

Advokat Ole Per Solum

E-post: [ops@pmz.no](mailto:ops@pmz.no)

Tlf: 900 88 391

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Postboks 1772 Vika, 0122 Oslo



## **BYGDØY ALLE 45 – REHABILITERINGSPROSJEKT**

**Leilighet i herskkelig «Frogner-bygård» i jugend-stil tegnet av arkitekt Syver Nielsen. Sentral beliggenhet vis a vis Gimle Kino og Frogner Kirke, i et av Oslos mest trivelige områder. Det er påbegynt arbeider for ombygging, og det er nødvendig med omfattende arbeider for utbedring og fornyelse.**

**ADRESSE:** Bygdøy Alle 45, 0265 Oslo  
**BRA / BRA-i:** 176m<sup>2</sup>/169m<sup>2</sup>

**PRISANTYDNING:** Kr. 11 000 000,-, andel fellesgjeld kr. 44 176,-  
Totalpris: kr. 11 044 176, - + omkostninger

**MEGLER:** Advokat Ole Per Solum

Salgsoppgave Bygdøy Alle 45, snr. 1

---

**ADRESSE**

Bygdøy Alle 45, 0265 Oslo

---

**MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM**

Eierseksjon, gnr. 212, bnr. 36, snr.1 i Oslo

---

**TILSTANDSRAPPORT**

Utført av: Anders Jørgen Bryhn. Befaringsdato: 17.01.2025, rapportdato 21.01.2025. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne. Verdivurdering pr. januar 2025: kr.12 000 000,-.

---

**HJEMMELSHAVER**

Daniel Vardhan Aasheim

---

**BELIGGENHET**

Eiendommen Bygdøy Alle 45 har attraktiv beliggenhet i populært område. Veletablert sameie, sentralt på Gimle vis a vis Gimle Kino, Frogner Kirke og praktieiendommen bygget for Ivarans rederi i Bygdøy alle 22-24 som i dag er hovedkontor for Strawberrys (Stordalen) virksomhet. Det er kort avstand til forretninger i Bygdøy Alle og i Frognerveien, og med Skillebekk og forretninger i området rundt Karenslyst Allé innenfor rimelig nærhet. Godt utgangspunkt for adkomst til sentrum, Majorstuen, Frogner, Bygdøy og Frognerparken.

Det er dagligvareforretninger innenfor kort avstand, Kiwi, Coop Prix og Joker i Bygdøy Alle og Rema i Briskebyveien, MENY i Frogner Atrium, Bogstadveien og ved Colosseum samt flere dagligvareforretninger i området Majorstuen /Frogner. Videre forretninger innen nær sagt alle bransjer, også Vinmonopolet i området. Bygdøy Alle har et rikt tilbud av kaféer og spisesteder samt spesial- og delikatesseforretninger, bl.a. Fjelberg Fisk og Vilt (fisk, skalldyr og delikatesse) og Frogner Spesial (spesialforretning for ost mm.).

Dette er potensiale for en bolig med god beliggenhet for den som vil bo sentralt i utkanten av bysentrum, med gode kommunikasjonsmuligheter og «alt» innenfor rimelig avstand.

---

**ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Adkomst fra offentlig gate til leiligheten via felles oppgang. Det er også inngangsdør til boligen fra Frederiks Stangs gate via bakgård.

Fra leiligheten er det kort avstand til buss i Bygdøy Alle, linje 30 Bygdøy – Nydalen, linje 31 Snarøya/Fornebu – Tonsenhagen Grorud og trikk i Frognerveien

---

(linje 1) Majorstuen – Kjelsås, og trikk (linje 13) fra Skillebekk; Jar/Lilleaker – Ljabru.

Det er også mange kommunikasjonsmuligheter fra Skøyen med tog/Flytoget og bussruter mot Asker og Bærum samt også buss linje 20 Skøyen/Galgeberg fra Thomas Heftyes gate og linje 21 fra Solli Plass Tjuvholmen/Helsfyr. Flytoget kan også tas fra Nationaltheatret stasjon, der det også er forbindelse til alle T-banelinjer.

---

### **TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET**

829 m<sup>2</sup> ifølge tilstandsrapport/oppgitt areal i matrikelopplysninger.

Eiendommen er seksjonert med 14 seksjoner.

Sameiet Bygdøy Alle 45 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982311616.

Smalt felt med beplantning utenfor seksjonen mot fortau. Skjermet og opparbeidet gårdsrom.

---

### **AREAL**

BRA 176 m<sup>2</sup>

BRA-i 169 m<sup>2</sup>

---

### **INNHold**

Leiligheten er opprinnelig godkjent som en 4-roms leilighet med hall, to stuer, et soverom, «pikeværelse», anretning, kjøkken, garderobe og badrom.

I dag har leiligheten hall, fem rom, en stue, to kjøkken som mangler innredning, fire badrom og et separat toalettrom

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Original arkitekttegning omtaler denne etasjen som "kjellerplan". Boligen ligger innenfor gateplan på hjørnet av Frederik Stangs gate og Bygdøy Allé med store vindusflater og adskilt med granittkant og plenareal mot gaten utenfor

Leiligheten fremstår som et rehabiliteringsobjekt. Interessenter må søke tillatelse til den utnyttelsen man ønsker, og det er ukjent om hva som kan brukes og om tilstand av utførte arbeider og installasjoner. Boligen er regulert til bolig. Etter opplysning fra Sameiet er det søkt om mulig omgjøring til næring, ikke avgjort ennå.

---

Bod i felles kjeller er 7m<sup>2</sup>, samme etasjeplan som leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

---

### **BESKRIVELSE**

Bolig beliggende i sokkeletasje noe lavere enn gateplan på hjørnet av Frederik Stangs gate og Bygdøy Alle.

Leiligheten er et påbegynt, men uferdig objekt der ikke-omsøkte arbeider med forandringer og fornyelser har stoppet opp. Full rehabilitering og fornyelse må påregnes. Hva som kan brukes av det som er utført så langt er ukjent. Det er videre ukjent hvem og eventuelt hvilke entreprenører og håndverkere som har utført arbeidene.

Interessenter må vurdere den faktiske verdi utførte arbeider representerer sammenholdt med hvordan man ønsker å bygge og hva som kan få tillatelse til ved ny oppbygging av boligen.

---

### **STANDARD OG BYGGEMÅTE**

Opplysninger om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Bryhn og interessenter bør studere tilstandsrapporten for nærmere opplysninger.

Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov. Fra rapporten gjengis:

#### **Overflater:**

Gulvflater består av: Parkett, delvis lagt. Fliser.

Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser.

Himlinger består av: Malte plater.

Det er uferdige arbeider, stedvise skader i overflater og slitasje utover normal bruk.

Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påregnes omfattende arbeider. Det må gjennomføres noe riving for både å avdekke øvrige konstruksjoner og for å fastslå behov for utbedring.

#### **Våtrom:**

Felles for bad 1, bad 2, bad 3 og bad 4:

---

Baderommets alder og evt. dokumentasjon på utførte arbeider er ukjent for takstmann. Baderommet fremstår som dels skadet og ansees som klar for totalrehabilitering. Baderommet er ikke brukbart i dagens forfatning.

#### Separat toalett

Separat toalettrom inneholder et veggmontert toalett og en lufteventil i innkassing. Rørstrekk er ikke blendet forsvarlig. Diverse skruehull. Det mangler sanitærutstyr. Rommet er ikke brukbart. Det må påregnes totalrehabilitering av rommet.

#### **Kjøkken og innhold:**

Det er ikke kjøkkeninnredning i rommet, det er ikke avtrekk; naturlig lufting av rommet. Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon fra rommet. Arbeidet må utføres av VVS-fagmann.

#### **Tekniske installasjoner:**

##### Vannledninger

Type rør: Det er noe varierende rørtyper. Både kobberør, plastrør og rør-i-rør. Hovedstoppekran for leiligheten: I flg. eier er den over himling i gang. Takstmann ønsket ikke testet denne da diverse vannrør i leiligheten ikke var blendet forsvarlig og risikoen for å gjøre stor skade var til stede (dersom stoppekran ikke fungerte slik den skal).

Røranlegget var ikke i bruk på befaringsdagen og fremstod som dels skadet og delvis ikke fagmessig utført. Røropplegget må kontrolleres av sertifisert rørlegger. Det må påregnes tiltak for å oppnå tilfredsstillende røropplegg.

##### Avløpsrør

Avløpsrør er ikke observert (ikke synlig) inni leiligheten. Alder er ukjent. Gammelt stakeluke i gulvet i gang, vær oppmerksom på denne, upraktisk plassering. Ukjent for takstmann om avløpet er tilknyttet flere seksjoner. Det må påregnes kontroll av avløpsrør i leiligheten. Det må påregnes tiltak for avløpsrør.

##### Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon leiligheten.

Det fremstod som mekanisk avtrekk på ett baderom, ukjent for takstmann om dette er et felles anlegg eller kun for denne seksjonen. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

---

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

#### Varmtvannstank:

Det er 3 stk. beredere. Disse var ikke i bruk.

Ikke tilfredsstillende el.-tilkobling.

Lekkasjestopper mangler. Samtlige beredere må kontrolleres av både rørlegger og elektriker dersom det vurderes å benytte disse til videre bruk.

#### Elektrisk anlegg

El.-anlegget fremstår som brannfarlig og kan ikke brukes slik det fremstod på befaringsdagen. Se tilstandsrapporten for nærmere opplysninger.

#### Branntekniske forhold:

Det må installeres nytt brannvarslingsanlegg i leiligheten. Se tilstandsrapporten for nærmere opplysninger.

#### **Ildsted:**

Det er ikke ildsted i leiligheten. Det er ukjent for takstmann om pipeløpene er i bruk. Dersom pipeløpene er i bruk, må det påregnes tiltak mht. sikring av disse. Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er gjort nylig.

---

### **BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE**

Byggeår: 1916.

#### **Vinduer**

Originale/eldre vinduer i treramme. Vinduer med isolerglass i treramme datert 1998.

#### **Dører**

Hovedinngangsdør mot felles hovedtrappegang er original og i treverk. To-fløyet dør. Inngangsdør mot baktrapp er brann-/lydsertifisert. Innerdører med varierende bruksslitasje.

---

### **ANDRE FORHOLD**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. Opplysninger om utførelse og arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport.

---

### **REHABILITERING/VEDLIKEHOLD**

Gjennomført vedlikehold og fornyelse:

Større vedlikehold og rehabilitering:

2019 - 2020 Rehabilitering av fasade

2006 - 2006 Soilrør og vvs Skifte av og vedlikehold av soilrør/vvs

2002 Nytt låssystem

1999 Skiftet vinduer og installert heis.

1996 Rehabilitering av fasade og tak

Fra Årsrapport 2023:

Større vedlikehold og rehabilitering:

2019 - 2020 Rehabilitering av fasade

2006 - 2006 Soilrør og vvs Skifte av og vedlikehold av soilrør/vvs

2002: Nytt låssystem

1999: Skiftet vinduer og installert heis.

1996 Rehabilitering av fasade og tak

Styrets arbeid:

Av saker som styret har opptatt med kan nevnes:

- Brann sikring: Tilbudsinnhenting og installering av nye branndører i rømningstrappene.
  - Kontroll av Brannvarslingsanlegget i bygget, herunder alle leilighetene.
  - Heis: Oppgradering av heisen
  - Ny serviceavtale for heisen.
  - Sikkerhet: Skifte av nøkkelbrikker på grunn av at mange nøkkelbrikker var på avveie.
  - Planlagt utskifting av alle inngangs dørene.
  - Vedlikehold: Kontroll av nedløp fra tak og balkonger med bakgrunn i isdannelse i nedløp på gårdsplass siden og istapp-problemer på taket, på fortausiden.
  - Fjerning av uønskede trær og grener.
  - Opprusting av gårdsplassen.
  - Søppel: Avklare løsning på søppelhåndtering og mulig bygging av ny søppel bod,
  - Avklare mulig bruk av gårdsplass til parkering
  - Gårdsplass: Avklare løsning på utnyttelse av gårdsplass, sykkel og mulig bilparkering
  - Oppføring av gjerder og bed mot naboeiendommer for å hindre gjennomgang og tilførsel av blader, nøtter m.m. fra naboeiendommene og ned i vår gårdsplass
  - Fjerning og/eller trimming av trærne på eiendommen
- Annet: Installering av nye brannsikre felles utgangsdører mot gårdsplass, mot gate og inn til bodarealet fra hovedinngangen.
- Avklare bruk av det kjøpte areal i 1 etg. til bolig eller kontor.
  - Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
-

---

## NÆRMERE OM TILSTAND OG AVVIK.

**Nedenstående konsentrat er stikkordsmessig og kortfattet gjengitt, se tilstandsrapport i eget vedlegg for detaljerte opplysninger**

I tilstandsrapport brukes Tilstandsgrad (TG) 0,1,2 og 3 som begrep om tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk, se nærmere i tilstandsrapporten s. 4 og 9 flg.

Forenklet er tilstandsgradene gradert fra 0 (null) til 3, og TGIU som betyr ikke undersøkt eller ikke tilgjengelig.

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre avvik

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2

TG3: Store eller alvorlige avvik

### **Følgende bygningsdeler har fått TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK)**

•**Vinduer:** Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes utbedringer av vinduer evt. utskifting. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.

•**Innvendige overflater:** Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er uferdige arbeider, stedvise skader i overflater og slitasje utover normal bruk. Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påregnes omfattende arbeider. Det må gjennomføres noe riving for både å avdekke øvrige konstruksjoner og pga. behov for utbedring. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.

•**Pipe og ildsted:** Det er ikke ildsted i leiligheten. Det er ukjent for takstmann om pipeløpene er i bruk. Dersom pipeløpene er i bruk, må det påregnes tiltak mht. sikring av disse. Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er gjort nylig. Mursteinpipe er tildekket/innebygget. Pipeløp er ikke synlig. Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000.

---



- Bad 1:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.
  - Bad 2:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.
  - Bad 3:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.
  - Bad 4:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.
  - Vannledninger:** Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ingen dokumentasjon. Røranlegget var ikke i bruk på befaringsdagen og fremstod som dels skadet og delvis ikke fagmessig utført. Anlegget må sjekkes av fagperson, og fagperson må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Røropplegget må kontrolleres av sertifisert rørlegger. Det må påregnes tiltak for å oppnå tilfredsstillende røropplegg. Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000.
  - Avløpsrør:** Ukjent alder og tilstand. Ikke synlig. Det må påregnes kontroll av avløpsrør i leiligheten. Det må påregnes tiltak for avløpsrør. Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000.
  - Elektrisk anlegg:** El.skap i gang. Alder og evt. dokumentasjon for utførelse av el.anlegget er ukjent for takstmann. El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt. Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/eltakstmann. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.
  - Branntekniske forhold:** Det må installeres nytt brannvarslingsanlegg i leiligheten. Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000.
- Følgende bygningsdeler har fått TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK)**
- Inngangsdører:** Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
-

Begge dørene er betydelig slitte og dels skadet. Dørene fungerer ikke til sitt bruk på en forsvarlig måte. Begge dørene må enten demonteres, rehabiliteres og monteres eller utskiftes. Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000.

•**Tilliggende konstruksjoner våtrom:** Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel. Baderommet må totalrehabiliteres. Kostnadsestimat: Over kr 300 000.

•**Kjøkken, overflater og innredning:** Det er ikke kjøkkeninnredning i rommet. Kostnadsestimat: kr 100 000 - 300 000.

### **Følgende bygningsdeler har fått TG2 (AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK)**

•**Vinduer - 2:** Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Generell bruksslitasje. Noe trege vinduer og låsemekanisme. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Generell oppussing/vedlikehold av vinduer må påregnes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Felles konstruksjoner:** Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameiet å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

•**Etasjeskille/gulv mot grunn:** Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke gjort inngrep i etasjeskille/trebjelkelaget. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Radon:** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Radon under terreng:** Punktet må sees i sammenheng med "Drenering". Protimeter fuktapparat gjorde utslag nederst på murte flater inni leiligheten. Vær klar over avviket. Forholdet må holdes under oppsikt. Forholdet kan bli bedre ved bedre ventilasjon og varme i leiligheten. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Innvendige trapper:** Uferdige arbeider. Trappetrinn må bygges ferdig. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Innvendige dører:** Håndtak mangler på flere dører. Dørterskler er skadet eller mangelfullt utført. Det må påregnes tiltak./utbedringer. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Kjøkken, avtrekk:** Det er ikke avtrekk fra rommet, kun naturlig lufting av rommet. Det må etableres tilfredstillende ventilasjon fra rommet. Arbeidet må utføres av vvs-fagmann. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Separat toalett, overflater og konstruksjoner:** Rørstrekk er ikke blendet forsvarlig. Diverse skruehull. Det mangler sanitærutstyr. Rommet er ikke brukbart. Det må påregnes totalrehabilitering av rommet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Ventilasjon:** Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen må utbedres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

•**Varmtvannstank:** Ukjent for takstmann om de er brukbare. Ingen dokumentasjon for montering. Samtlige beredere må kontrolleres av både rørlegger og elektriker dersom det vurderes å benytte disse til videre bruk. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

For utfyllende informasjon se tilstandsrapport utført av Anders Bryhn, som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## Lovlighet

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Original arkitekttegning omtaler denne etasjen som "kjellerplan".

Interessenter/kjøper er selv ansvarlig for og må vurdere om planer om fremtidig bruk og tegninger kan påregnes å bli godkjent. Boligen var opprinnelig en 4-roms

leilighet, senere ble boligen gjort om og der planløsningen inneholdt flere rom/værelser, og visstnok etter opplysninger deretter tilbakeført til opprinnelig løsning. Senere er leiligheten igjen delt opp til flere soverom, bad og oppholdsrom uten at dette er godkjent.

Seksjoneringstegning som viser leilighetens ytre "grenser" er vedlagt denne rapporten. Takstmann er ikke kjent med om leiligheten er godkjent til dagens bruk

Brannceller: Det er ikke dokumentert for takstmann tilfredsstillende dokumentasjon mht. branncelleinndeling av seksjonen.

Krav til rom for varig opphold:

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde: Dagslysflaten i ett innredet rom 3 utgjør mindre enn 10 % av bruksarealet.

Takhøyden er målt til 2,13m ved opphøyde trinn i hall

---

**PARKERING**

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

---

**FELLESUTGIFTER**

Totale felleskostnader pr. 28.2.2025, kr. 5 301 pr.- mnd. iflg opplysninger fra forretningsfører.

---

**FYRING/OPPVARMING**

Ingen ovner e annet for oppvarming av boligen.

---

**FELLES FORMUE**

Andel av felles formue utgjør kr. 0 pr. 31.12.2024.

---

**FELLESGJELD**

Andel av fellesgjeld utgjør kr. 44 176 pr. 31.12.2024.

---

**LÅNEVILKÅR FELLESGJELD**

Sameiet har ikke lån.

---

**DYREHOLD**

Eierseksjonslovens § 28, 2. ledd: Dyrehold er tillatt. Bestemmelser om dyrehold i vedtektene: Husdyr som hunder og katter skal ikke, med unntak av transport til og fra eiers seksjon, oppholde seg i sameiets fellesarealer Luftning av husdyr er ikke lov i bakgården. Et sameie kan forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene, men bruker av seksjonen kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

---

**FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

---

---

**BEBYGGELSE**

Området bestående av etablert boligområde med konsentrert bebyggelse og handel/kontor.

---

**REGULERING**

Eiendommen er avsatt til hovedformål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Tidligere reguleringsplan, S-2255 («Soneplanen»), vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet byggeområde for boliger blir ikke videreført, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Hensynssoner

- H190\_2 - sikringssone med restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. kommuneplanen § 14.2 Temakart

- T1 Støy: Fasader mot Bygdøy allé og Frederik Stangs gate er vist i rød støysone

- T5 Kulturminnevern: Eiendommen inngår i et område med nasjonale kulturminneinteresser. I områder med nasjonal kulturminneinteresse er målet å ta vare på bevaringsverdiene. Saksbehandlingen vil avklare graden av bevaring. Nye bygninger som grenser til bygg eller anlegg med nasjonal verneverdi, bør plasseres og utformes slik at man viderefører viktige elementer i eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur. Eksempler på områder: Kvadraturen, Kampen og Ullevål Hageby.

Midlertidig forbud mot tiltak. Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak (MFT) for Frognerveien 50A m.fl. (Elisenbergløkken), vedtatt 09.08.2021 i sak 202108843.

---

**TOMT**

Felles eiet tomt

---

**PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr for skjøte kr 500, gebyr for tinglysning av pantedokumenter med kr. 500,- for hvert dokument samt dokumentavgift.

Til illustrasjon på total kjøpesum så legges også evt. andel fellesgjeld til den totale kostnaden med utgangspunkt i anslått prisantydning, kr. 18 500 000,-. Ved kjøpesum over/under prisantydning blir total kjøpesum korrigert ut fra konkrete tall.

Prisantydning	Kr.	11 000 000	,-
---------------	-----	------------	----

Andel fellesgjeld	Kr.	46 146	,-
Dokumentavgift	Kr.	275 000	,-
Tinglysingsgebyr skjøte og pantedokument	Kr.	1 000	,-
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 322 146</b>	<b>,-</b>

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

---

### **FERDIGATTEST**

Ferdigattest og evt. dokumentasjon for utførte arbeider i leiligheten:

Ukjent for takstmann. Til opplysning: Ferdigattest er en sluttattest fra

bygningssmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt.

ferdigattest/midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

---

### **FORMUESVERDI**

Som primærbolig: kr. 2 890 714 for inntektsåret 2023.

Som sekundærbolig: kr. 10 558 163 for inntektsåret 2023.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens beregnede boligverdi. For inntekstårets 2023 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10 000 000 kroner.

Formuesverdien for sekundærbolig er for inntektsåret 2023 100% av boligens beregnede boligverdi.

---

### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten for denne boligen er beregnet til kr. 6 323,-. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret.

Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

---

### **FORSIKRING**

Sameiet er forsikret i If Skadeforsikring (35704)- polisenummer 848078. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

---

---

**HEFTELSE**

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

<b>Tinglyst dato</b>	<b>Heftelse</b>
14.02.1911	Bestemmelser om brannvegg/-dør.
23.05.1914	Bestemmelse om kloakkledning
25.11.1964	Vedtak av Oslo Kommunes vann- og kloakkreglement

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Pantesikkerhet for selskapet: For krav på dekning av felleskostnader og andre krav har sameiet panterett foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

---

**FORKJØPSRETT**

Det foreligger rettsforlik med forkjøpsrett for gruppering av sameiere i Sameiet Bygdøy Allé 45 gjennom å tre inn i høyeste bud. Frist for avklaring av forkjøpsretten er 10 dager etter at bindende bud er inngitt.

---

**UTLEIE**

Etter eierseksjonsloven § 24 disponerer seksjonseier fritt over egen seksjon, herunder kan boligen eller deler av den leies ut, men unntatt korttidsutleie; av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig som er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

---

**VEI, VANN OG AVLØP**

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

---

**ODEL**

Nei.

---

**ENERGIMERKING**

Det er ikke krav om energimerking ved tvangssalg.

---

**TVANGSSALG**

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten.

---

Ved tvangssalg i Oslo oppnevnes advokat/eiendomsmegler som medhjelper av Oslo Tingrett. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål som gjelder tvangssalget, kan rettes til medhjelper. Det vises ellers til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11 samt «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

### **OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet.

Dette vil si at handelen ikke er endelig før ankefristens utløp.

Oppgjørsdag/overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

### **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

### **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

### **VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal tømning av innbo, rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

---

### **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

### **BUDGIVNING OG BUDFRIST**



Dersom du etter befaringen ønsker å by må du inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

### **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

### **VEDLAGTE DOKUMENTER**

- Takst - tilstandsrapport
  - Plantegning
  - Grunnboksutskrift
  - Boligopplysninger fra forretningsfører.
  - Innkalling til seneste avholdte årsmøte med årsberetning og regnskap
  - Protokoll fra årsmøtet
  - Vedtekter
  - Husordensregler
- 

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE. VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TILSTANDSRAPPORT.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling Budskjemaet må benyttes. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Ved forhøyelse av bud løper 6-ukers-fristen fra datoen budet ble forhøyet. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan, frem til Oslo Tingrett stadfester budet, trekkes tilbake med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil Oslo Tingrett på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede skjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

**BUDSKJEMA**

Vår ref.: 10072

Til advokat Ole Per Solum, tlf. 900 88 391, e-post: ops@pmz.no

**Kopi av legitimasjon må vedlegges budet.**

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen gnr. 212, bnr. 36, snr.1 i Oslo, med adresse: Bygdøy Alle 45, 0265 Oslo,

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29, 6-ukers fristen løper fra forhøyelse av bud hvis opprinnelig bud forhøyes.

Dersom budet slik det er avgitt, eller etter senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Oslo Tingrett, gis herved advokat Ole Per Solum ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
 .....

Andre opplysninger:

.....  
 .....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn: .....

Fnr.: .....

Fnr.: .....

Adresse: .....

Adresse: .....

Postnr. /sted: .....

Postnr. /sted: .....

Mobil: .....

Mobil: .....

E-post: .....

E-post: .....

Signatur: .....

Signatur: .....