Tiltak / konsekvens

Noen mindre reparasjoner bør påregnes av faglært blikkenslager/taktekker. Ingen andre umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid før utskifting av takrenner og nedløp i metall er 25-35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

-Utgang fra kjøkken til original veranda i trekonstruksjon med trapp til terreng. Rekkverk i lukket trekonstruksjon med kledning. Tredekke på gulv. Areal ca. 8 m2.

Vurdering

Ingen feil eller mangler observert. Normal elde/slitasje.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Piper og ildsteder — TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Originalt pipeløp i teglsteinkonstruksjon. Nyere kleberstensovn montert på kjøkken.

Vurdering

Det er ikke gjennomført funksjonstest av ildsted. Det er opplyst fra eier at ildsted fungerer normalt.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Etasjeskillere — TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Isolasjon antatt fra byggeår.

Vurdering

Ingen vesentlige skjevheter/svikt i trebjelkelag observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Rom under terreng — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Rom under terreng.

Vurdering

Det er gjennomført fuktsøk med Protimeter MMS på tilgjengelige områder av nedre, innvendig grunnmur. Ingen utslag på innvendig grunnmur som tyder på fuktvandring i betong og/eller mulig kapilæroppsug fra grunnen i dette området.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd. Det anbefales å unngå lagring/tildekking av såle/gulv samt nedre del av innvendig grunnmurr for å unngå redusert ventilering av mulig kondensering og eventuell fuktvandring som er normalt i disse områdene.

Bad — TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad 1 (hoveddel): Bad fra 1994, oppusset ca. 2015 med nye fliser på gulv/vegger (flis på flis) samt ny innredning. Inneholder vegghengt wc, servantbenk med opplegg/plass til vaskemaskin. Badekar og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk. Hovedsluk under badekar (ikke tilgjengelig) og hjelpesluk i dusjsonen i plastkonstruksjon. Ukjent membranløsning. Det er ikke fall mot sluk på hele gulvet.

Vurdering

Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk i baderomsvegger. Fuktsøket viste noe utslag i et begrenset område av dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at den type fuktsøkere som benyttes i dag, søker etter fukt fra veggoverflaten og 3-4 cm inn i veggen. Den kan derfor gi utslag på flislagte bad, i området mellom flis og membran, uten at dette nødvendigvis indikerer fuktproblemer. Det understrekes imidlertid at dette kun er tilfelle der det kan dokumenteres at membran er påført etter gjeldende våtromsnorm.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning samt ukjent membranløsning i tillegg til ovennevnte forhold.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for bad er 20-30 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Bad — TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad 2 (hybeldel): Bad fra 1994. inneholder wc, servantbenk, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskesøyle. Mekanisk avtrekk. Sluk under dusjkabinett (ikke tilgjengelig). Ukjent membranløsning. Det er ikke fall mot sluk.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS i våtsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Ujevnt flisgulv.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i generell levetidsbetraktning, manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning, manglende fall mot sluk samt ukjent membranløsning.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for bad er 20-30 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Kjøkken — TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkken med spiseplass, vedovn og utgang til veranda. Innredning fra 2015 med limtre benkeplater og slette, lakkerte fronter. Ventilator med stålhette. Nedfelt gasstopp og innbygget stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap/fryser. Nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri med vannlås.

Vurdering

Innredning med normal bruksslitasje/elde. Ingen vesentlige feil/mangler observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Innvendige overflater — TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv: Fliser på bad. For øvrig parkett.
Vegger: Fliser på bad. For øvrig malte flater.
Himlinger: Malte himlingsplater.

Vurdering

Nyere overflater med normal bruksslitasje. Mindre skade i parkettgulv etter antatt lekkasje fra hybelkjøkken. Generell slitasje på parkettgulv i hybel. For øvrig ingen vesentlige skader, merker eller mangler.

Levetidsbetraktninger for gulv:
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år.
Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15-25 år.
Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6-12 år.
Normal tid før sliping og lakkering av tregulv, parkett er 10-20 år.

Levetidsbetraktninger for vegger:
Normal tid før maling av malte plater er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt papirtapet er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt glassfibervev (strie) er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt puss er 10-16 år.

Levetidsbetraktninger for himlinger:
Normal tid før beising/maling av trepanel er 10-15 år.
Normal tid før maling av malte himlingsplater er 10-20 år.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Innvendige trapper — TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Ny trapp i lukket, malt trekonstruksjon med parkett inntrinn.

Vurdering

Ingen skjevheter, skader eller mangler observert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

- Naturlig avtrekk med luftespalter/ventiler samt periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- El. oppvarming med gulvvarme; Begge rom i kjeller, hybel, bad og soverom. I tillegg enkelte panelovner. Ildsted på kjøkken kan benyttes ved behov.
- Varmtvann fra 194 liter OSO bereder fra 2019 montert i trapperom (kjeller). Det er montert trådløs bryter for stoppekran til begge seksjoner. Separat OSO bereder til hybel, ca. 120 liter fra 2013 montert i kasse på bad 2.

Vurdering

Varme, ventilasjons- og sanitæranlegg med elementer fra oppføringstidspunktet samt nyere elementer.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er 15-25 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyret vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje forutsatt at det er montert riktig og brukes riktig.
Levetid for øvrige deler av VVS anlegget er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap i trapp med automatsikringer og jordfeilbryter. Skjult/åpent anlegg. Det er montert downlights på bad 1, entre, stue og kjøkken.

Vurdering

Elektrisk anlegg er utenfor takstingeniørens kompetanseområde. For ytterligere inspeksjon av el-anlegget anbefales det å ta kontakt med autorisert el-innstalatør eller Norges el-forbund.
Forskrift om lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Diverse utstyr — TG 1

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

- Electrolux hybelkjøkken-seksjon. Tilhørende ventilator og overskap.
- Skyvedørsgarderobe med speildører soverom 1.
- Det er montert elektroosmose anlegg i boligens kjellerrom.

Vurdering

Ovennevnte utstyr er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Terrengforhold — TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Kupert terreng, skrånende mot sydøst.

Vurdering

Normalt gode fallforhold fra grunnmur.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Garasje

Beskrivelse

1/2 part av garasjebygg fra 1998 i betongkonstruksjon. Aut. leddport. Lys og strømuttak. Areal ca. 21 m2. Generell takhøyde = 2,42 m.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☐ Andelsleilighet
- ☐ Annen bolig
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☑ Selveierleilighet
- ☐ Boliger som ikke er as is

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
2	432	1		

Adresse: Fredriksborgveien 21 — Postnr.: 0286
Sted: OSLO — Kommune: OSLO

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	06.2017	Fra oktober 2017.	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring): Frende

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☑ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Polise-/avtalenr.: 702682

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn:

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Håberg	Nils

Tlf.privat	Mobil	E-post
	+4792011729	nth@seasafe.no

Ny adresse	Postnr.	Sted
Fredriksborgveien 21	0286	OSLO

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Håberg	Susanne

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted
Fredriksborgveien 21	0286	OSLO

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Bad fornyet / pusset opp. Forrige eier.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Nye fliser, ny innredning. Ble hovedsakelig utført av faglærte men vet det var en viss grad av egeninnsats fra tidligere eier.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Rørlegger,

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Delvis egeninnsats, tidligere eier.

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer: Nytt innvendig piperør 5-6 år siden.

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Fuktmåling i kjeller 2018. Konstatert normalt forventet kapillært fuktoppsug uten at dette utgjorde noe problem. Da kjelleren skulle innlemmes i boligen forøvrig fikk jeg i 2018, for ordens skyld, installert Elektroosmose system som ekstra fuktsikring.

3.2. Er arbeidet utført av faglært?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Elektroosmose system installert av Fuktsikring AS 2018

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur, insekter eller lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Ny papp og plater under terrasse 2019

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Gjort dette selv.

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: I forbindelse med opprensing under terrassebord konstaterte jeg at terrasseskruene som var brukt var for lange og dermed hadde laget hull i pappen slik at platene under over tid ville bli dårlige pga fukt. Har lagt nye plater og papp samt endret løsning for terrassebordene slik at disse nå er to enheter som lett kan løftes vekk når det er behov for å rense opp under disse.

8. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser tidspunkt og firma: Tilsynskontroll i regi av Hafslund 2018.

8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: Finnes historikk på dette fra ombygging 1996 og frem til i dag.
Begge seksjonene samtidig hadde tilsynskontroll i regi av Hafslund i 2018.

8.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☐ Ja ☑ Nei ☐ Deler Kommentarer: Har for øvrig historikken / oversikt / underlag på det meste av arbeidet på det elektriske anlegget som er utført siden 1994.

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Nylig utført arbeid i forbindelse med reseksjonering.

9.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: VV-beredere hybel flyttet samt ny VV-hoved-bereder.
Fjernstyrt hovedstoppekran innstallert.
Utført av Bygdøy Servisesenter AS

9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Seksjon 2 har rett til å bygge en seksjon 3 på bakre del av tomten.
Mer spesifisert inf vedlagt i salgsoppgaven.

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Kjeller er nylig innlemmet i seksjon 1 tilnærmet opprinnelige tegninger godkjent i 1994.
Var den gang merket som bod.

11.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☑ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer: Tegninger av boligen slik den fremstår i dag er sendt inn i forbindelse med reseksjoneringen.
Det er ikke søkt om bruksendring fra bod tll kjellerstue.

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Utleiedel med egen inngang, kjøkkenkrok med avtrekk samt eget bad.

13.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☑ Vet ikke Kommentarer: Ingen spesiell godkjennelse men står merket som hybel i papirene hos plan og bygg.

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Ikke ut over "Tilstandsrapport for bolig" som utarbeides i forbindelse med salget nå.

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☑ Ja ☐ Nei Oppgi resultat og eventuelt tiltak: Målt i kjeller over flere mnd etter nytt kjellergulv.
Snittverdi 59. Tiltak unødvendig.

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

19. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer: 80-18-00282

Firma: BN Bolig

Avdeling: BN Bolig

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig: Anette Hallandvik

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☐ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☐ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☐ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☐ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☑ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med bankID

Signert av: Håberg, Niels Tarjei 18.06 2019 06:42

Signert av: Håberg, Susanne 18.06 2019 06:45

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

PROTECTOR forsikring

VILKÅR BOLIGSELGERFORSIKRING

Boligselgerforsikringen dekker forsikringstakers ansvar etter avhendingsloven. Med «Selskapet» menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet boligselgerforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med «kjøper» forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.

2.2 Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse.

2.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).

2.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf. pkt. 2.1, 2.2 og 2.3.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

3.1 Selskapet svarer for selgers mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

3.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

3.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

4 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort i forbindelse med salgsprosessen vedrørende arbeider/utbedringer.

4.2 Garantier eller andre lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike.

4.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

5 DET MÅ FORELIGGE TILSTANDSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

5.1 Alle typer frittliggende enebolig med eget gnr./bnr. og evt. s.nr og evt. f.nr.
Rekkehus/To-flermannsbolig som er knyttet sammen/kjedet med annen bolig via garasje, carport, inngangsparti, bod e.l.
Hytter/fritidsboliger med eget gnr./bnr. ved:
- Salg for dødsbo
- Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen
- Salg av kombinasjonseiendommer
- Oppgjørs-/honoraroppdrag

Det er aldri krav til Tilstandsrapport ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

5.2 Dersom Tilstandsrapport ikke foreligger etter kravene i pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

5.3 Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

6 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

6.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.

6.2 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring

6.3 Ved salg mellom ektefeller, slektninger i opp- eller nedstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden.

6.4 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.

7 FORSIKRINGSSUM

7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10 000 000,-
Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen, jf. FAL §8-4 samt forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.

7.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

8 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

8.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bistå i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10. Selger samtykker også i at Selskapet kan innhente opplysninger tilknyttet saken direkte fra eiendomsmegleren. Selger forplikter seg ellers til å bidra til at saken opplyses på best mulig måte. Dette betyr også å stille til møter, både i og utenfor rettslige prosesser. Eventuelle tap eller utgifter i forbindelse med møter dekkes ikke av Selskapet.

8.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

8.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.

8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

8.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers private advokatbistand.

8.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,-.

8.7 Inngår Selskapet avtale om å løse en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

8.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.

8.9 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

8.10 Selskapet er av selger gitt fullmakt til å melde skader inn for selgers andre forsikringsdekninger, og skal uoppfordret gi opplysninger om slike, herunder tingsskade-, formues- og ansvarsforsikringer. I det omfang det er på det rene at selgers tings- eller formueskadeforsikring skal dekke kravet/skaden, går denne dekningen foran selgers ansvarsdekning i boligselgerforsikringen.

9 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG

9.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.

9.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress ovenfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5 samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.

9.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettlig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.

10 ANDRE BESTEMMELSER

10.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

10.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

10.3 Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.

10.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse: Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

11 BISTAND I KLAGESAKER

11.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklage-nemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/ skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør.
Ved klage til FinKN påløper et klagegebyr på NOK 200,-

FORSIKRINGSVILKÅRENE GJELDER FRA 01/01/18

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Niels Håberg	[redacted]		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Fredriksborgveien 21	0286	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	2	432	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	[redacted]	Niels Tarjei Håberg	1/2
1	[redacted]	Susanne Håberg	1/2
2	[redacted]	Niels Tarjei Håberg	1/2
2	[redacted]	Susanne Håberg	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	127	B
2	B	136	B
		Nevner = 263	

Dato	Innsenderens underskrift
9/1-19	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 2 overføres til seksjon 1
Teller endres for begge seksjonene, herunder også nevner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
9/1-19	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 9/1-19		Niels Tarjei Håberg
1	Oslo 9/1-19		Susanne Håberg
2	Oslo 9/1-19		Niels Tarjei Håberg
2	Oslo 9/1-19		Susanne Håberg

Dato	Innsenderens underskrift
9/1-19	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		NIELS T. HÅBERG
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo				

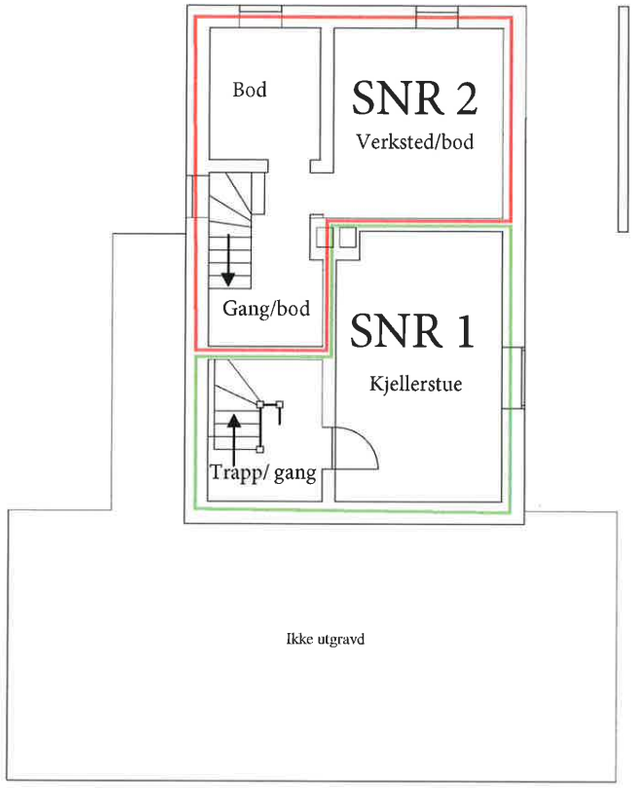
Dato	Underskrift	Stempel

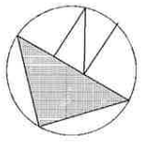
Dato	Innsenderens underskrift
9/1-19	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
9/1-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

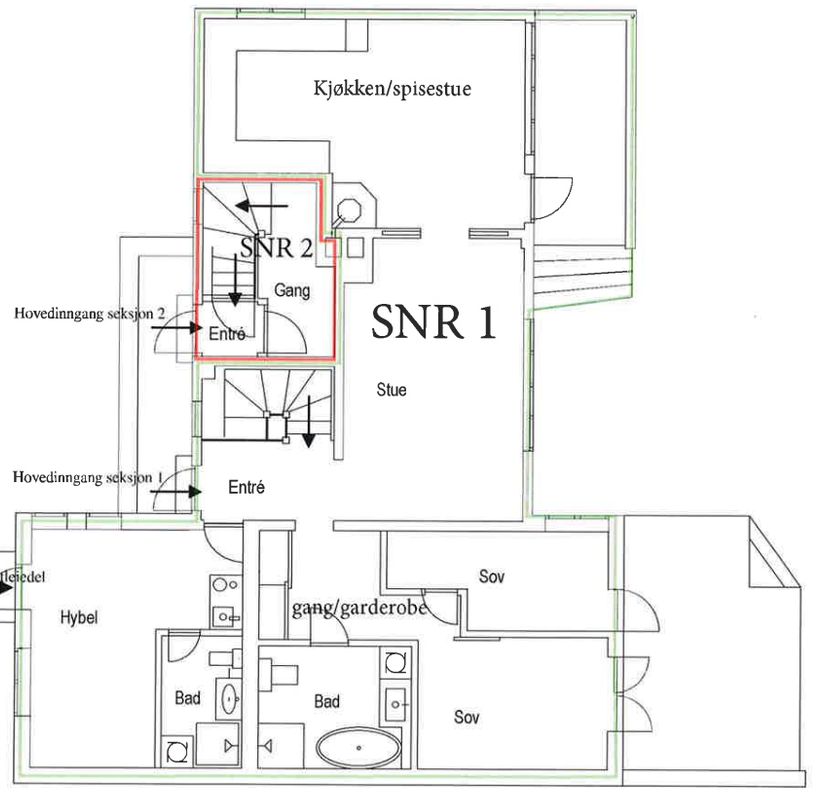


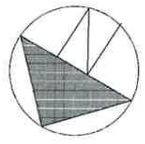


Seksjon 1

Seksjon 2

Kjeller etg. Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo
Januar 2019 Skala 1:100

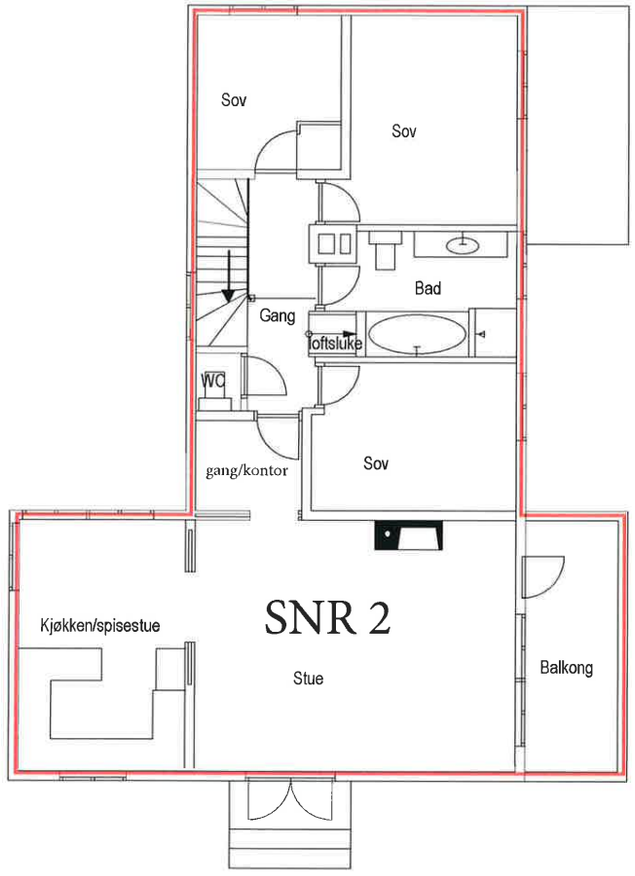




Seksjon 1

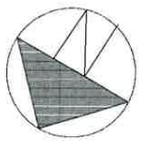
Seksjon 2

1. etg. Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo
Januar 2019 Skala 1:100

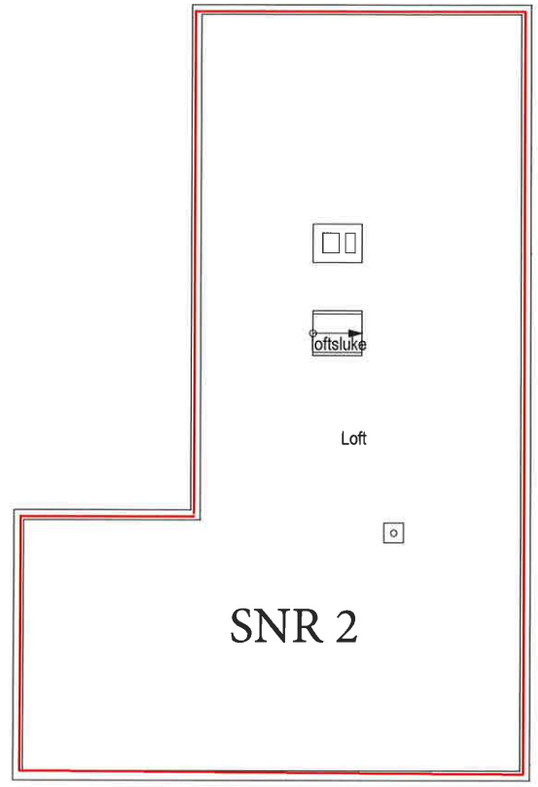


Seksjon 1

Seksjon 2

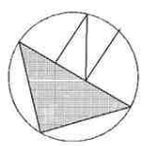


2. etg. Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo
Januar 2019 Skala 1:100

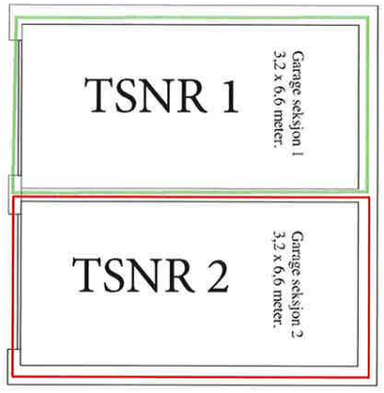


Seksjon 1

Seksjon 2



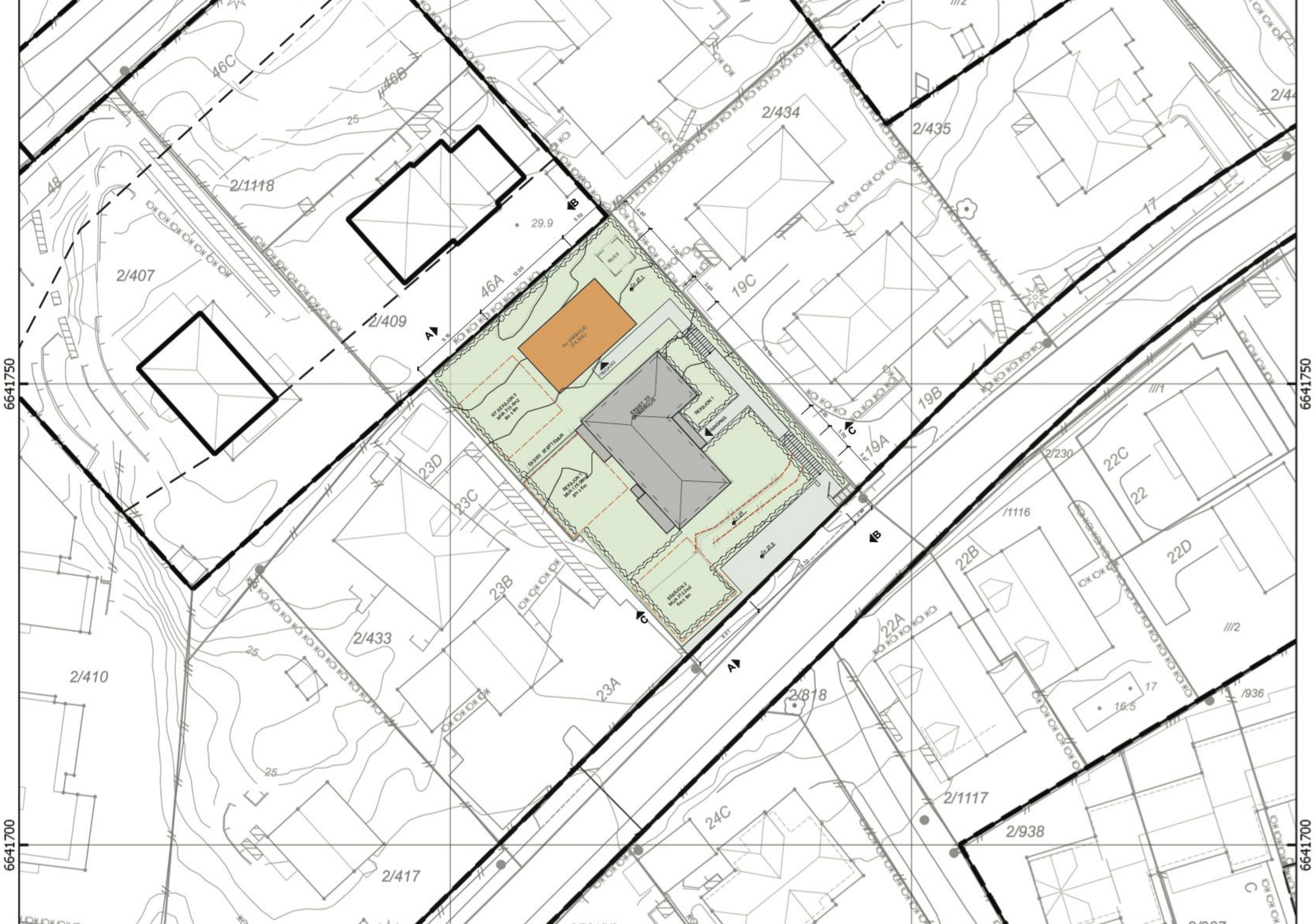
Plan loft Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo
Januar 2019 Skala 1:100



Seksjon 1

Seksjon 2

Garasje Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo
Januar 2019 Skala 1:100



6641750
6641700
46C
46B
48
2/1118
2/407
2/409
46A
29.9
25
2/434
2/435
19C
19B
19A
17
2/230
22C
22
22D
22B
22A
/1116
23D
23C
23B
23A
2/433
2/410
2/417
24C
2/818
2/1117
2/938
/936
16.5
A
B
C

BEREGNING AV BYA

Brutto tomt:	1136m²
Trekkes vei:	- 74m²
Neto tomt:	1062m²
BYA 24%:	255m²
Eksist. BYA:	136m²
Rest. BYA:	119m²

Vedlegg nr.

ALTERNATIV 1 **E-01**

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

- Eksist. garasje
- Utvidelse av eksist. garasje
- Eksist. støttemurer

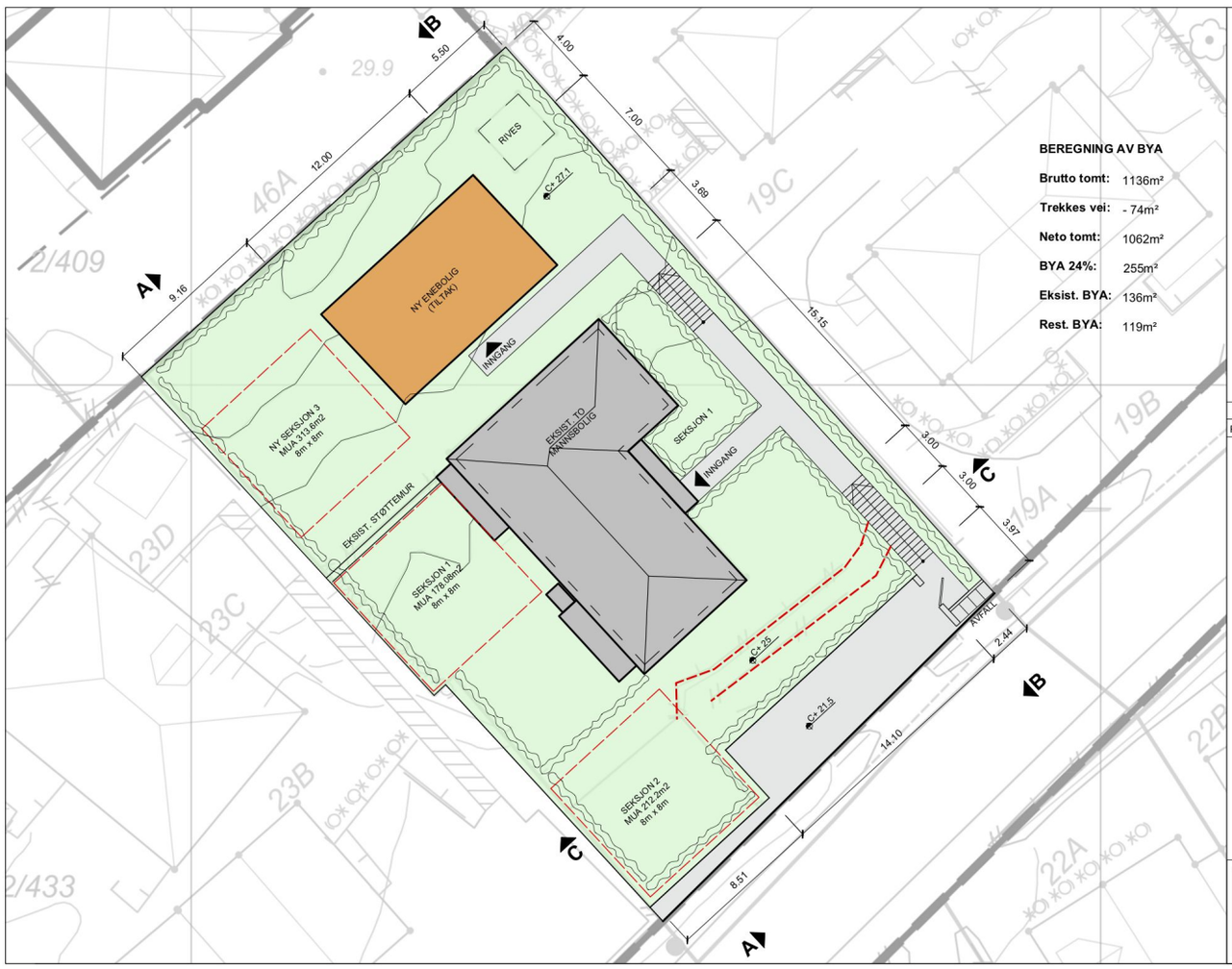
Reguleringsplan: **S-4220 Småhusplanen**

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.

GARASJE PLAN

Prosjekt:	**Fredriksborgveien 21** **Ny enebolig og utvidelse av eksist. garasje**
Målestokk:	**1:200**
Tegninsnr:	**A0004**
Vedlegg nr:	**E-01**
Format:	**A3**
Formål:	**Forhådskonferanse**
Utsendt dato:	**30.05.2019**
Adresse:	**Fredriksborgveien 21, 0286**
Gnr/Bnr:	**2/ 432**
Kommune:	**Oslo**
Tiltakshaver:	**Niels Haaberg**
Saksb. Ark.:	**Harold Christopher Téllez**
Prosj. Leder	**Harold Christopher Telléz**

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70B, 0370 OSLO
ORG.NR. 998 514 509 MOB: 93 4220 47



BEREGNING AV BYA

Brutto tomt:	1136m²
Trekkes vei:	- 74m²
Neto tomt:	1062m²
BYA 24%:	255m²
Eksist. BYA:	136m²
Rest. BYA:	119m²

Vedlegg nr.

ALTERNATIV 1 **E-02**

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

- Eksist. to mannsbolig
- Nytt tiltak (Enebolig)
- Eksist. støttemurer

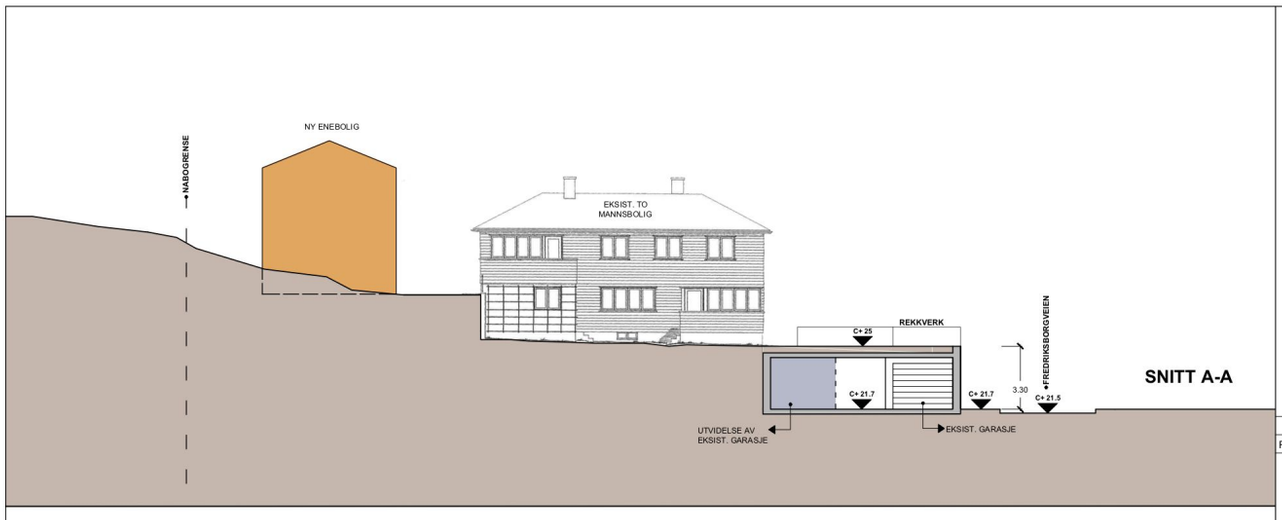
Reguleringsplan: **S-4220 Småhusplanen**

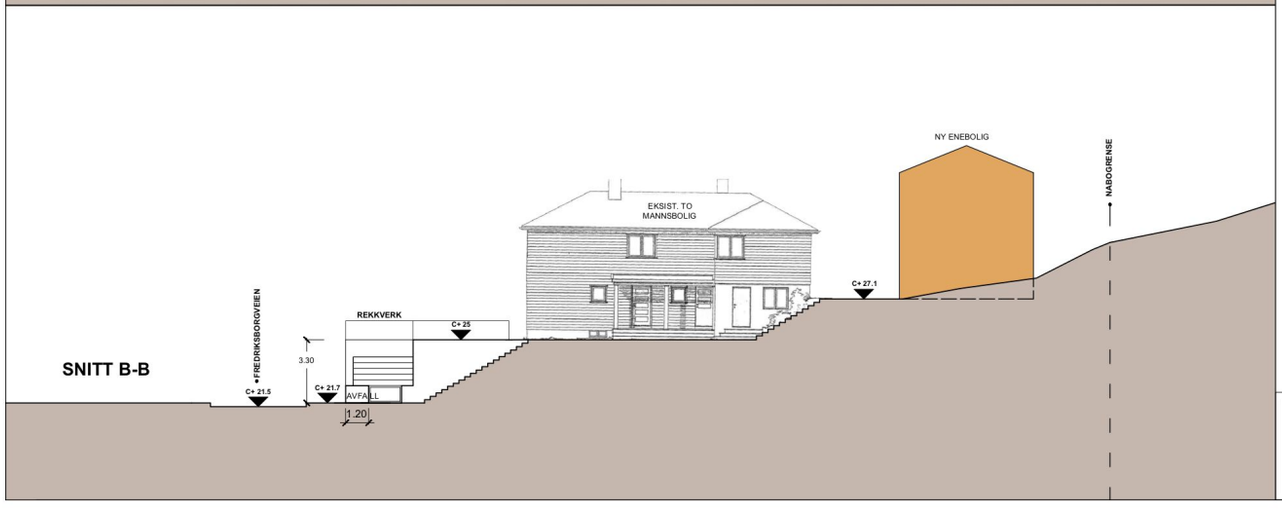
Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.

UTOMHUSPLAN

Prosjekt:	**Fredriksborgveien 21** **Ny enebolig og utvidelse av eksist. garasje**
Målestokk:	**1:200**
Tegninsnr:	**A0004**
Vedlegg nr:	**E-01**
Format:	**A3**
Formål:	**Forhådskonferanse**
Utsendt dato:	**30.05.2019**
Adresse:	**Fredriksborgveien 21, 0286**
Gnr/Bnr:	**2/ 432**
Kommune:	**Oslo**
Tiltakshaver:	**Niels Haaberg**
Saksb. Ark.:	**Harold Christopher Téllez**
Prosj. Leder	**Harold Christopher Telléz**

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70B, 0370 OSLO
ORG.NR. 998 514 509 MOB: 93 4220 47





Vedlegg nr.

ALTERNATIV 1 **E-03**

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

- Ny enebolig
- Eksist. garasje
- Utvidelse av eksist. garasje

Reguleringsplan: **S-4220 Småhusplanen**

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.

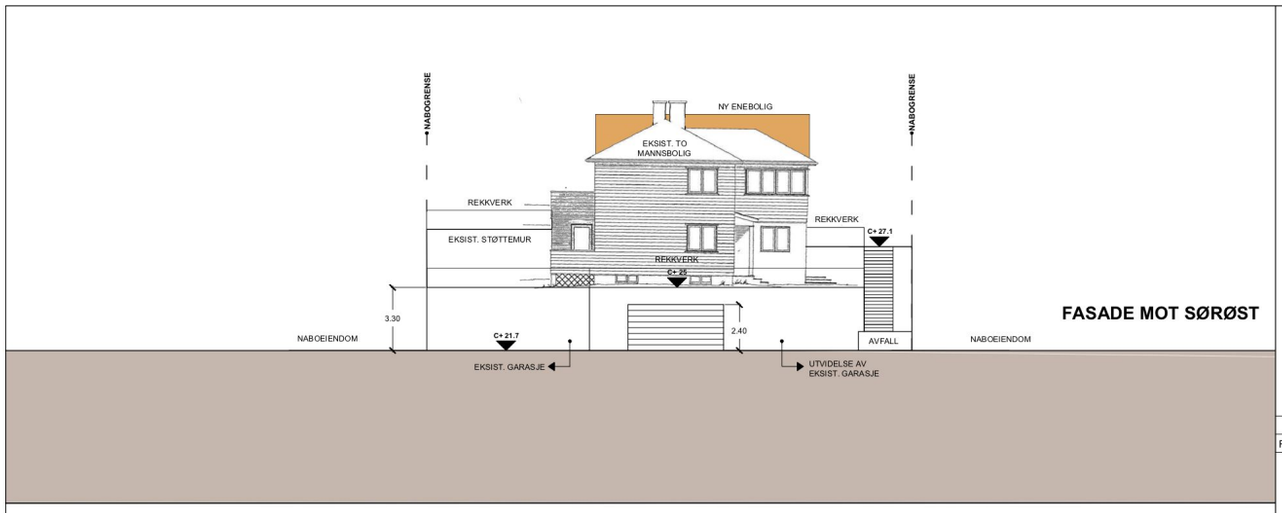
SNITT A-A OG SNITT B-B

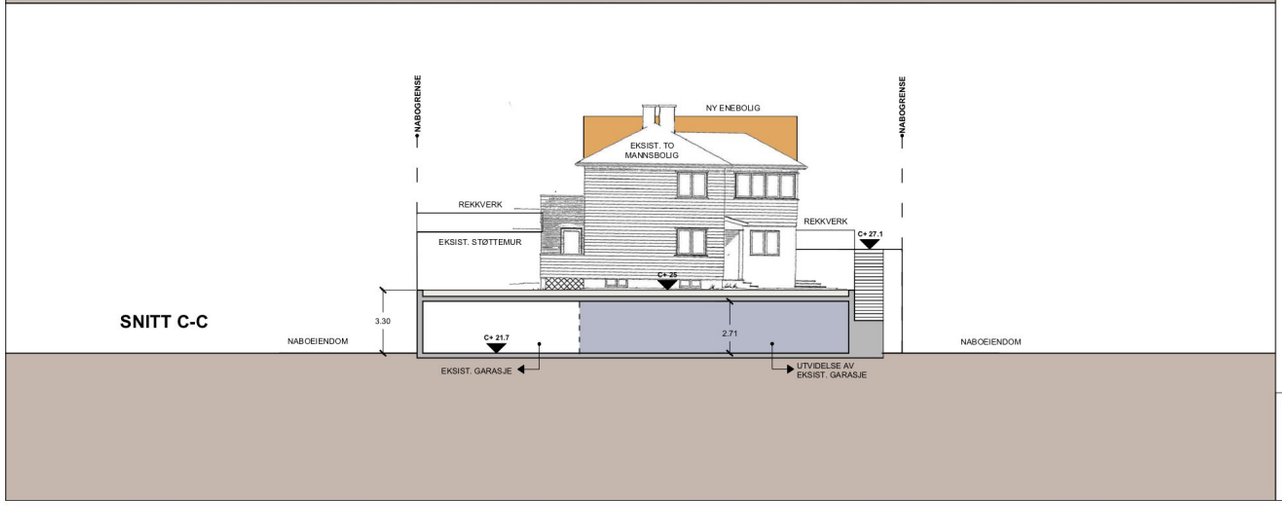
Prosjekt:	**Fredriksborgveien 21** **Ny enebolig og utvidelse av eksist. garasje**
Målestokk:	**1:200**
Tegninsnr:	**A0004**
Vedlegg nr:	**E-01**
Format:	**A3**
Formål:	**Forhådskonferanse**
Utsendt dato:	**30.05.2019**
Adresse:	**Fredriksborgveien 21, 0286**
Gnr/Bnr:	**2/ 432**
Kommune:	**Oslo**
Tiltakshaver:	**Niels Haaberg**
Saksb. Ark.:	**Harold Christopher Téllez**
Prosj. Leder	**Harold Christopher Telléz**

N

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

SLEMDALSVEIEN 70B, 0370 OSLO
ORG.NR. 998 514 509 MOB: 93 4220 47





Vedlegg nr.

ALTERNATIV 1 **E-04**

TEGNINGSFORKLARING

Alle mål er beskrevet i meter (m)

- Ny enebolig
- Eksist. garasje
- Utvidelse av eksist. garasje

Reguleringsplan: **S-4220 Småhusplanen**

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.

SNITT C-C
FASADE MOT SØRØST

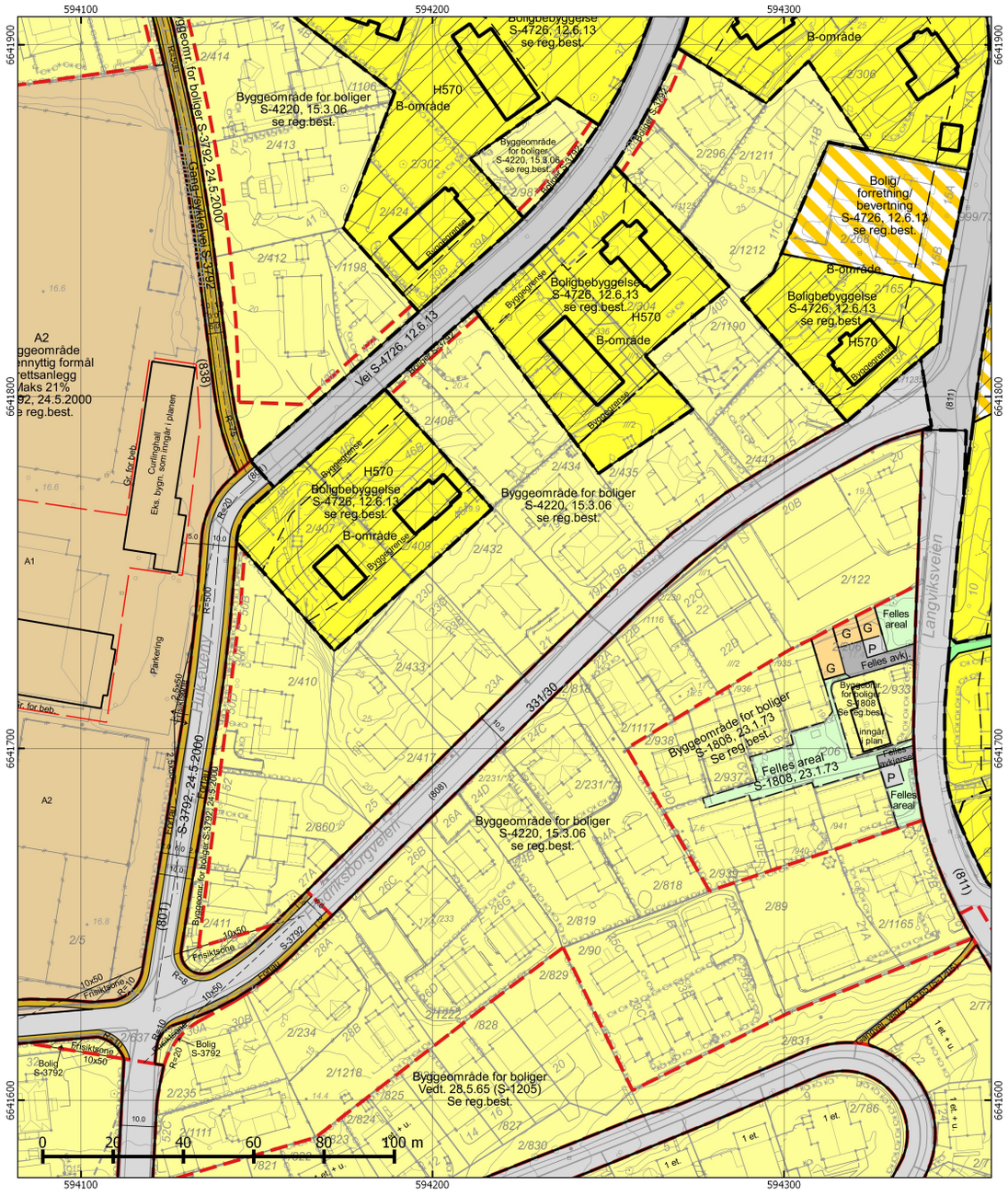
Prosjekt:	**Fredriksborgveien 21** **Ny enebolig og utvidelse av eksist. garasje**
Målestokk:	**1:200**
Tegninsnr:	**A0004**
Vedlegg nr:	**E-01**
Format:	**A3**
Formål:	**Forhådskonferanse**
Utsendt dato:	**30.05.2019**
Adresse:	**Fredriksborgveien 21, 0286**
Gnr/Bnr:	**2/ 432**
Kommune:	**Oslo**
Tiltakshaver:	**Niels Haaberg**
Saksb. Ark.:	**Harold Christopher Téllez**
Prosj. Leder	**Harold Christopher Telléz**

N

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

SLEMDALSVEIEN 70B, 0370 OSLO
ORG.NR. 998 514 509 MOB: 93 4220 47

46A
29.9
19C
19A
19B
23D
23C
23B
23A
21
Fredriksborgveien
22B
22A



Plan- og bygningsetaten	Adresse: FREDRIKSBORGVEIEN 21	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 13.07.2018	Gnr/Bnr: 2/432	PlottID/Best.nr: 89563 / 86361883	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.	Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

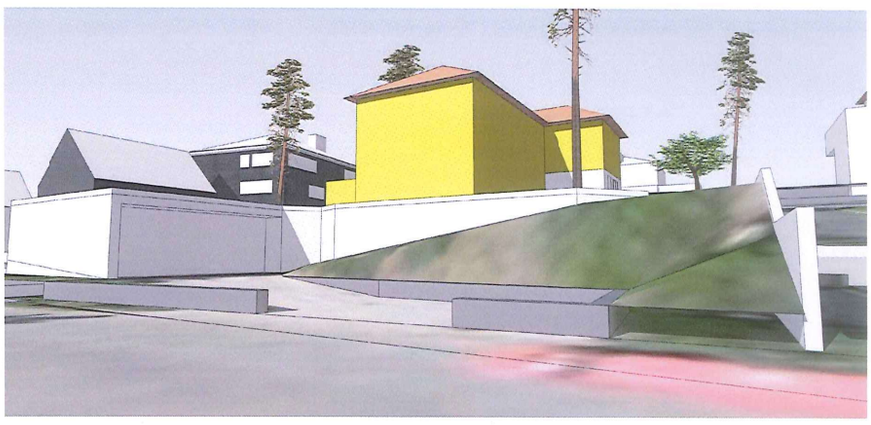
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

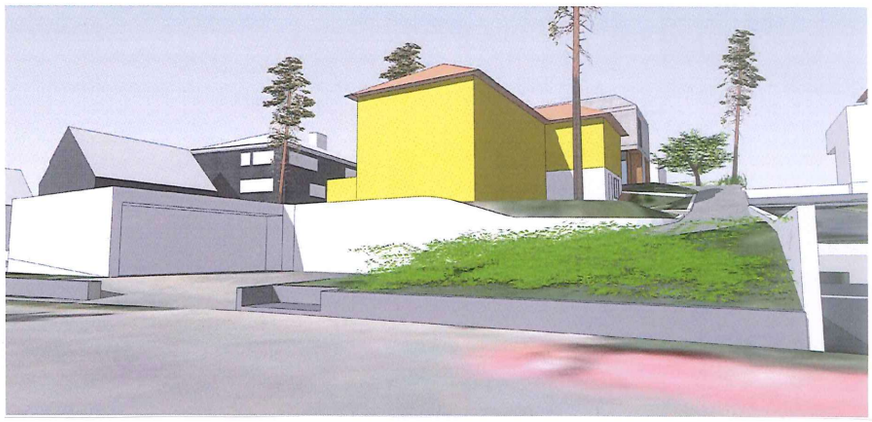
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

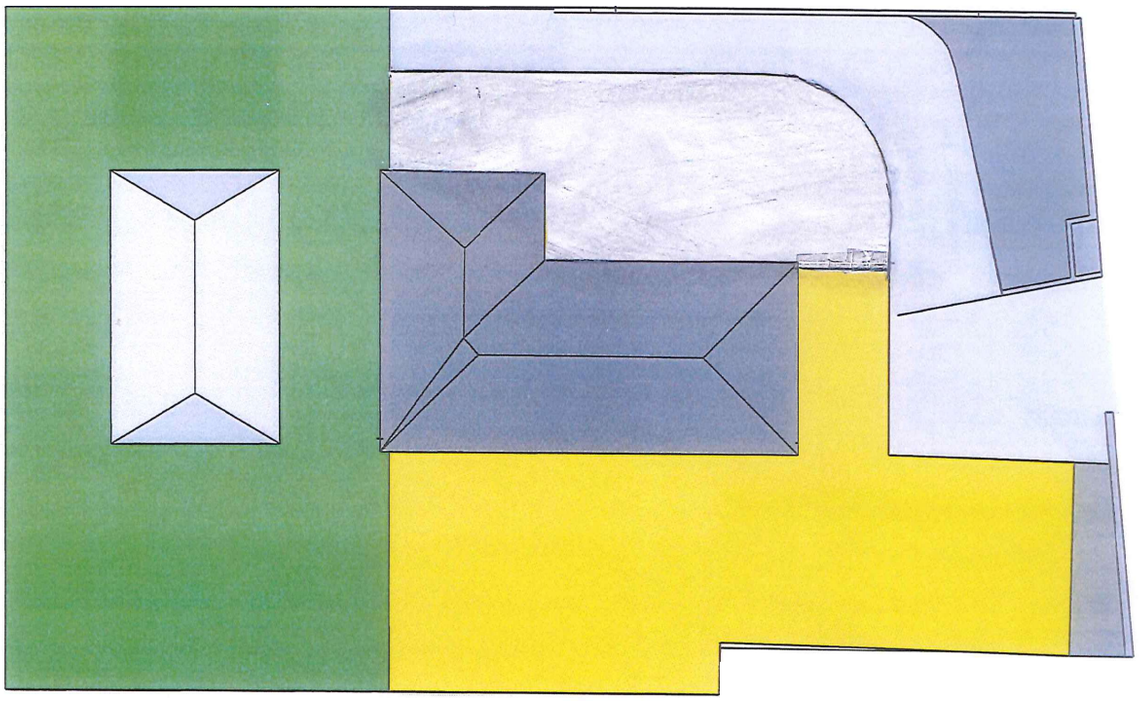
Skisser - Ny enebolig i Fredriksborgveien 21





Innkjøring:

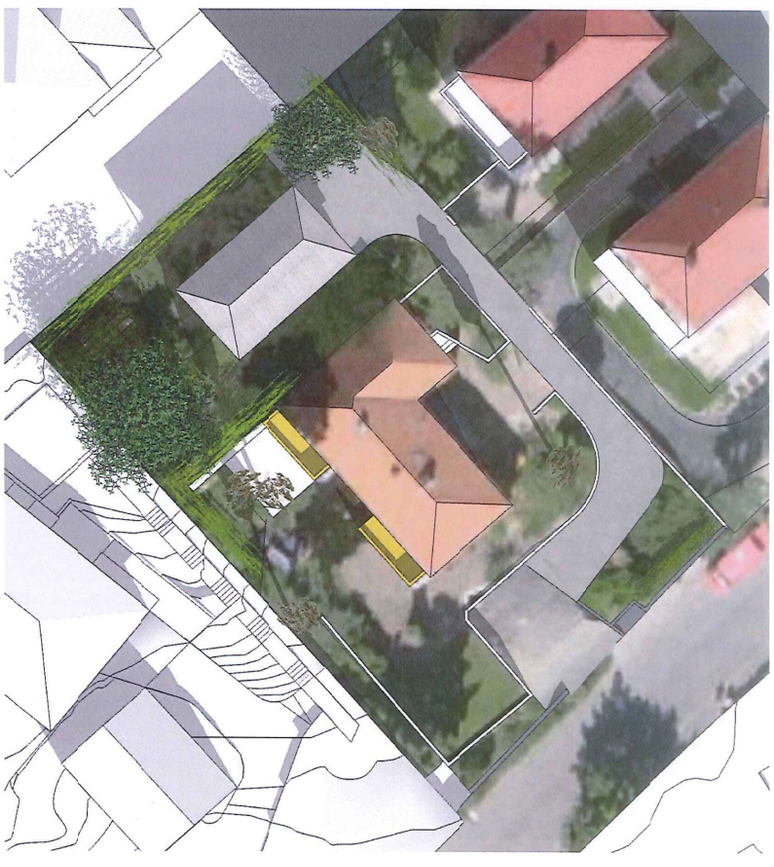
For å etablere muligheten for seksjonering av en ny enebolig på tomten, seksjon 3, må det opparbeides en ny biltilpasset adkomstvei. For å innpasse sporingskurver for bil flyttes dagens innkjørsel 4 m vestover (og utvides 1 m). Resterende terreng tenkes «tilbakeført» til en grønn skråning med ny beplantning.



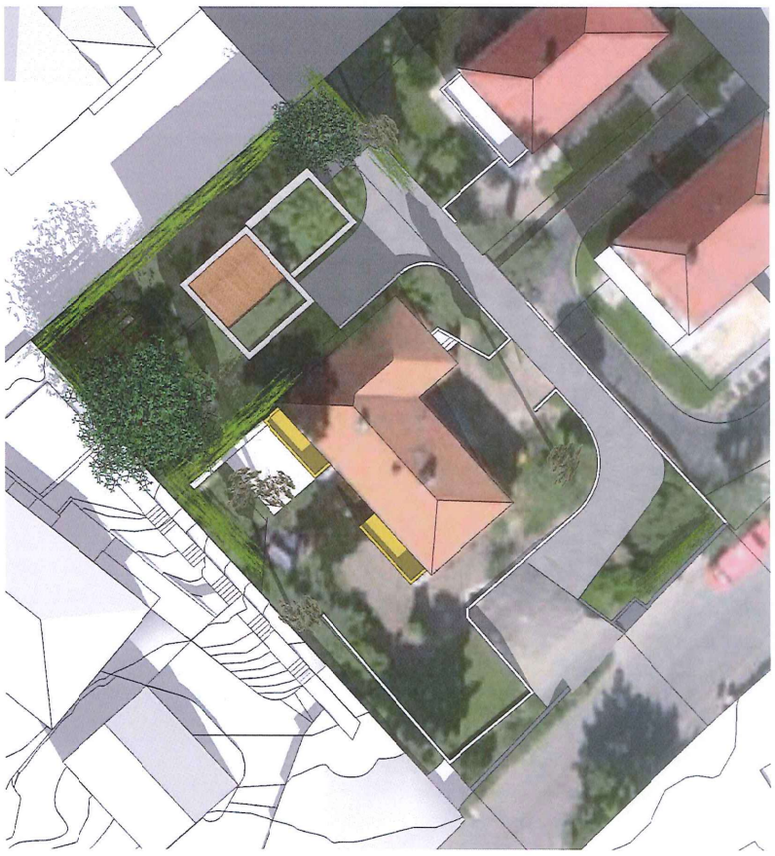
Ny seksjonering:

Ved etablering av ny seksjon 3, vil tomten fremdeles fremstå som et sameie. Seksjon 1 disponerer det gule arealet, samme som i dag. Seksjon 2 disponerer ikke eget uteareal. Ny seksjon 3 disponerer det grønne arealet. Resterende, grått areal er felles for de tre seksjonene.

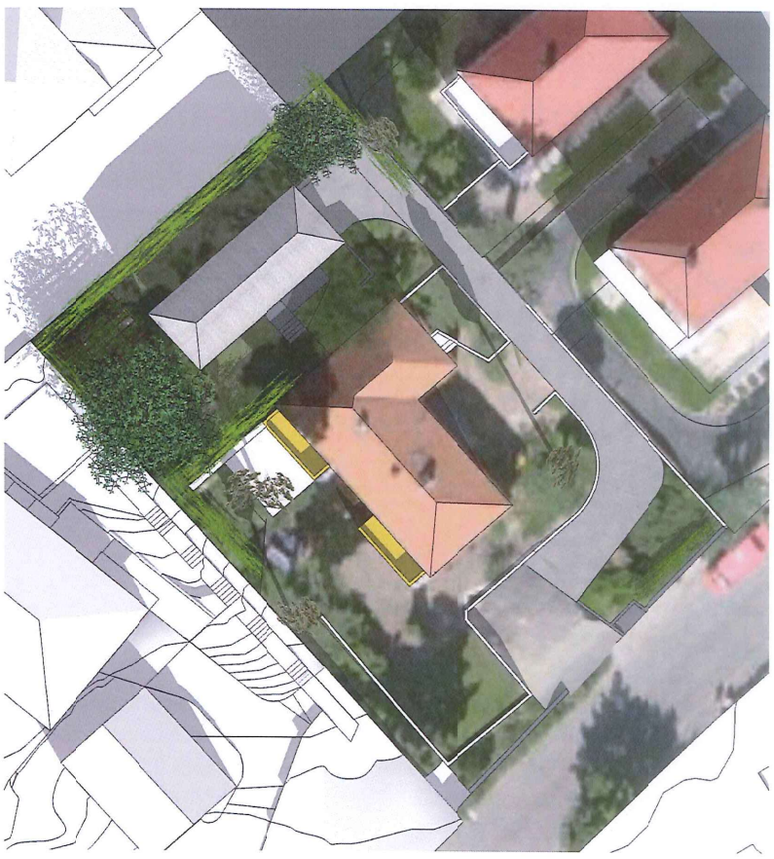
Forventede mykere krav til parkerings dekning er en forutsetning for at seksjon 3 kan etableres.



Hus 1:
Samme form som opprinnelig 1930-del av eksisterende hus. Pulttak og innkjøring rett inn på plan 1.



Hus 2:
L-formet hus med nedkjøring i kjeller. Front mot sørvest plassert på linje med eksisterende hus. Liten forrykning / tilbaketrekning av volumet i nordøstlig del gir huset et "tilbakeblikk" nedover adkomstveien.



Hus 3:
Lang-smalt hus med delvis nedkjøring i underetasje. Trekkes så langt som praktisk mulig unna eksisterende hus (ca. 5,5 m). Mindre fremskyting i forhold til eksisterende hus mot sørvest.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BRAUTEN EIENDOM AS
Dronning Eufemias gate 42
0191 OSLO

Dato: 05.06.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201903729-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Benedicte Fjelltveit | Arkivkode: 518.3

Adresse: FREDRIKSBORGVEIEN 21 **Eiendom:** 2/432
Søker: BRAUTEN EIENDOM AS, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO
Saken gjelder: Reseksjonering

Vedtak om reseksjonering av Fredriksborgveien 21

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om reseksjonering som vi mottok 07.03.2019.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar reseksjonering av gnr. 2 bnr. 432. Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Reseksjoneringen innebærer følgende:

- Del av hoveddel til seksjon 1 i kjeller overføres til seksjon 2 som hoveddel.
- Tilleggsareal til seksjon 2 i 1. etasje(hybel) overføres til seksjon 1 som del av hoveddel.
- Del av hoveddel til seksjon 1 i 1. etasje(terrasse) gjøres om til tilleggsareal for seksjon 1.
- Teller endres for begge seksjonene, herunder også nevner.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7, 11 og 21.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om reseksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Spesielle forhold

Plantegningene i reseksjoneringssaken samsvarer ikke med godkjente plantegninger i byggesak i kjelleretasjen. Søker har dokumentert at seksjoneringstegningene viser faktisk situasjon.

Retting av reseksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Mone Knudtzon, 16.05.2019, har vi rettet pkt. 5 og 12 i reseksjoneringssøknaden.

Retting av vedleggene til seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Mone Knudtzon, 16.05.2019, har vi utarbeidet ny situasjonsplan.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for delesøknader og seksjonering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2019 av:

Benedicte Fjelltveit - saksbehandler
Sofie Søiland - enhetsleder

Bestilling av forhåndskonferanse - Fredriksborgveien 21, 2/432

Innsendt: 31.05.2019 kl 11:09. Referanse: PBE-V112-JLEZ

Hva vi skal gjøre

Nybygg
Tilbygg

Beskrivelse av prosjektet

Eiendommen omfattes av Småhusplanen S-4220 og består idag av en to-mannsbolig med en eksisterende dobbelt garasje. Det er etablert hage over eksisterende garasjen. Det er oppført to støttemurer ved siden av garasje som danner adtkomst til to-mannsboligen. Det ønskes å få oppført en ny enebolig på eiendommen i tillegg til eksisterende to-mannsbolig som er horisontalt delt (til sammen blir 3 seksjoner på eiendommen). I den forbindelse ønskes å få utvidet eksisterende garasje , eksisterende støttemurene flyttes mot vei med tanke på å danne en felles underjordiske garasje anlegg samt etablering av nytt trapp for adtkomst til alle seksjoner. Det vil bli etablert hage over arealene som ønskes utvidet for felles garasje. Se vedleggene D-02, E-01, E-02, E-03, E-04 alternativ 1 og 2.

Spørsmålene vi ønsker å avklare

Dispensasjoner
Det per dags dato oppført/godkjent en dobbelt garasje med hage over som er oppført over 0,5 meter fra bakkeplan. I forbindelse med nytt tiltak slik den er beskrevet ovenfor lurer vi på om garasje skal regnes i BYA selv om det er og blir hage over garasjen.

Vi ønsker ikke å avklare spørsmålene på telefon eller med et skriftlig svar.

Hvem skal delta på møtet

Harold Christopher Téllez, Ansvarlig søker

Niels Haaberg, Tiltakshaver

Innsender

Ansvarlig søker
Harold Tellez Arkitekter AS ved Harold Christopher Tellez
harold@ht-arkitekter.no , tlf. 93422047

Organisasjonsnummer: 998514509

Tiltakshaver
Niels Haaberg
niels.haaberg@seasafe.no , tlf. 92011729

Vedlegg

Situasjonsplan	Vedlegg D-02 - Alternativ 1.pdf
Situasjonsplan	Vedlegg D-02 - Alternativ 2.pdf
Skisse	Vedlegg E-01 til E-04 - Alternativ 1.pdf
Skisse	Vedlegg E-01 til E-04 - Alternativ 2.pdf

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Gnr. 2 /Bnr. 432 Oslo kommune

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 16 juni 2017 nr. 65.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 2, bnr.432 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Eierbrøken angir forholdet mellom seksjonseierne. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA beregnet ut fra

BRA fra beregning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og tilhørende tilleggsareal. Den andre seksjonseieren har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Hver seksjon har 1 biloppstillingsplasser i garasje, organisert som tilleggsarealer.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Hver bruksenhet er tildelt midlertidig eksklusiv bruksrett på andel av tomt tilknyttet sin bruksenhet, iht. bruksrettsplan (vedlegg 1) merket opp som seksjon 1 og seksjon 2.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. AVTALE OM VIDERE UTBYGGING AV TOMT

Det er vedtatt at seksjon 2 har rett til å etablere ny bebyggelse til boligformål på den del av tomtearealet tilhørende seksjon 2 i henhold til midlertidig eksklusiv bruksrett vist på vedlegg til vedtektene (vedlegg 1), seksjon 1 har ikke tilsvarende rettighet. Vedtaket kan ikke oppheves uten tilslutning fra rettighetshaver. Det er vedtatt at utbygging av nevnte areal skal organiseres på en av følgende måter:

(1) Bebyggelsen skal innlemmes i det eksisterende boligsameiet som egen(e) seksjon(er). Seksjon 1 og 2 kan ikke motsette seg reseksjonering og/eller endring av vedtekter. Ved etablering av ny(e) seksjon(er), har seksjon 2 full rett til å overføre hele eller deler av den midlertidige eksklusive bruksretten tilhørende seksjon 2 til ny(e) seksjon(er).

(2) Det midlertidig eksklusive tomtearealet tilhørende seksjon 2 kan fradeles fra gnr. 2, bnr. 432 i Oslo kommune som egen selvstendig tomt. I dette tilfellet kan ikke seksjon 1 motsette seg fradeling.

Overnevnte punkter forutsetter at det byggesøkes og at all offentlig godkjennelse innhentes. Alle kostnader forbundet med dette, herunder også byggekostnad, dekkes i sin helhet av seksjon 2. Seksjon 1 har ingen rett på noen form for vederlag i forbindelse med overnevnte tiltak og organisering. Hjemmelshaver til ny(e) seksjon(er), eller fradelt tomt, bestemmes fritt av hjemmelshaver av seksjon 2. Seksjon 1 plikter å samtykke til enhver hjemmelsoverføring bestemt av seksjon 2.

I begge overnevnte tilfeller vedrørende organisering plikter seksjon 1 og 2 å samtykke til at det blir gitt adkomst og alle nødvendige rettigheter for gjennomføring av nevnte tiltak. Ved fradeling av tomt skal det tinglyses erklæring i avgivereiendommen som omhandler rett til adkomst og alle andre nødvendige rettigheter for gjennomføring av nevnte tiltak.

Forslag til bebyggelse er vist på vedlegg 2. Forslagene er ikke å anse som endelige, kun foreløpige skisser, og vil bli endret.

§ 6. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Installering av parabolantenne er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, (felleskostnader), fordeles likt mellom seksjonseierne.
Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen.

Kostnader i forbindelse med tak, takrenner, grunnmur, beis/maling, panel, utvendig kledning og eventuelt felles inngangsdør anses som felleskostnader for sameiet. Tilsvarende gjelder terrasser som er etasjevis forbundet med hverandre.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innbo forsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

§ 10.VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseiere er gitt midlertidig enerett til bruk.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikehold på den enkelte bruksenhet for egen regning omfatter også fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn og utvendig, balkongdører, eventuelt egen ytterdør og for øvrig alt som er til eksklusivt bruk. Garasje/carport som tilleggsareal til den enkelte bruksenheten omfattes også av vedlikeholdsplikten. Balkonger som ikke er forbundet med hverandre vil vedlikehold av denne tilfalle den enkelte eier.
Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av den enkelte bruksenhet, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, med unntak av de bestemmelser som fremgår av §8 2. avsnitt.

§ 11.MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan den andre i sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseiernes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven 39.

§ 12.STYRET

Styret i sameiet skal bestå av et medlem fra hver seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 54, andre ledd. Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle seksjoner skal være representert i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter alle styremedlemmene i fellesskap, sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd bli enige om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet skal ledes av partene i sameiet med mindre styret velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Partene skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med felles enighet mellom seksjonseierne i sameiet.

Det kreves felles enighet i årsmøtet for vedtak om:

A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom. (Dette gjelder kun sameiets fellesareal.)
D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
E) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
F) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes, ved 100% tilslutning i boligsameiet.

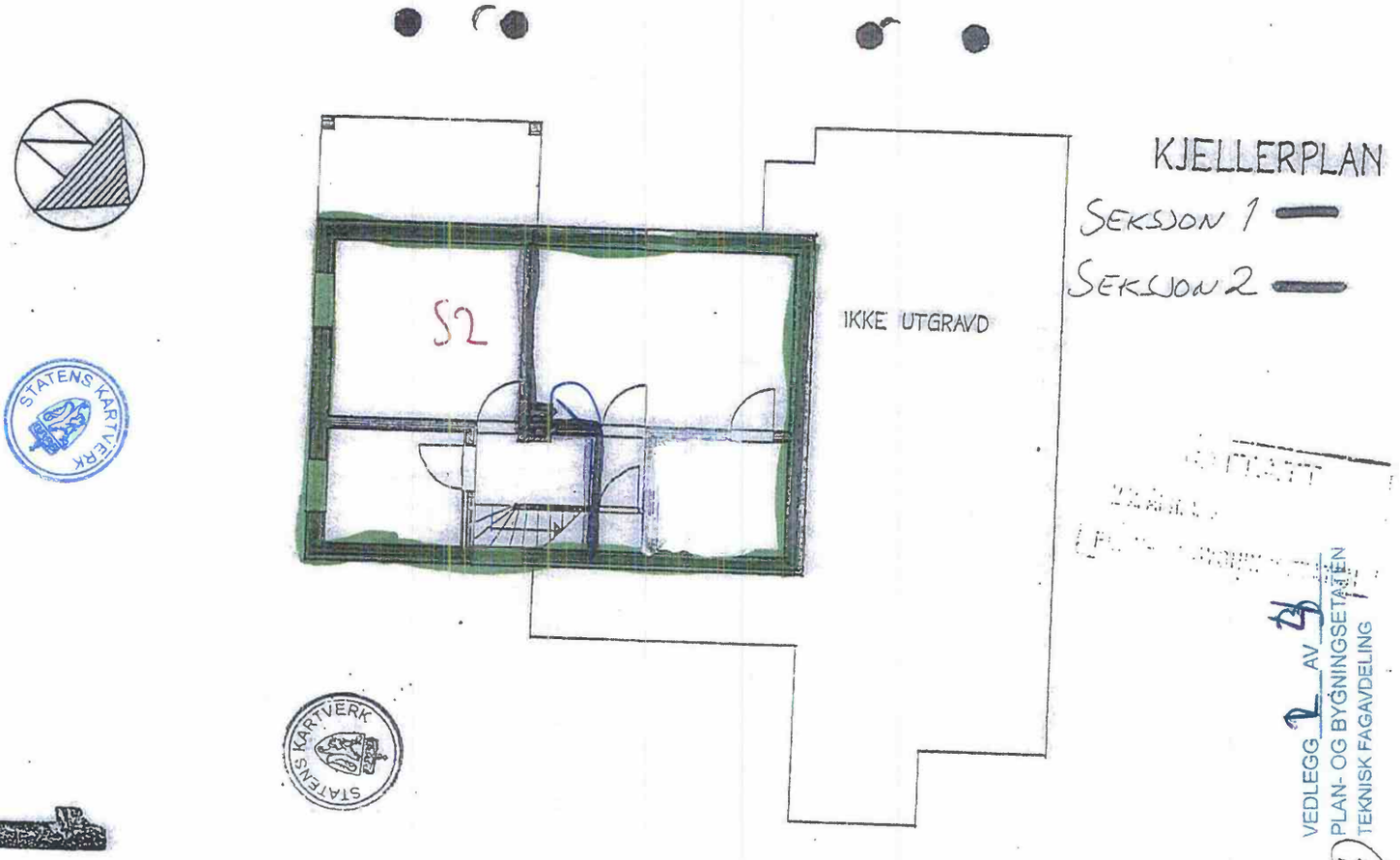
§ 17. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har forholdsmessig bruksrett og vedlikeholdsplikt til områdets fellesarealer. Retten og plikten blir ivaretatt ved at sameiet vil stå som hjemmelshaver for sin forholdsmessige andel.

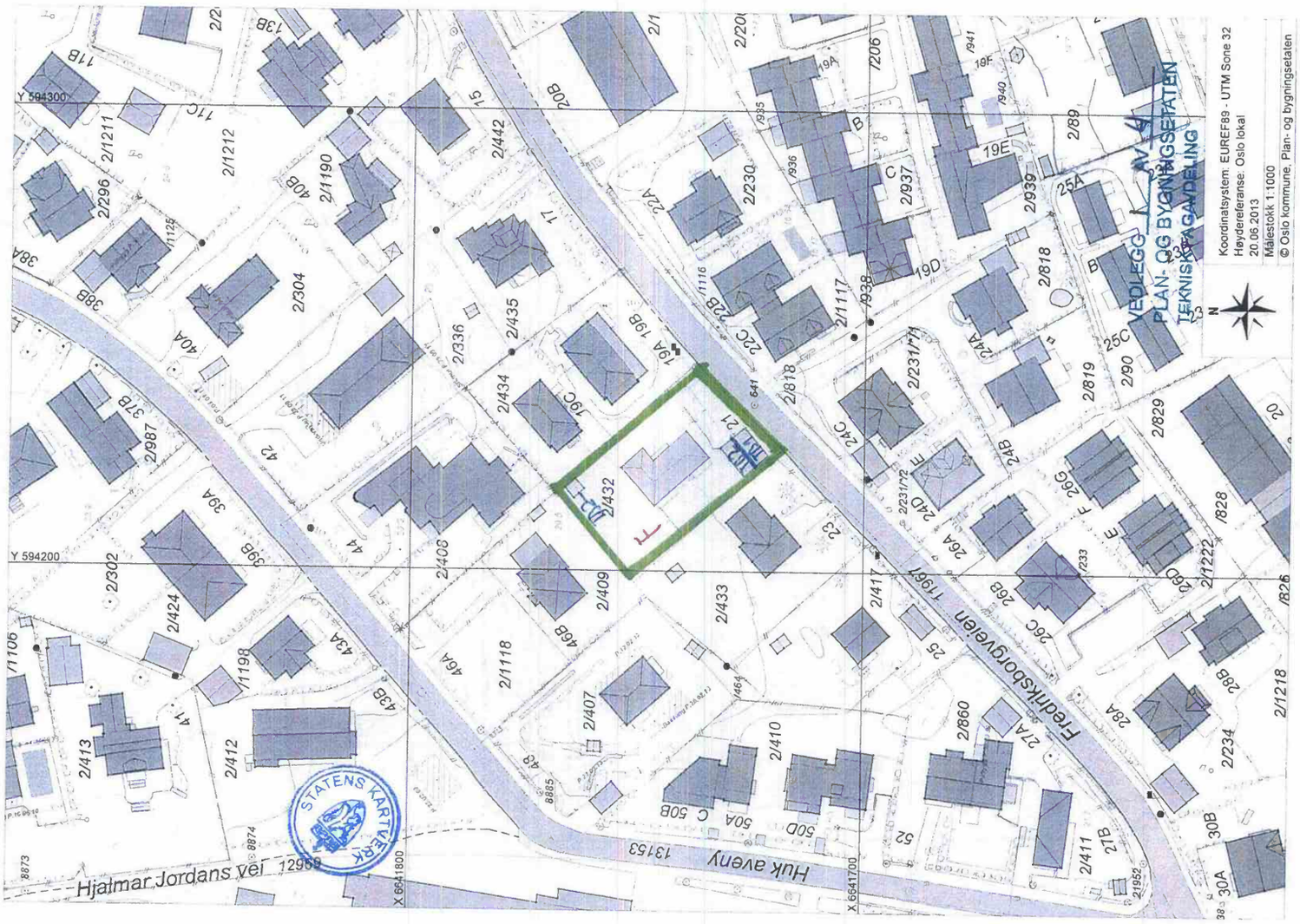
Vedtatt på konstituerende årsmøtet

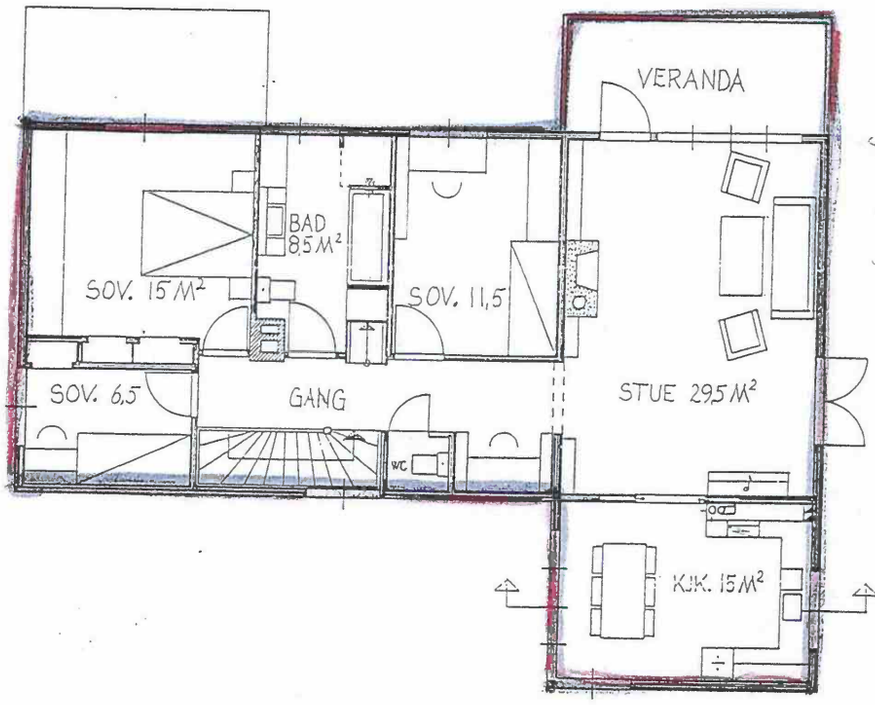
Vedlegg 1 – Bruksrettsplan midlertidig eksklusiv bruksrett
Vedlegg 2 – Skisse utbygging



TILBYGG, FREDRIKSBORGVEIEN 21.

APR. 94
1:100.





PLAN, II. ETASJE

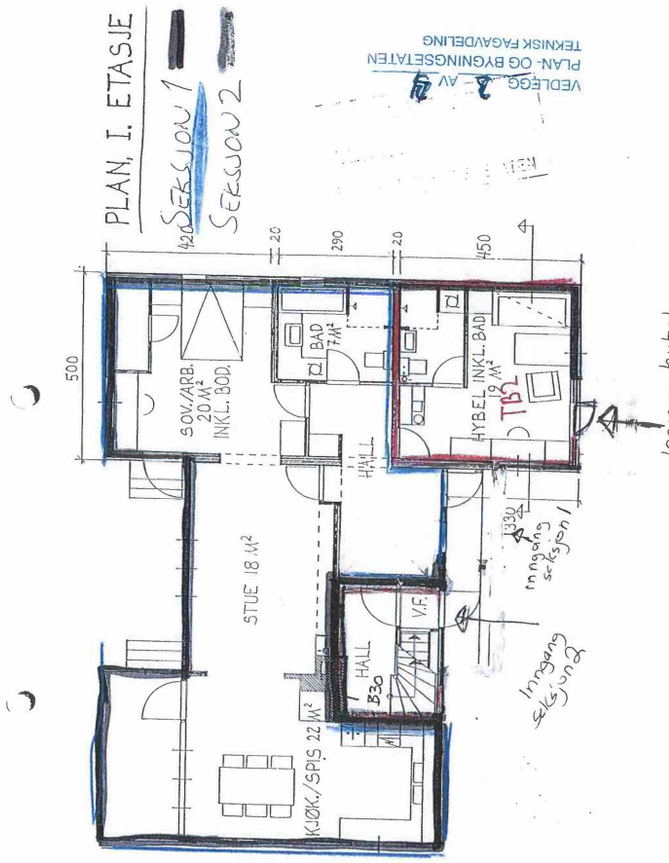
SEKSJON 2

LOFT TILHØRER SEKSJON 2.

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

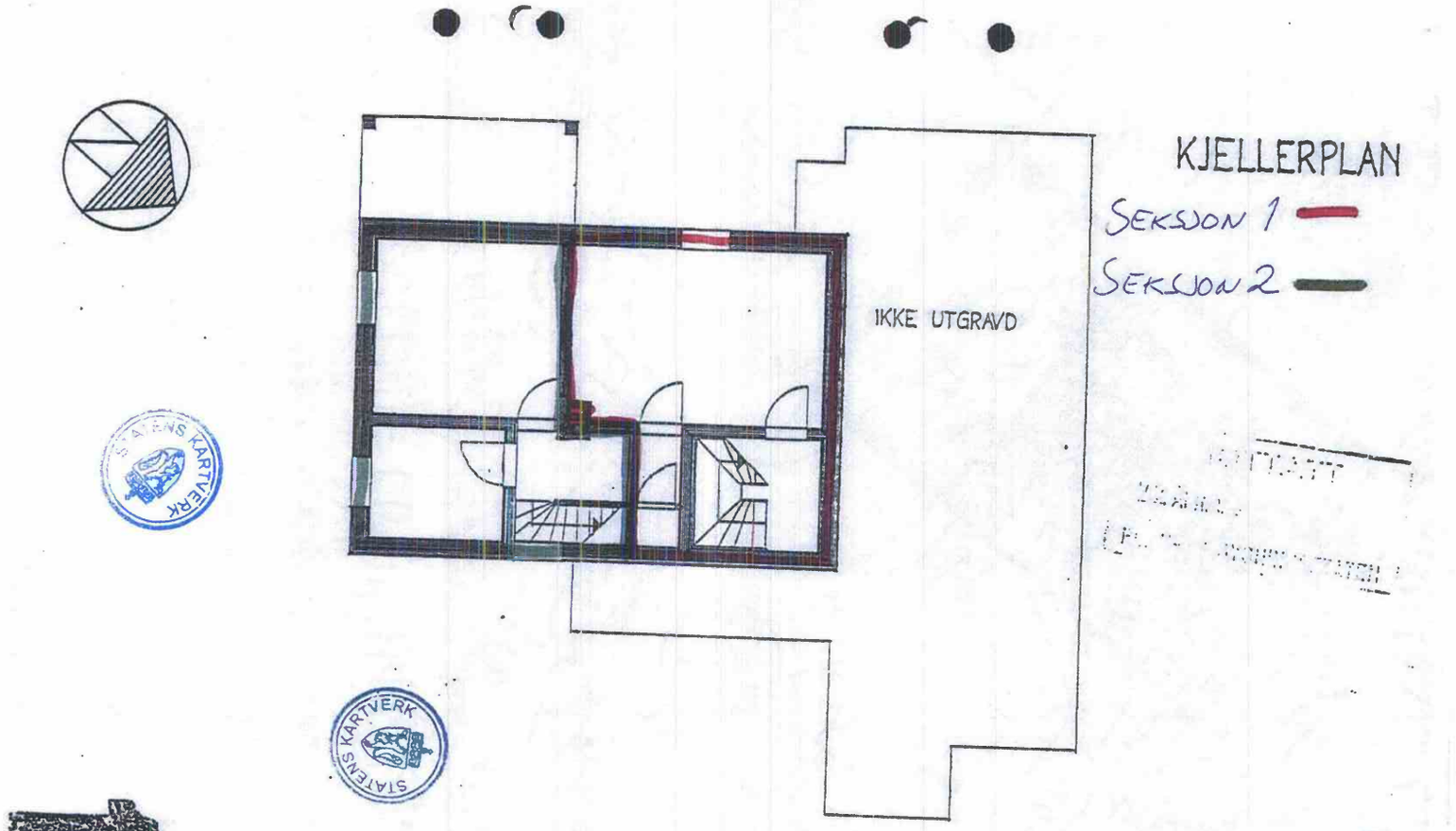
TILBYGG, FREDRIKSBORGVEIEN 21. DES. 93 1:100



VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

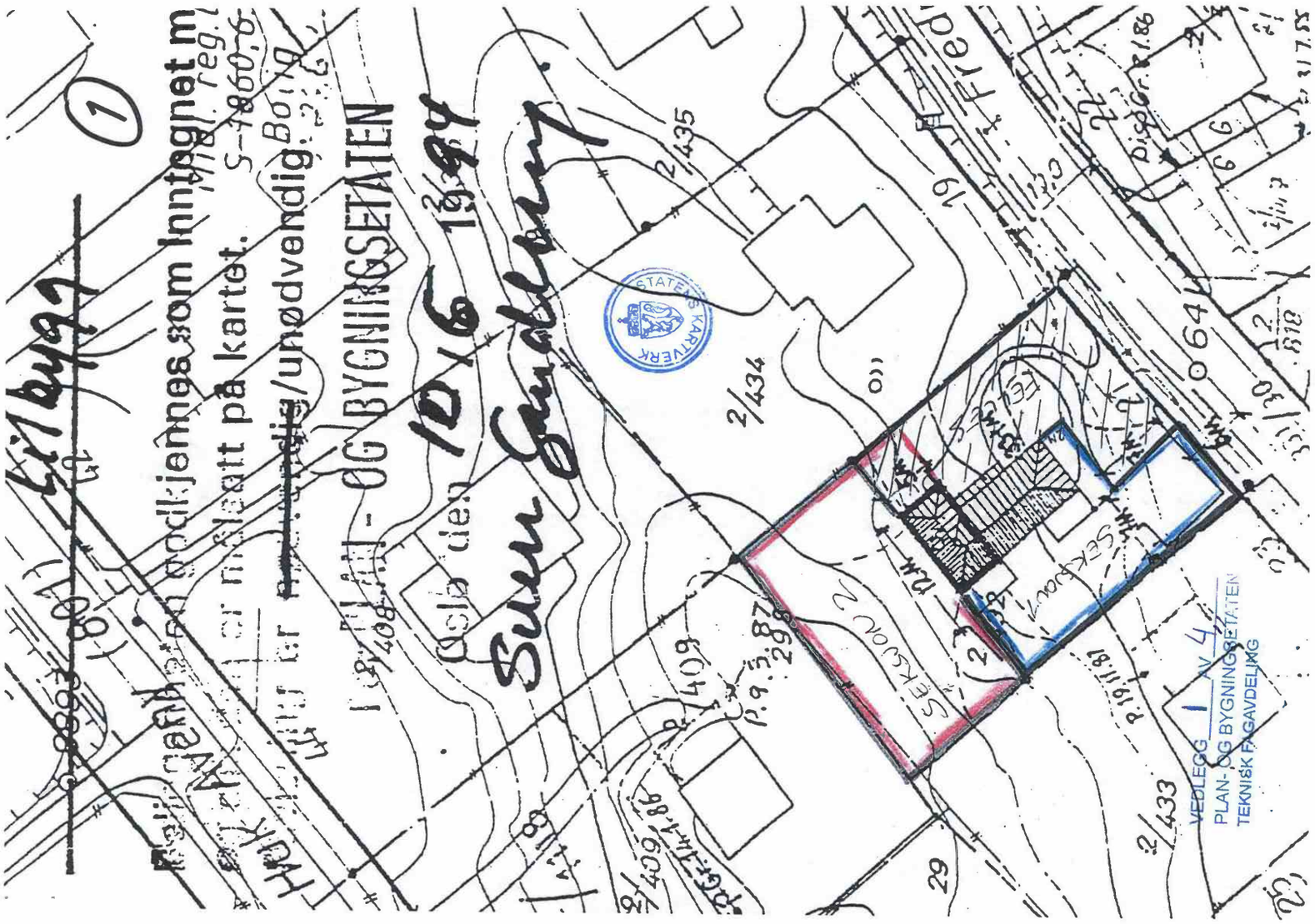
STATENS KARTVERK

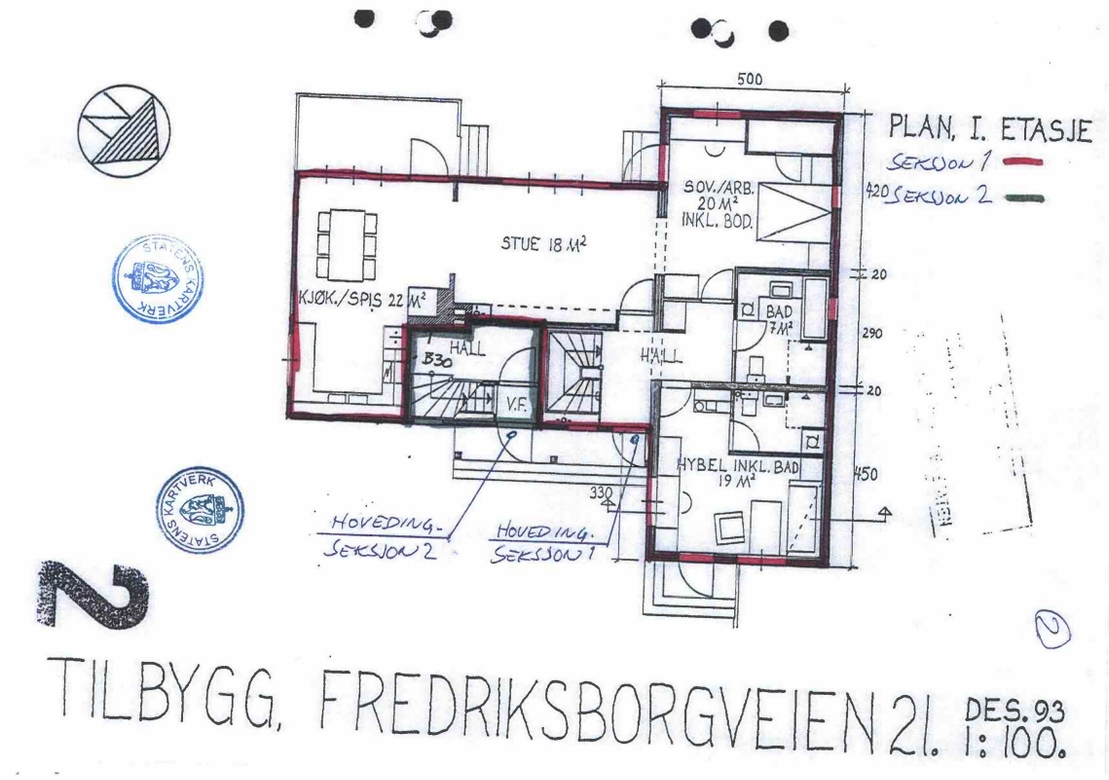
2 TILBYGG, FREDRIKSBORGVEIEN 21. DES. 93 1:100



TILBYGG, FREDRIKSBORGVEIEN 21.

APR.94
1:100.




500
PLAN, I. ETASJE
SEKSJON 1
SEKSJON 2
420
SOV./ARB.
20 M²
INKL. BOD.
STUE 18 M²
KJØK./SPIS 22 M²
BAD
7 M²
20
290
20
HALL
330
V.F.
HALL
HYBEL INKL. BAD
19 M²
450
330
HOVEDING.-
SEKSJON 2
HOVEDING.
SEKSJON 1
STATENS KARTVERK
TILBYGG. FREDRIKSBORGVEIEN 21. DES. 93
1:100.

Bestilling av forhåndskonferanse - Fredriksborgveien 21, 2/432

Innsendt: 31.05.2019 kl 11:09. Referanse: PBE-V112-JLEZ

Hva vi skal gjøre

Nybygg
Tilbygg

Beskrivelse av prosjektet

Eiendommen omfattes av Småhusplanen S-4220 og består idag av en to-mannsbolig med en eksisterende dobbelt garasje. Det er etablert hage over eksisterende garasjen. Det er oppført to støttemurer ved siden av garasje som danner adtkomst til to-mannsboligen. Det ønskes å få oppført en ny enebolig på eiendommen i tillegg til eksisterende to-mannsbolig som er horisontalt delt (til sammen blir 3 seksjoner på eiendommen). I den forbindelse ønskes å få utvidet eksisterende garasje , eksisterende støttemurene flyttes mot vei med tanke på å danne en felles underjordiske garasje anlegg samt etablering av nytt trapp for adtkomst til alle seksjoner. Det vil bli etablert hage over arealene som ønskes utvidet for felles garasje. Se vedleggene D-02, E-01, E-02, E-03, E-04 alternativ 1 og 2.

Spørsmålene vi ønsker å avklare

Dispensasjoner
Det per dags dato oppført/godkjent en dobbelt garasje med hage over som er oppført over 0,5 meter fra bakkeplan. I forbindelse med nytt tiltak slik den er beskrevet ovenfor lurer vi på om garasje skal regnes i BYA selv om det er og blir hage over garasjen.

Vi ønsker ikke å avklare spørsmålene på telefon eller med et skriftlig svar.

Hvem skal delta på møtet

Harold Christopher Téllez, Ansvarlig søker

Niels Haaberg, Tiltakshaver

Innsender

Ansvarlig søker
Harold Tellez Arkitekter AS ved Harold Christopher Tellez
harold@ht-arkitekter.no , tlf. 93422047

Organisasjonsnummer: 998514509

Tiltakshaver
Niels Haaberg
niels.haaberg@seasafe.no , tlf. 92011729

Vedlegg

Situasjonsplan	Vedlegg D-02 - Alternativ 1.pdf
Situasjonsplan	Vedlegg D-02 - Alternativ 2.pdf
Skisse	Vedlegg E-01 til E-04 - Alternativ 1.pdf
Skisse	Vedlegg E-01 til E-04 - Alternativ 2.pdf

nr.	fort	Hjemmelsdokumenter	bok	Skyld.	
121.	1/3 1930	Skylddeling avh. 5/430, grbf. 194 hvorved nærv. bruk er fraskilt bnr. 417 i forbindelse med kart- og oppmålingsforretning.	90 128.	7 øre 1162,2 m²	

Gjenpart.

K j ø p e k o n t r a k t.

Mellem grosserer Halfdan Bergh som selger og Haakon S. Onstad eller hr. O. paa vegne av et startende byggeselskap som kjøper er d.d. inngaat saadan kjøpekontrakt om 3 parseller gr,nr, 2, br.nr.417, 418 og 419 paa Bygdø, tilsammen 4849,1 qm. Parsellene er paa utparselleringskartet merket med nr. 21, 23 og 25. Det er dog en betingelse fra kjøperens side at saavel selgeren som Akers reguleringsvesen samtykker i at det solgte areal kan deles i 4 parseller istedfor i 3; men paatar kjøperen sig aa faa reguleringsvesenets endelige godtagelse paa denne opdeling.

Arealet selges for . . . . . kr. 23.000.-

kroner treogtyvetusen - som avgjøres saaledes:

a. Der betales kontant . . . . . " 4.600.-

b. For restbeløpet . . . . . " 18.400.-

utstedes der 4 pantobligasjoner paa henholdsvis kr. 4.600 - Disse pantobligasjoner forrentes med 6% p.a. og avbetales i 20 halvaarlige terminer hver 2/1 og 1/7 - første gang 1/7-1930. Obligasjonene vilker for vanlig byggelaan og for halv brandtakst efterhvert som bebyggelsen skrider frem

tils.kr.23.000.-

Selgeren garanterer parsellene fri for pengeheftelser og for andre servituter enn de i nærværende kontrakt nevnte.

Kjøperen er innforstaat med at der i det nordvestlige hjørne av de 2 vestligste tomter uten fradrag i kjøpesummen fragaar et lite areal paa ikke over 100 qm., hvilket areal skal tillegges arkitekt Nyquist's eiendom istedetfor det tilsvarende areal av dennes eiendom paa nordsiden, som er medgaat til Huk Avenuens forlengelse.

Selgeren paatar sig snarest mulig for sin regning aa

anlegge vann- og kloakledning fra den offentlige ledning i Huk Avenuens forlengelse vestenfor det solgte areal og til delet ved Fredriksborgveien mellem de 2 midterste tomter. Arbeidet er allerede igangsat og vil bli aveluttet hurtigst mulig.

Forøvrig skjør salget paa følgende betingelser:

1. Parsellene maa ikke deles.

2. Eiendommene maa kun benyttes til almindelig beboelse. Saaledes maa bygningene ikke benyttes som sykehus, fabrikk, arbeiderbolig eller lignende, likesom butikhandel eller utsalg ikke maa finne sted paa eiendommene.

3. Tomterne maa kun bebygges med vaaningshus (foruten uthus, se p.11) 1 - 2 etager som ikke maa inneholde mere enn 2 leiligheter, og maa bebyggelsen ikke paabegynnes før eieren har approbert fasadetegningen . I tilfælle av tvist godtas bygningssjefen i Aker som avgjørende instans.

4. Eiendommene skal holdes forsvarlig inngjerdet. Kjøperen har full gjerdeplikt mot vei og vanlig gjerdeplikt mot nabo. Dog er hovedeiendommen - forsaavidt angaar usolgte deler av denne - fritatt for gjerdeplikt. Gjærdet skal følge terrenget eller gatenivaaet, medmindre annen uttrykkelig avtale foreligger. Ved salg av nabotomter overføres tilsvarende gjerdeplikt mot disse.

5. Saavel bygninger som gjerde maa til enhver tid være godt vedlikeholdt.

6. Kjøperen er pliktig til aa taale stolper for telefon og elektriske ledninger uten godtgjørelse opsettes i grenselinjen mellem naboerne.

7. Hunde der kan forstyrre naboernes nattero maa holdes innestengt om natten, likesom saavel hunde som andre husdyr, der vitterlig generer naboerne, av selgeren kan fordres fjernet fra eiendommene.

8. Søppel, avfall, kompostdynger o.l. maa ikke henlegges slik eller behandles paa en xx saadan maate at det er generende for naboerne.

9. Forsaavidt angaar de foran under punktene 1, 2 og 3 opstillede klausuler forbeholder selgeren (eller rettsefterfølger) xx sig enerett til ved salg av andre parseller av hovedeiendommen aa forandre eller lempe paa de opstillede klausuler, dog ikke til generende bedrifter, ei heller til bensinstasjoner, forretninger, bevertningssteder, chocoladekiosker o.l. Herfra er dog undtat parcel nr. 27.

10. Eiendommene overtas pr. 1. januar 1930, fra hvilken tid kjøperen overtar de paa parsellene fallende skatter og utredsler.

11. Uthus eller garage tillates opført i høist $1\frac{1}{2}$ etages høide med fasademessig utstyr til alle sider. Hvis to eller flere naboer enes og bygningsautoritetenes samtykke erholdes, tillates uthusene opført i felles grenselinje, Gavlene maa helt dekke hinannen.

12. Kjøperen er bekjendt med at der av hovedeiendommen er solgt en parsel til sportsplass, hvis anvendelse som saadan han intet har aa invende mot.

Kjøperen bærer samtlige med handelen og dens fullbyrdelse forbundne omkostninger stemplet papir og dokumentenes tinglesning samt til o.r.sakfører S.Chr.Sommerfelt 2% provisjon av kjøpesummen, hvilken provisjon erlegges samtidig med underskrivelsen av denne kontrakt.

Skjøte utstedes ved overtagelsen 1/1-1930.

Oslo, den 21, december 1929.

Som selger: Halfd. Bergh.

Som kjøper: Haakon S. Onstad (sign.)

Gjenparten riktighet bekreftes:

S. Chr. Sommerfelt

o.r.sakfører.

Vedlagt ved tinglysning av skjøte til Haakon S. Onstad

Akers Herredsskriverembede den 17/7 1930

For Herredsskriveren
Hamner/A. Granum

Tinglyst 18/7 1930. V128

Gjenpart.

Kart V. 9 side 127

jr.nr.578-1929/30

Tekst V.9. side 141

Aar den 8. april blev avholdt en lovlig kart-og opmaalingsforretning samt skylddelingsforretning over parsell 2 av gaardsnr.2 br.nr. 417, ogsaa benevnt tomt 21 til Fredriksborgveien.-

Forretningen administrertes av undertegnede i overvær av vidnerne: K. Bjelland og H. Aune.

Ved forretningen møtte rekvirenten ark Ulf Nyquist. Parsellen blev utstukket overensstemmende med godkjendt utparselleringsplan og maaltes til kant av regulert vei, idet man tok hensyn til hovedbøllets tidligere fastlagte grenser.-

Parsellens grenser maaler i meter: Mot nordvest til gr.nr. 2 br.nr. 409 og 408:26,70 mot nordøst til tomt 19 til Fredriksborgveien:42, 78 mot sydøst til kant av Fredriksborgveiens grunn 8.79-6,24- 11.73,mot sydvest til tomt 23 til Fredriksborgveien: 44.57 og er arealet 1162.2 kvadratmeter. -

Nordlinjen avsattes efter oversikskartet.

Ve den av administrator med undertegnede kartvidner avholdte skylddeling er brukot gitt en skyld av 7 øre- Hovedbruket gjenværende skyld utgjør mark.

Vi har utført skylddelingen overensstemmende med lovens krav- Parcellen er bestemt til aa anvendes til byggetomt.-

Forretningen sluttet.

Sigurd Christoffersen

K. Bjellenad. H. Aune.

Gebyr kr. 90.-
nitti kroner betalt 27/6-1930.
for herredskasseren

Alt foranstaaende er overensstemmende med Opmaalingsprotokollen bekreftes herved
Sigurd Christoffersen.

Gjenpartens riktighet bekreftes:

Bnr 432

Skjøte.

I henhold til kjøpekontrakt av 21. december 1929, erkjender undertegnede grosserer Halfdan Bergh aa ha solgt, likesom jeg herved ~~xxigxr~~ til hr. forstkandidat Haakon S. Onstad skjøter og overdrar gr.nr. 2, br.nr. 432 av Christiansro, Bygd. Vestre Aker, som ifølge kartforretning av 8/4-1930 har et areal stort 1162,2 qm.-

Kjøpesummen er . . . . . kr. 5.750.-

- fem tusen syvhundre og femti kroner - som er avgjort paa omforenet maate.

Eieren av den sydlige del av gr.nr. 2,br.nr. 336, skal ha rett til aa benytte den over denne eiendom lagte vann- og kloakledning.

Ti skal ovennevnte eiendom herefter tilhøre kjøperen forstkandidat Haakon S. Onstad, og er jeg kjøperen hjemmelsansvarlig efter loven.-

Oslo, den 21. juni 1930.

Halfd. Bergh. (sign.)

Til vitterlighet:

M. Nordstrøm.(sign.)

Søren Hesaa.(sign.)

Kartforretning av 8/4 1930 tinglyst
Akers Herredsskriverembede den 17/7 1930
For Herredsskriveren
J. Rolfsen.

Gjenpartens riktighet bekreftes:

o.r.sakfører.

NOTAT

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 13 900**

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**

Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 BUDGIVING

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 kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av bud runden. 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 krevekopi 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.

Budskjema

BN Bolig Oslo, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnbolig.no

BN Bolig

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Fredriksborgveien 21, 0286 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr. 2, bnr. 432, snr. 1 i Oslo kommune
Oppdragsnummer: 80-18-00282
Megler: Elise Knutsen Skogland

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. ,-

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl.

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i v/ tlf. kr

Lån i v/ tlf. kr

Egenkapital i v/ tlf. kr

Finansiering kr. bekreftet av Dato / kl.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

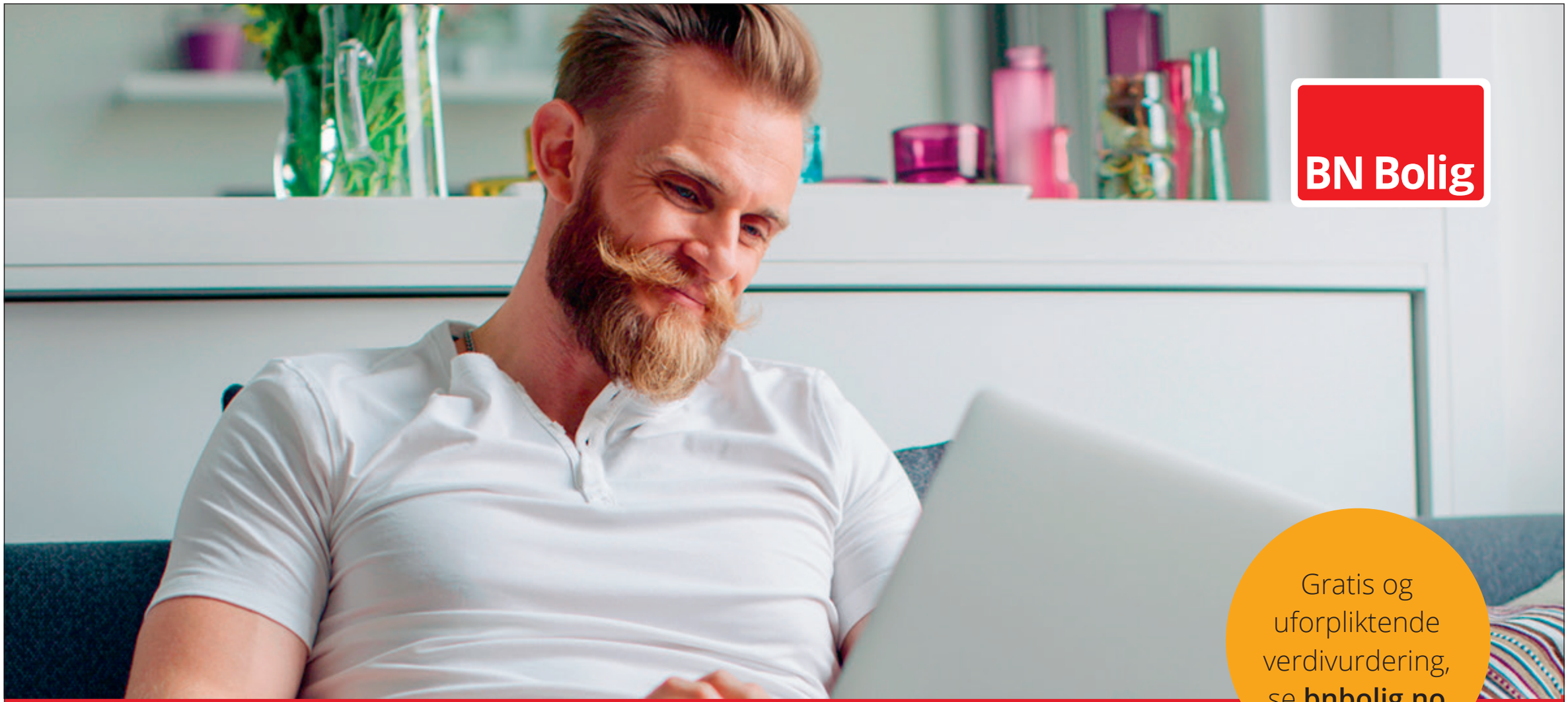
E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift



Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolig.no

DITT NYE HJEM?

Elise Knutsen Skogland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon +47 948 61 650
E-post eks@bnbolig.no

Elise Knutsen Skogland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: +47 948 61 650
E-post: eks@bnbolig.no

BN Bolig

BN Bolig Oslo
Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolig.no