SKANSEVEIEN 12E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Ferdigattester
Tillatelse til tiltak - Bruksendring
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Skanseveien 12E
1086 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 12/03/2025

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:107, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Chhetri Umesh Kunwar, Malina Thapa og Manisha Thapa
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felleseie tomt 883 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig avløp
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Se prospekt
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.08.23 og 12.03.25
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Chhetri Umesh Kunwar og Malina Thapa
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Grunnmur av betong.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Ildsted stue 1.etasje og soverom kjeller.
Varmepumpe trappeoppgang.
Elektriske varmekabler entré, wc, vaskerom, begge bad og gang 1.etasje.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Kjeller:
Soverom: 2,21m
Vaskerom: 2,23m
Gang: 2,20m
Bad: 2,16m

1.etasje:
Stue: 2,35m
Kjøkken: 2,35m
Gang: 2,36m
WC: 2,37m
Entré: 2,36m

2.etasje (målt til flatt takpunkt):
Stue: 2,25m
Soverom: 2,24m og 2,25m
Bad: 2,22m

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
Kjeller: Flis bad og vaskerom. Tregulv øvrige rom.
1.etasje: Flis entré og wc. Parkett øvrige rom.
2.etasje: Flis bad. Korkgulv, i følge tidligere salgsoppgave, øvrig rom.

Vegger:
Kjeller: Flis bad. Slette overflater øvrige rom.
1.etasje: Slette overflater
2.etasje: Flis bad. Slette overflater øvrige rom.

Himling:
Kjeller: Takess/slette overflater
1.etasje: Takess wc. Slette overflater øvrige rom.
2.etasje: Slette overflater.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- WC: Vegghengt toalett. Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.

- Det savnes brannlate foran feieluke i kjeller

- Knirk i gulv på loftsstue

- Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren i 1.- og 2.etasje og det ble reigstrert disse avvikene:
1.etasje:
Gang: 10mm
Stue-kjøkken: 20mm

2.etasje:
Stue: 12mm
Soverom: 10mm

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge tidligere salgsoppgave har boligen fått en rekke diverse oppgradering i 2017-18 med blandt annet:
- nytt kjøkken
- ny parkett i 1.etasje
- nytt korkgulv i 2.etasje
- nytt toalett og servant i 1.etasje
- nytt bad i 2.etasje
- ny varmtvannsbereder
- ny markterrasse
- oppgradert bad i kjeller, men sannsynligvis eldre membran

2020:
- malt yttervegger

2023:
- ny oppvaskmaskin, i følge eier

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	59	0	0	0	59	0
1. etasje	63	6	0	25	63	0
2. etasje	42	0	0	21	42	0
SUM BYGNING	164	6	0	46	164	0
SUM BRA	170					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang, bad, vaskerom, to soverom
1.etasje: Entré, gang, wc, stue, kjøkken
2.etasje: Loftsstue, bad, to soverom

BRA-e:

1. etasje: Utvendig bod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

12/03/2025



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

Det registreres stedvis knotteplast, det antas at denne er montert rundt hele boligen. Knotteplasten har løsnet fra tettelisten ved enkelte steder. Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dagens
drenering er antatt å være fra byggeår.

TG2 vurderes da dreneringen har passert sin antatte levetid på 30år, samt knotteplast har løsnet fra vegg.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god
helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt fall rundt boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Utvendig kledning av malt liggende og stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak hele veggen. Det savnes museklosser enkelte steder. Sprekk et kledningsbord ved gavlvegg ved gårdsplass og ved ved aggregat til varmepumpe, samt råteskadet kledningsbord over det ene kjøkkenvinduet. Utvendig belistning rundt vindu er flere steder avslutta nedtil vannbrett, dette fører til oppsug av vann og kan medføre råteskade.

TG2 vurderes da det ikke er påvist tilstrekkelig lufting bak kledning, samt sprekk i kledningsbord, stedvis råteskadet kledning og at belistning er avslutta nedtil vannbrett.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 91, 93 og 95. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Maling flasser av karm på badet i 2.etasje. Svertesopp rundt karm soverom 2.etasje. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Terrasse- og balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 91.

Inngangsdør med 3-lags glass, produsert i 90.

Det er foretatt kontroll av åpne/lukkemekanisme på enkelte av vinduene og dørene. Det registreres at enkelte vinduer og dører subber i karm/terskel. Vinduer og dører må etter en viss tid justeres/vedlikeholdes.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører med glass har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Saltak er tekket med takstein. Det ble ikke avdekket tegn til at overflatevann ledes inn i konstruksjonen og på bakgrunn av dette vurderes taktekkingen som tilfredsstillende tett. Det savnes snøfangere på den ene takflaten. Viktig å sikre nedfall fra tak. Det registreres mose deler av takflaten.

Det gjøres oppmerksom på at takpapp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og det antas at takpapp er fra byggeår.

Belegg på pipebeslag flasser.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i god stand uten nevneverdig skjevheter eller skader.

TG3 vurderes da det mangler snøfanger på den ene siden av taket.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Uisolert kryploft ble inspisert fra stol. Ved inspeksjon av loftet ble det registrert noen fuktskjolder i undertaket. Fuktmerker i undertak kan være årsakssammenhengene med at diffusjonstett plast mellom bolig og loft, ikke er tett, der varm inneluft trekker gjennom åpninger/ hull i plasten og kondenserer mot kald overflate i undertaket.
Løs gipsplate mellom den ene taksperren.

TG2 vurderes da det registreres fuktmerker i undertaket.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue til veranda på 12,3kvm vendt mot vest. Bjelkelag kledd med terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde måles til 90cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm.
Trapp ned fra veranda til terrasse på 12,5kvm.

Utgang fra soverom i 2.etasje til balkong på ca. 20,5kvm. Bjelkelag kledd med terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde måles til 89cm. Toppbordet på rekvkerket er værslitt.

Rekkverk på inngangsparti er for lavt iht krav.

TG2 vurderes da rekkverkshøydene ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med en stk fastmontert glassvegg og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende dobbeltservant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser der det registreres 4mm fall 80 cm skrått ut fra sluket. Krav til fall på den avstanden er minimum 16mm. Høydeforskjell fra topp sluk til antatt topp membran ved terskel måles til 3mm og 8mm, gjeldende krav er minimum 25mm. Hulrom under fliser ved toalett og dør.

TG2 vurderes da fall på gulv ikke tilfredsstiller krav, samt hulrom under fliser.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjelpesluk av plast. Hovedsluk i dusj av antatt metall, ukjent alder og utførelse på membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen uten at det ble avdekket avvik.

TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2 Bad 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med 2 stk svingbare glassdører og 2- greps blandebatteri.
Badekar med 2-greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett

Det registreres hulrom/løse fliser ved kasse ved kadekar, nederste rad i dusjsonen og kasse ved servant. Morkna fug i dusjsonen og ved kasse ved badekar. Dør er i våtsone dusj, dørblad og listverk fremstår i god stand, men det gjøres oppmerksom på at materialene ikke er av fuktbestandige materialer. Veggflis under toalett har fått skalet litt av overflaten.

TG2 vurderes på bakgrunn av bom i flere fliser.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser der det registreres tilnærmet flatt fall fra vannets nedslagsfelt og mot sluk.
Høydeforskjell fra topp sluk til antatt topp membran ved terskel måles til 15mm, gjeldende krav er minimum 25mm.
Bom i flere fliser.

TG2 vurderes da fall på gulv mot sluk i dusjsonen ikke tilfredsstiller krav, samt bom i fliser.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjørnesluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig slukmansjett Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen uten at det ble avdekket avvik.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette overflater.
Arbeidsbenk av laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask av stål med 1-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv, ukjent alder på flisene.
Det måles tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Bom under flere fliser. Hele overflaten ble ikke inspisert da rommet var fylt opp med diverse ting, både på gulv og vegg.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på fliser, samt bom i fliser.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk ble ikke undersøkt da det ikke var tilstrekkelig tilkomst under innredning. Ukjent alder og utførelse på evt membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke er en direkte våtsone på badet. Det opplyses om at det er tidligere fukt i vegg ved tørketrommel, det måles etter fukt i tilstøtende vegg og det måles forhøyede verdier, samt maling/puss flasser av, ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med profilerte fronter, benkeplate av kompositt og fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Oppvaskkum av stål med 1-greps bladnebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator med avtrekk ut i friluft. Montert waterguard og komfyrvakt.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det ble foretatt hulltaking i yttervegg mot terreng og målt etter fukt med hammerelektrode i tre av ytterveggene. Det ble ikke målt et forhøyet vanninnhold i bunnsvillene med et vanninnhold på 14,9-, 11,0- og 10,4 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. Det måles også høyere fuktverdier ved fuktmåling utenpå grunnmur på vaskerommet.

Det ble i tillegg oppdaget dampsperre i to av ytterveggen under terreng. Utsnitt fra byggforsk "Fuktsikre løsninger ved ombygging av kjellerrom": "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis. Til utvendig isolering av kjellerveggen kan man bruke drensplater av mineralull, ekspandert polystyren (EPS) med høy densitet, ekstrudert polystyren (XPS) eller skumglass."

TG2 vurderes da det måles høyere fuktverdier utenpå mur, samt dampsperre i to av ytterveggene.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran lokalisert på vaskerom og fungerer fint. Det er montert vegghengte toaletter i boligen med synlig lekkasjesikring fra sisterne. Evt lekkasje fra wc leder ikke til sluk, her anbefales det å montere waterguard. Synlige vannrør av plast og stål/kobber. Synlige avløpsrør av plast. Det ble ikke avdekket lukt eller tegn til skader ved vann og avløpsrørene og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand. Viktig å merke seg at alle bygningsdeler har en forventet levetid, og det antas at store deler av anlegget er fra 1991.

TG2 vurderes da halvparten av forventet tid for utskiftning av vann- og avløpsrør har passert.

Merknader: Forventet tid for utskiftning av vann- og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder på 287 liter plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmepumpe med service sist juni 2023, i følge eier.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via spalter i vindu. Tilluft til bad kjeller via spalte under dørblad. Det savnes tilluft til vaskerom. Det anbefales å montere friskluftsventiler i yttervegg for mer luft. Vaskerom og bad 2.etasje med naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekksvifte på bad i kjeller.

TG2 vurderes da det er kun balansert ventilasjon som gir TG1.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer og 19 kurser.Overbelstningsvern på 63amp. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i leiligheten med behov for tiltak.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er snø på taket under ny befaring 12.03.25. Eventuelle avvik er derfor ikke oppdaget.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da dreneringen har passert sin antatte levetid på 30år, samt knotteplast har løsnet fra vegg.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt fall rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det ikke er påvist tilstrekkelig lufting bak kledning, samt sprekk i kledningsbord, stedvis råteskadet kledning og at belistning er avslutta nedtil vannbrett.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdører med glass har passert over halvparten av sin forventede levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det registreres fuktmerker i undertaket.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøydene ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall på gulv ikke tilfredsstiller krav, samt hulrom under fliser.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på bakgrunn av bom i flere fliser.
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall på gulv mot sluk i dusjsonen ikke tilfredsstiller krav, samt bom i fliser.
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er ukjent alder på fliser, samt bom i fliser.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes da det måles høyere fuktverdier utenpå mur, samt dampsperre i to av ytterveggene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da halvparten av forventet tid for utskiftning av vann- og avløpsrør har passert.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det er kun balansert ventilasjon som gir TG1.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes da det mangler snøfanger på den ene siden av taket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 14.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-107/20/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Skanseveien 12E
1086 OSLO

Fakturamottaker: Kunwar Chhetri Umesh
Skanseveien 12e
1086 OSLO

Eiernavn: Kunwar Chhetri Umesh

Kommunale avgifter	NOK 22 392,42
Eiendomsskatt	NOK 550,00
Totalt	NOK 22 942,42

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**5 715,72**	**0,00**	25030000142591024	11393094	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**5 715,72**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

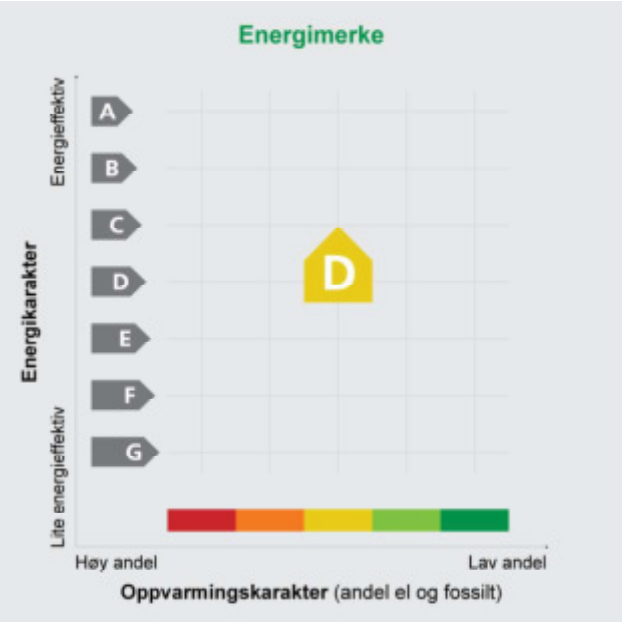
Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	550,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	5 803,98
Vann- og avløpsgebyr	16 345,44
Totale avgifter	**22 942,42**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skanseveien 12 E
Postnr	1086
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	107
Bnr.	20
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	81145601
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1254851
Dato	26.04.2021



Innmeldt av	Aina Cecilie Hagen Colban

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.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327868/ 86507638
Deres ref.:
Adresse: SKANSEVEIEN 12E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/20

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

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS

Dato: 25.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508395

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 20

Vi viser til bestilling av 20250325 for SKANSEVEIEN 12E.

GNR. 107 BNR. 20

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.10.1912.

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

884 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

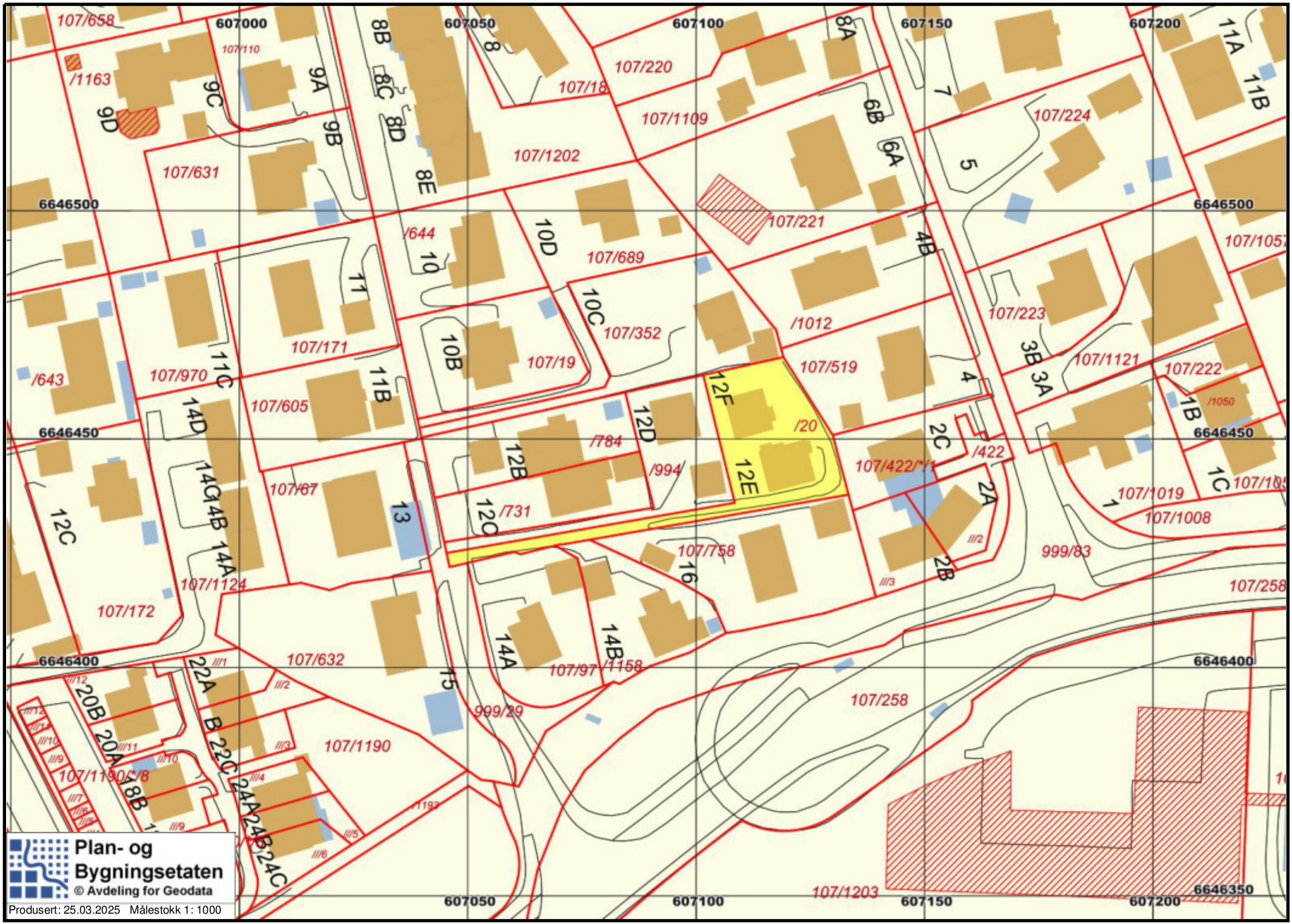
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.03.2025 Målestokk 1: 1000
607000
607050
607100
607150
607200
6646500
6646450
6646400
6646350
107/658
/1163
107/110
107/631
107/220
107/18
107/1109
107/1202
107/224
107/221
107/689
/644
107/223
/1012
107/352
107/171
107/19
107/519
107/1121
107/222
/643
107/970
107/605
/784
/20
/422
/994
107/422/*1
107/1019
107/1008
107/67
/731
107/758
999/83
107/258
107/172
107/1124
107/632
107/97
/1158
999/29
107/1190
107/1190/*8
107/1203
/1192
/1050
/1193

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
05.02.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

THERESE HALSNES BJERKE
ORRESTIEN 1 H0101
1407 VINTERBRO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 107 Bnr 20 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Skanseveien 12E, 1086 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 823 879
Som sekundærbolig:	kr 6 930 740

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FERDIGATTESTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Pål Stenstad
Skanseveien 12

1055 OSLO

Dato: 21 OKT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199001232-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKANSEVEIEN 12	Eiendom:	107/20
Tiltakshaver:	Stenstad, Pål	Adresse:	Skanseveien 12, 1086 OSLO
Søker:	Holter, Asle	Adresse:	Myrveien 6 , 1482 NITTEDAL
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MALINA THAPA
Skanseveien 12E
1086 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.04.2024
	202452718 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Katrine Abrahamsen	

Adresse:	SKANSEVEIEN 12E	Eiendom:	107/20/0/0
Tiltakshaver:	MALINA THAPA	Søker:	MALINA THAPA
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Skanseveien 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i kjeller, mottatt 26.03.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202452718			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			5/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Synne Katrine Abrahamsen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

TILLATELSE TIL TILTAK - BRUKSENDRING

MALINA THAPA
Skanseveien 12E
1086 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202452718 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Katrine Abrahamsen	25.03.2024

Adresse:	SKANSEVEIEN 12E	Eiendom:	107/20/0/0
Tiltakshaver:	MALINA THAPA	Søker:	MALINA THAPA
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Skanseveien 12 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring i kjeller, mottatt 27.02.2024.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring til hoveddel av tre rom i kjeller. Kjellerstue og hobbyrom endres til soverom, og bod endres til vaskerom. Tiltaket er lokalisert i en enebolig på Høybråten i bydel Stovner.

Tiltaket er allerede utført.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig m.tilh. anlegg* i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Rommene som bruksendres i kjelleren synes å ha tilfredsstillende kvaliteter. Krav til rømning, dagslys og takhøyde er tilfredsstillende oppfylt. Tiltakshaver har oppgitt at vinduene i soverommene oppfyller kravene om lysforhold i rom for varig opphold, jf. TEK17 §13-7. Det er to utganger til sikkert sted ved rømning: intern trapp opp til første etasje og rømningsvindu ut mot bakkeplan på soverom 1. Det er fastmonterte møbler under dette vinduet for å lette rømning. Rommenes takhøyde er 230 cm.

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202452718			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			5/3

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må du søke om ferdigattest. Dersom du ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Du må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at du må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Synne Katrine Abrahamsen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	174230085

Adresse	Skanseveien 12E		
Postnummer	1086	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	fremtind	**Polise/avtalenr.**	25529044

Selger1fornavn	Umesh	**Selger1etternavn**	Kunwar Chhetri
Selger2fornavn	Malina	**Selger2etternavn**	Thapa
Selger3fornavn	Manisha	**Selger3etternavn**	Thapa

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn	LS rørlegger org. nr 915557139 og Bygg stars AS org. nr. 818924402
Redegjør for hva som er gjort og når	Badene ble pusset opp av forrige eier i 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ifølge tidligere eier ble det lagt smøremembran på bad i kjeller ved oppussing vinter/vår 2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ifølge forrige eier ble det registrert fuktutslag og løs maling på et felt i murvegg i gang i kjeller. Forholdet skyldes trolig kapilært opptrekk fra grunnen ifølge forrige eier. Vi har ikke registrert tegn til skade under vår opphold.

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

Verified by SIGNICAT 16.03.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn	Bygg stars AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Ifølge forrige eier tettet rundt pipe på tak av bikkenslager. Forrige eier selv bygget markterrase i hage sommer 2020

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

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

Firmanavn	Kodar Elektro og VVS AS org. nr. 91749129
Redegjør for hva som er gjort og når	El- anlegget ble pusset opp av forrige eier før de flyttet inn. Det ble installert varmepumpe i 2017 og installert el-billader av Bravida okt

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Kodar elektro gjennomførte etter at de pusset opp anlegger i 2017ifølge forrige eier.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	se punkt 12.1

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	se pkt 12.1 og punkt 13

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Verified by SIGNICAT 16.03.2025

Hvis ja, beskrivelse | Utvendig bod er ikke byggemeldt i følge forrige eier. Den var oppførte da de kjøpte i 2016.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Verified by SIGNICAT 16.03.2025

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

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

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

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

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

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

Thapa, Manisha

Signert av

Thapa, Malina

Signert av

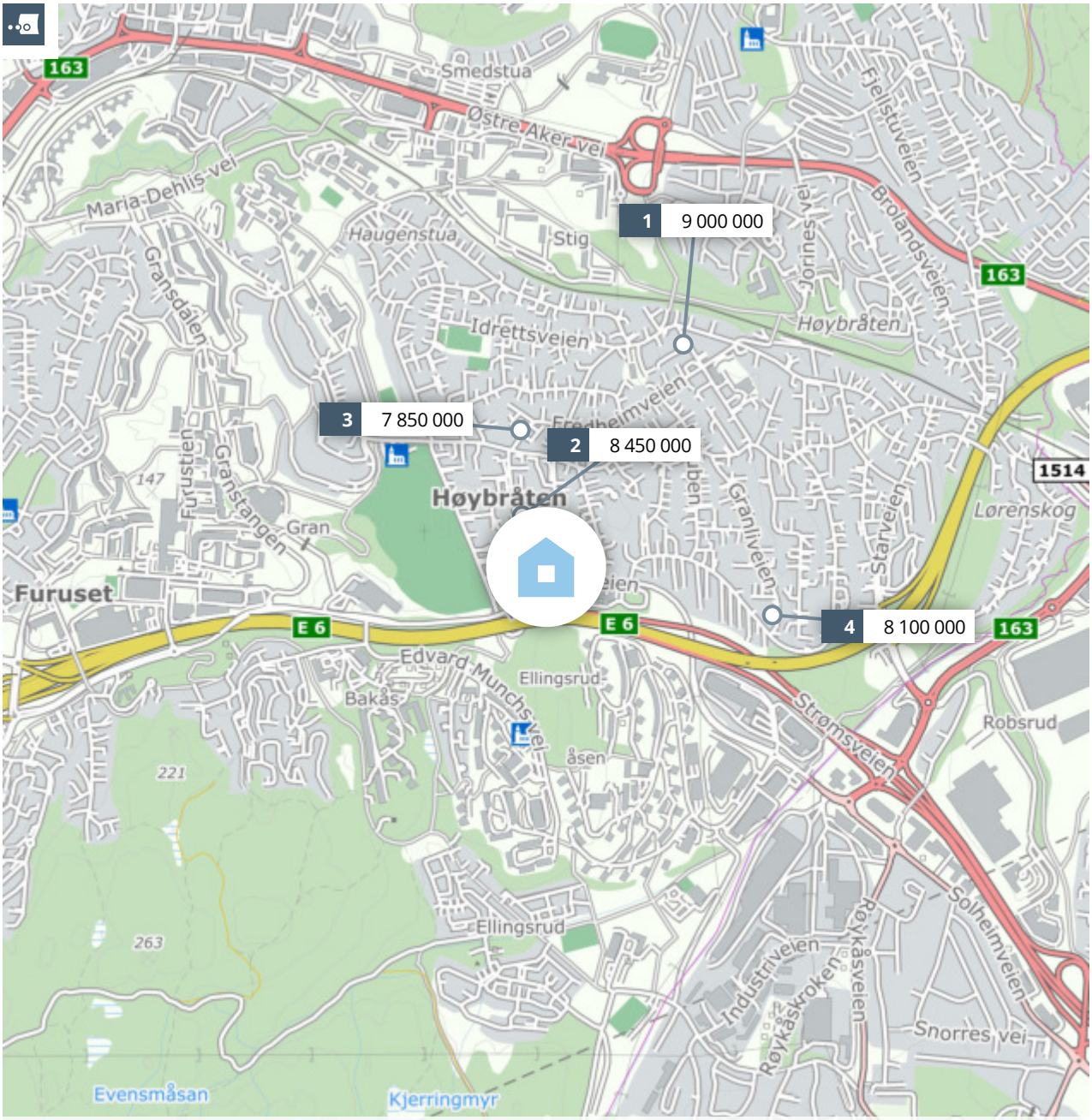
Kunwar Chhetri, Umesh

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
16.03.2025

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKANSEVEIEN 12 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 25.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skanseveien 12 E, 1086 OSLO

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1991

GNR 107 BNR 20 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KARIHAUGEN

Verdivurdert til

8 400 000

-	8 400 000	51 220
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	6 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt						883 m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergtunveien 10 C 204 m² 1978 889 m² 4 sov	15.04.2024	8 000 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**44 118**
2 Skanseveien 6 B 158 m² 1973 874 m² 3 sov	17.09.2024	8 690 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**53 481**
3 Fredheimveien 31 C 187 m² 1988 507 m² 3 sov	10.03.2025	7 500 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**41 979**
4 Granliveien 27 180 m² 1981 445 m² 4 sov	09.12.2024	8 490 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**45 000**

Velkommen til Skanseveien 12E - en lekker enebolig over tre plan, betydelig oppusset i 2017!

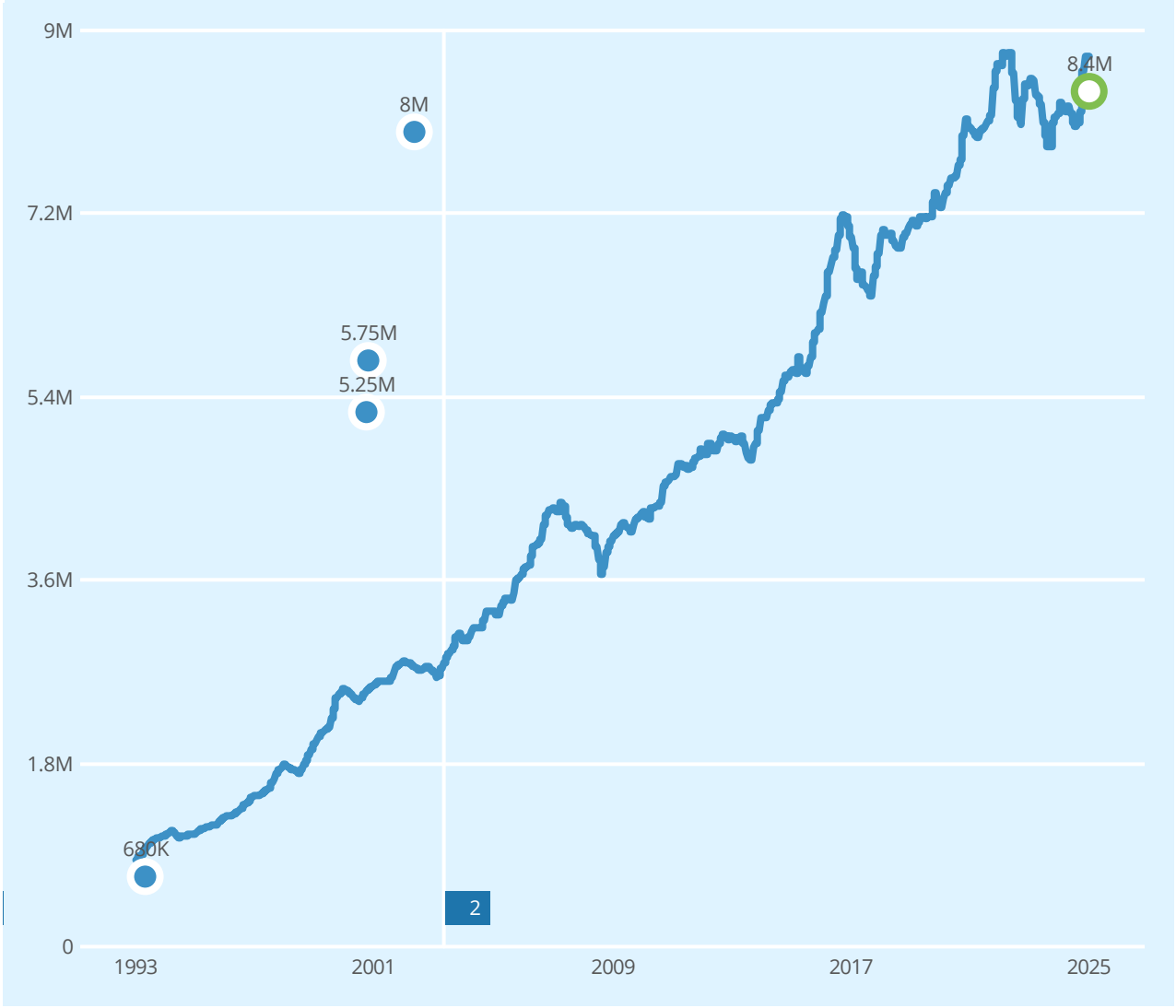
Her bor man i et etterspurt og barnevennlig område, like ved buss, dagligvare og fine idrettsfasiliteter. Boligen ligger noe skjermet til på en pent opparbeidet tomt med fin hage, vestvendt veranda og markterrasse. Utenfor et av soverommene er det en stor balkong med vid utsikt.

Oppussingen i 2017 med nytt kjøkken, nye gulv, oppgradering av badene og ny markterrasse.
Inne har boligen et gjennomført stilsikkert uttrykk. Stuen er stor og innbydende med peisovn, mens kjøkkenet har mye skapplass og integrerte hvitevarer. Det er to lekre bad, der det ene har både badekar og dusjhjørne. Videre er det en loftstue, wc, et vaskerom og hele fire soverom.

Det er parkering med elbil-lader på asfaltert gårdsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.04.2021	12.05.2021	07.10.2021	7 750 000	8 000 000	0	8 000 000	
11.09.2016	20.09.2016	22.11.2016	5 390 000	5 750 000	0	5 750 000	
29.06.2016	08.07.2016	24.08.2016	5 300 000	5 250 000	0	5 250 000	
08.10.2001		08.10.2001	-	483 000	-	483 000	3
13.04.1994		13.04.1994	-	680 000	-	680 000	

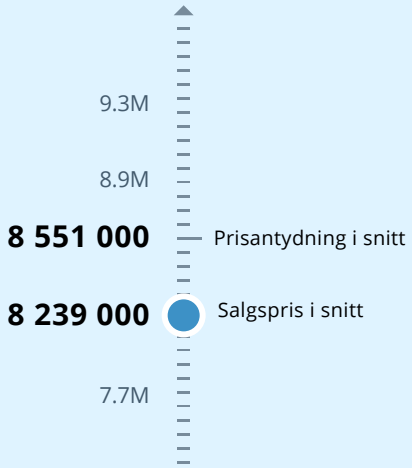
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i KARIHAUGEN grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i KARIHAUGEN grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

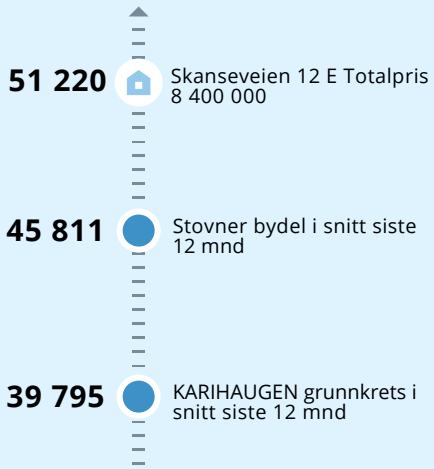


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skanseveien 12E
Gnr. 107 Bnr. 20 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
174-23-0085

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jan-Erik Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 97 98 10 62

E-post: jan-erik.gulbrandsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater