ULLERNVEIEN 85

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Byggetegning
Ferdigattest
Ferdigattest
Byggetegning
ULLERNVEIEN 77-79-81-83-85,
Femmannsbolig - Ferdigattest - 1963.pdf
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Info fra forretningsfører
Tinglyste servitutter
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Ullernveien 85
0280 Oslo

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 29/09/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.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:28, Bnr: 863
Hjemmelshaver:	Jean Nicolas Cazaurang Klüwer
Tomt:	169 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Regulering:	Henviser til prospekt.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospekt.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1961
Fnr:	-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.09.2024
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som senger, sofaer, garderobeskap og generelle gjenstander kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Boden i 1.etasje ble benyttet til lagring og veggene var i stor grad tildekket. Gulvet i 1.etasje var tildekket av gråpapp da det forekom oppgraderinger av overflatene og gulvflaten ble dermed ikke besiktiget. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Været på befaringsdatoen var ca 20 grader og sol/lett overskyet. Hjemmelshaver opplyser at utvendig vedlikehold og utbedringer av f eks fasade og tak utbedres i regi av sameiet/huseierforeningen.
Oppdragsgiver:	Jean Nicolas Cazaurang Klüwer
Tilstede under befaringen:	Jean Nicolas Cazaurang Klüwer
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten er planert på begge sidene av boligen og delvis skrånende på mindre deler av gavlveggen. Uteområdene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster, samt en terrasse med tilhørende bedd.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer + kaldtloft. Støpt såle, antatt fundamentert til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Skillevegger mot naboene er oppført av betong/mur(siporex). Ytterveggene i 2. og 3.etasje er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med over-/underliggere. Taket er bygget opp av taksperrer og tekket med dobbelkrummet takstein. Vinduer med varierende utførelse, i hovedsak 2-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med stedvis normal og stedvis med høy slitasje på overflatene. Overflatene har blitt sporadisk oppgradert og kjellerstuen/gangen ble sist malt og lagt nytt laminatgulv i 2024. Enkelte originale flater forekommer og tilhørende elde må forventes.
Utvendig fasade bærer preg av høy alder og det forekommer råte i flere bord som må skiftes ut.
Badene i boligen har blitt pusset op i nyere tid (2014/2017) og har enkelte bemerkninger på utførelse.
Det ble påvist saltutslag, fuktverdier og svarte områder i boden som vender mot terreng. i 1.etasje.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,15 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,41 m.
Takhøyde, målt i 3.etasje: 2,42 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene og varmefolie i stue/kjøkken(2.etg), i kjellerstuen og på hovedsov i 3.etasje.
Peisinnsats i 1.etasje.
Automatiske sikringer.
Hovedstoppekranene er montert på badet i 1.etasje.
Varmtvannsbereder er montert på badet i 1.etasje.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene. Panel.
Tak: Panel. Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Heltre gulvbord. Flislagte gulv på badene. 1 og 3-stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2013-2020: Oppgradert el-anlegg. Henviser til eiers dokumentasjon for oversikt.
2014: Bad 3.etg.
2015: Nye sikringer.
2016: Veranda og terrasse.
2017: Bad 1.etg.
2018: El-tilsyn.
2020: Lader for el-bil.

Listen er ikke utfyllende og inkluderer ikke mindre utbedringer og arbeider som anses som vedlikehold.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

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
1. Etasje	37	0	0	32	34	3
2. Etasje	38	0	0	11	38	0
3. Etasje	38	0	0	0	38	0
SUM BYGNING	113	0	0	43	110	3
SUM BRA	113					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	15	0	0	0	15
SUM BYGNING	0	15	0	0	0	15
SUM BRA	15					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1.etasje: Kjellerstue, vindfang, gang, bod og bad.
2.etasje: Stue og kjøkken.
3.etasje: Gang, bad, kott og tre soverom.

BRA-e:

Garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Terrasse 1.etg: 31,6 kvm.
Veranda 2.etg: 10,9 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.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:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

29/09/2024



Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Berggrunnen består av skifer og kalkstein i veksling i følge ngu.no og det er ingen påvist risiko for kvikkleire i området rundt tomten i følge nve.no.
Grunnmuren består av betong og det ble påvist riss i overflatene som var synlig i boden. Hjemmelshaver opplyser om at det forekommer riss i grunnmuren også bak en utlektet vegg i gangen(vendt mot garasjen). Grunnmuren ved siden av ytterdøren har smuldret opp/fått skader som har gjort at betongen har skallet av.
Det ble påvist et avvik i betongsålen på opptil 50 mm på langs av boligen og dette kan tyde på at det har forekommet en setning i konstruksjonen, evt at dette er avvik fra byggeperioden.

Merknader: Det er kun veggene i boden som er synlig og disse er også i stor grad tildekket av gjenstander(lagring). En utlektet grunnmur som vender mot terreng er å anse som en risikokonstruksjon mtp kondens og påfølgende skader.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Hjemmelshaver opplyser om at det er ikke er en krypkjeller under boligen.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet på baksiden av boligen var gjengrodd på befaringsdatoen og fallforhold/søkk var i liten grad mulig å besiktige. Fremsiden av boligen er opparbeidet med en terrasse og underliggende terreng er dermed ikke synlig.
Langs gavlveggen og garasjen er bakken asfaltert og generelt ujevn. Nedbør/smeltevann vil ikke i noen særlig grad ledes aktiv vegg fra enten garasjen eller boligens grunnmur.

Det ble påvist saltutslag, skjolder og fuktverdier i grunnmuren i boden. Ved fuktmåling i betong så måles det en differanse mellom to eller flere punkter, da et punkt f eks er høyt på veggen og punkt to er på nedre del av veggen.
Det ble ikke observert en knotteplast eller en topplist på utvendig grunnmur og det må forventes at dreneringen er fra byggeåret.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen bør være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.
Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Støttemuren bak garasjen tilhører velforeningen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggene er oppført av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Det er ukjent om bygningskroppen er etterisolert en gang etter byggeåret og det må dermed forventes at isolasjon, vindsperre etc er originalt.
Utvendig kledning består av stående over-/underliggere og det ble påvist flere forekomster av råte i kledningen, samt sprekkdannelser, flassende maling og deformerte bord.
Flassende maling på vindskier og tendenser til råte i disse.
Synlige lusinger i bakkant av overliggeren og dette medfører at kledningen ikke er luftet. Merk at utførelsen er iht datidens byggeskikk, men avviker fra dagens krav.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at arbeidene for utskiftning av råtne/skadet bord er bestilt og skal utføres på velforeningens bekostning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1986 og 1991. Vinduene i stuen er montert skjevt i ytterveggen. Vinduet fra 1986 på kjøkkenet subber mot karm og var litt hardt å åpne/lukke. Et tidligere vindu på badet i 1.etasje er blendet igjen og er kun synlig fra utsiden av boligen.
Inngangsdør med Yale doorman kodelås. Skyvedør med 2-lags glass fra 2020. Terrassedører med 2-lags glass fra 2015 og 1991.
Terrassedøren mot hagen subber mot karm/dørterskel og trenger en justering, samt av døren har høy slitasje på utvendige flater hvor brystningen har svulmet opp etter fukt. Utvendig vrider til terrassedøren har mistet funksjonen.
Døren til den franske balkongen har høy slitasje på utvendige flater og sprekkdannelser i brystningen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 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.

Takkonstruksjonen består av taksperrer som går på tverrs av boligen. Det ble ikke observert tegn til fuktskjolder på undertaket på befaringsdatoen. Lufting av kaldtloftet er kun via en ventil i gavlveggen og det ble ikke observert luftespalter i takutstikket.
Skjevheter i himlingen i 3. etasje ble observert, dette kan tyde på at taksperrene siger på midten.
Undergurten(taket i 3. etasje) er isolert med glassvatt fra byggeåret og det anbefales å skifte ut denne med en moderne isolasjon.
Kaldtloftet har et delvis gangbart gulv og ble besiktiget i hovedsak fra loftstrappen da resterende flater var tildekket av gjenstander. Dette begrenset tilgangen til resterende overflater, samt ga redusert oversikt.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein og underliggende takpapp.
Det ble ikke fremvist dokumentasjon som opplyser om nå taket ble sist lagt om og det må forventes at minimum forventet levetid på ca 30 år har passert.
Det er ikke montert snøfangere på taket og dette anses ikke som nødvendig da taket fremstår med en lavere helning enn 27 grader. Ved større en større helning enn 27 grader så må det monteres snøfangere på begge sidene av taket.
Feiestige er ikke montert og er ikke nødvendig da det er etablert en feieluke på kaldtloftet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Takpapp har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Takstein har en forventet teknisk levetid på minimum 50 år.
Taket ble kun besiktiget fra bakkeplan da det ikke forelå tilstrekkelig sikringsutstyr for arbeider i høyden.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp, renner og beslag av emaljert stål. Taknedløpene ledes ut på terreng og hvor det så spres naturlig. Vannet bør ledes så langt vekk fra bygningsmassen som mulig, da særlig på baksiden av boligen.
Frostspreng i nedløpene ble observert.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Kaldtloftet er omtalt under punkt 4.1.
Brannveggen mot naboen er oppført av siporex og må dette brannskillet må ikke brytes. Hvis det oppstår skader/perforeringer så må disse utbedres.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrassen i 1.etasje er kledd med impregnerte bord som er montert på et bjelkelag. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Mindre skjevheter og høydeforskjeller forekommer ca midt på terrassen. Terrassen ligger tett mot terreng og har ikke et behov for rekkverk. Trappen ned fra terrassen og til gårdplassen er oppført uten et rekkverk og det anbefale å oppføre et rekkverk slik at ferdselen er tryggere.
Underliggende søylepunkt har avskallinger i betongen og armeringsjern har blitt eksponert. Utbedring anbefales slik at ikke terrassen og potensielt verandaen får setninger.

Veranda med adkomst fra kjøkkenet i 2.etasje. Rekkverket ble målt til ca 101 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht TEK-17. Malte terrassebord, montert på et bjelkelag. Noe grønske og sprekkdannelser forekommer. Det er montert stålplater mellom bjelkene for bortledning av vann, typ "til-tak". Bortledning av vann via takrenne og nedløp.

Fransk balkong på hovedsov. Rekkverket ble målt til 91 cm og har store åpninger i rekkverket på ca 15 cm. Dette medfører en risiko for at mindre barn kan falle igjennom.

Merknader: Himlingen/overbygget over terrassen har stedvise skjolder i treverket. Dette kan tyde på at platene som ligger mellom bjelkene ikke har en tilstrekkelig tetthet og noe vann kan renne ut på siden.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløp av teglstein og med peisinnsats i kjellerstuen. Peisinnsatsen har en tilstrekkelig avstand til brennbart. Riss og sprekker ble observert i overgangen mellom pipeløpet og bakenforliggende brannmur/vegg, samt mindre riss i pipeløpet. Det er montert en sotluke i 1.etasje på badet og denne er skjult bak en inspeksjonsluke.
Ved besiktelse ble det observert sprekkdannelser i pussen/teglsteinen rundt sotluken og sotluken må generelt tømmes for aske. Det er montert treverk i tett avstand fra sotluken og det er en risiko for at glør kan falle ned i spalten mellom baderomsveggen og pipeløpet.

Feieluke er montet på kaldtloftet og det er montert en tilstrekkelig brannplate i underkant av feieluken.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

Etasjeskilleren i 1.etasje har et målbart avvik på opptil 5 cm på langs av boligen.
Etasjeskilleren i 2.etasje har et målbart avvik på opptil 11 cm på langs av boligen.
Etasjeskilleren i 3.etasje har et målbart avvik på opptil 10 cm på langs av boligen og 4,5 cm skjevhet internt i gangen alene.
Skjevhetene som ble målt overstiger toleransekravene som er gitt i NS3600.

Trappene mellom etasjene er antatt originale fra byggeåret og montert med håndløper på kun en side i trappeløpet fra 2. og til 3.etg, men ingen håndløper fra 1. og til 2. etg. Rekkverkene som er montert har åpninger som er større enn 10 cm og dette tillater mindre barn i å kunne få hodet i mellom balustrene og utgjør dermed en fallrisiko.
Skjeve trappetrinn ble observert.
Rekkverket mellom 1.etasje og 2.etasje ble målt til mellom 88 og 90 cm og rekkverket opp til 3.etasje ble målt til 84 cm høyt. Kravet til rekkverkshøyde er 90 cm.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 1.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

En ventil er montert i boden og en avtrekksventil er montert badet. Resterende rom vender ikke mot terreng.
Riss i overflatene ble påvist og hjemmelshaver opplyser om at det forekommer også riss i grunnmuren bak den utlektede veggen i gangen. Hjemmelshaver opplyser også at den utlektede veggen er oppført uten bruk av dampsperre.
Saltutslag, fuktskjolder og svertesopp er påvist i boden.

Merknader:

TG iu 9.1.2 Gulvets overflate

På befaringsdatoen var gulvet tildekket av gråpapp pga pågående malingsarbeider. Gulvet ble ikke besiktiget på bakgrunn av dette.
Merk skjevheter i gulvet som tidligere nevnt under punkt 1.1 og 8.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble påvist fuktverdier i grunnmuren i boden og det ble observert saltutslag, skjolder og svertesopp. Dreneringen må forventes å ha passert forventet levetid og ikke lenger ha en tilstrekkelig funksjon. Utbedring av dreneringen anbefales.
Hulltagning ble ikke utført da grunnmuren var synlig i boden og store deler av gangen, hvor veggen er lektet ut, er over bakkeplan.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2017 med flislagte vegger og slett himling. Det ble påvist sprekker i sementfugene over døren, samt bom i flis. Dette kan tyde på at flisen(e) har løsnet og utbedring anbefales.
Servanten har krakeleringer i overflatene.
Mekanisk avtrekk via egen vifte i ytterveggen er montert. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren er ikke tilstrekkelig og bør være minimum 10 mm. Baderomsdøren subber mot dørterskelen.

Merknader: Generell slitasje på overflatene bemerkes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller særlige sprekkdannelser på overflatene. Generell slitasje forekommer.
Fallforholdet ble målt til 1:50 i dusjen. Resterende baderomsgulv har et fallforhold i retning av sluket i dusjen og sluket i underkant av varmtvannsberederen. Fallet på resterende gulv ble målt til under 1:100 og er dermed ikke tilstrekkelig.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2017

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

Det er ikke 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.

Rennesluk i dusjen fra 2017. Et ytterligere sluk er etablert i underkant av varmtvannsberederen, men dette sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller jevnlig rens.
Det ble ikke observert en membran i sluket og hjemmelshaver opplyser at det er benyttet en smøremembran.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg bak varmtvannsberederen og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet. Veggene ved dusjen var ikke tilgjengelig da de vender mot terreng og nabo.

Merknader:

10.2 Bad 3.etg

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2014 med flislagte vegger. Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje, men misfarginger i fuger og på overflatene forekommer.
Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen og belistningen består av treverk som er ømfintlig for fukt over lengre tid. Dette medfører eet behov for jevnlig vedlikehold for å unngå råteskader, samt at overgangen mellom membran og karm kan være et svakt punkt. Forsiktighet med vannsøl anbefales.
Det er montert en mekanisk vifte i ytterveggen på badet. Det er ikke montert en luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig og avtrekket vil ha en lavere effektivitet.
Servantskapet har svellinger i vangene og frontene.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Fallforholdet ble målt til ca 1:50 i dusjen og ca 1:100 på resterende gulv. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er på mer enn 25 mm, gitt at membranen er ført opp til underkant dørterskel.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

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.

Sluk fra 2014 med tilhørende hjelpesluk i dusjen. Det ble ikke observert en membran i hovedsluket da denne er tildekket av konstruksjonen. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.
Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet på motsatt side av dusjen. Det ble ikke påvist noen unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 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.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, flislagt backsplash og slette fronter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. Røret fra ventilatoren ledes til en ventil i ytterveggen, men er ikke ført ut til friluft via denne. Matos etc blåses fremdeles ut på kjøkkenet. Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette ettermonteres. Komfyrvakt er montert.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Benkeplatene har svulmet opp rundt kjøkkenvasken og har generelt høy slitasje på overflatene med hakk og merker. Slitasje på bunnplaten under kjøkkenvasken. Røret fra ventilatoren bør forlenges slik at ventilatoren blåser matos etc ut til friluft.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over med normal til høy slitasje og elde på enkelte flater/bygningsdeler må forventes pga høy alder. Parketten har stedvise hakk og merker etter bruk. Stedvise riss og merker i overflatene.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1961/2014/2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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.

Vanntilførselen i boligen består i hovedsak av rør-i-rør fra 2014 og 2017, men enkelte kobberrør fra byggeåret må forventes, som f eks inntaksrøret. Fordelerskap er montert på badet i 3.etg og i boden i 1.etg. Fordelerskapene er montert med fordelerstammer og sekundære stoppekraner. Lekkasjevann fra fordelerskapene ledes ut på tilstøtende våtrom med synliggjøring via en siklemikk(hvitt deksel).
Hovedstoppekranen på badet ble funksjonstestet og denne stengte ikke vannet 100%. Tilgangen til stoppekranen er noe begrenset da inspeksjonsluken ikke er plassert sentrert foran kranen.
Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra tilgjengelige vannlåser.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet i 1.etasje. Drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann fra sisternen er etablert i underkant av toalettskålen. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.
Dusjbatteriene i 1.etasje er integrerte og det er montert siklemikker/overløp på veggen under i tilfelle det forekommer en lekkasje i koblingen som er skjult i veggen.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2016, plassert på badet i 1.etg. Lekkasjevann fra sikkerhetsventilen leder vann ut på gulvet og videre til sluket under berederen.
Strømtilførselen til berederen er ikke synlig og skal iht datidens krav gå via en fast kobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig ventilasjon med avtrekk i ytterveggene på begge bad, mekaniske vifter er ettermontert i ytterveggene og disse bør gå i en kontinuerlig grunnstilling. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet, hjemmelshaver opplyser at røret kan forlenges slik at matos etc ledes ut til friluft.
Det er montert friskluftsventiler i enkelte yttervegger og disse bør stå i en åpen stilling. Enkelte soverom mangler en friskluftsventil og mangler dermed en passiv ventil.
Et ventilasjonsrør eller tilsvarende i boden er potensielt av eternitt(asbest), slagskader bør unngås da dette kan spre asbestfiber i inneluften.
Det er etablert et ventilasjonsanlegg i boligen, men dette benyttes ikke da det iht hjemmelshaver bråker og trenger service, samt rens av ventilasjonsrør. Hjemmelshaver opplyser at aggregatet på kaldtloftet bør skiftes ut. Ukjent i hvilken grad tilluft og avtrekk er etablert rundt i boligen.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansent ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasjen tilhørende boligen er en del av en felles konstruksjon som eies og vedlikeholdes av velforeningen.
Garasjen ble målt til ca 2,74 x 5,56m og høyden ved porten ble målt til 1.82 m.
Grunnen er gruset og resterende konstruksjon er oppført som lett bindingsverk. Utvendig kledning er ført tett mot terrenget og dette medfører en høy fuktpåkjenning med påfølgende høyt vedlikeholdsbehov. Grønske og sverte på overflatene forekommer.
Lader for el-bil er montert og med en 32 amp kurs. Manuell garasjeport.

Merknader: Arealet i garasjen er ikke tilgjengelig da den ble benyttet til lagring.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1961

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 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.

Hjemmelshaver opplyser at store deler av el-anlegget har blitt oppgradert i perioden mellom 2013-2024 og har i stor grad blitt utført på egeninnsats da hjemmelshaver er utdannet elektriker. Enkelte samsvarserklæringer ble fremvist, men en komplett oversikt over utbedringer må fremlegges. Det ble observert flere eldre stikkontakter og brytere i boligen, dvs at flere punkter ikke har blitt oppgradert i nevnte periode.
Automatiske sikringer med 63 amp hovedkurs og jordfeilautomater. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Det ble utført et el-tilsyn i 2018 som ble bekreftet avsluttet av hjemmelshaver. Ved endt tilsyn så gis det ikke en garanti på at el-anlegget er feilfritt, ref Elvia.
En el-kontroll anbefales at blir utført i sammenheng med eierskifte, dette for å avdekke feil og mangler som kan forekomme.
Hjemmelshaver har utført arbeider på anlegget selv(elektriker) og det henvises til tilgjengelig dokumentasjon og hjemmelshaver for utførte arbeider i boligen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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 ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen og mer eller mindre dagens bruk. En lettvegg i 1.etasje er fjernet og dette medfører at kjøkkenet har blitt forstørret, tidligere var halvparten av kjøkkenet en spisestue.
1.etasje fremstår i stor grad med lik planløsning. Badet er utvidet og et tidligere WC er nå en del av badet. Badet er opprinnelig godkjent som vask/tørk. En lettvegg mellom trappen og dagens gang har blitt fjernet. Arealet til dagens gang var opprinnelig en bod.
Byggesak for etablering av verandaen i 2. etasje og terrassen i 1.etasje foreligger, samt tilhørende ferdigattest. Terrassen i 1.etasje har senere blitt ytterligere utvidet.
Brannstige er montert på fasaden for rømning fra 3. etasje og ned til 2.etasje(veranda).

Det ble fremvist enkelte samsvarserklæringer og tilhørende dokumenter relatert til el-anlegget, men dette var ikke systematisert og var dermed lite oversiktlig. Hjemmelshaver opplyser om hvilke firmaet som har utført enkelte oppdrag i boligen, men har ikke fremvist ytterligere dokumentasjon. Sluttfaktura for rørarbeider på badet i 1.etg og delfaktura for badet i 3.etg ble fremvist. Ingen ytterligere dokumentasjon foreligger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Grunnmuren er i liten grad synlig i boligen, men på de synlige flatene så ble det observert riss, saltutslag, fuktverdier og svarte områder som kan tyde på forekomster av svertesopp. Hjemmelshaver opplyser om at det forekommer riss i grunnmuren bak den utlektede veggen i gangen(vendt mot garasjen). Betongsålen har et avvik på opptil 50 mm og dette kan tyde på at det har forekommet en setning i konstruksjonen eller forholdsvis store avvik i forbindelse med oppføringen av boligen. Avskallet betong ved inngangsdøren.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Utskiftning av bord og vindskier med råteskader, sprekkdannelser og generelle skader/avvik anbefales at blir prioritert for å unngå ytterligere skade i ytterveggens konstruksjon. Ved en større utskiftning av kledningen så kan det vurderes om det er relevant med en etterisolering og ny vindsperre. Manglende lufting, men dette samsvarer med datidens byggeskikk.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Terrassedøren i stuen bør påregnes at må skiftes ut da denne har fuktskader i dørbladet, subber mot karm og har generelt høy slitasje. Vinduene fra 1986 og forøvrig 1991 bør forventes at må skiftes ut innen kort tid basert på alder og tilstanden til enkelte av vinduene. Justering av karm og generelt vedlikehold anbefales for å opprettholde normal funksjon. Døren til den franske balkongen har høy slitasje på utvendige flater og sprekkdannelser i brystningen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Luftingen av kaldtloftet/taket er mangelfull/udokumentert. Det ble kun observert en lufteventil i gavlveggen og ikke i takutstikkene på hver side av boligen som hadde vært ideelt. Det gangbare gulvet på loftet ble benyttet til lagring og gjenstandene kan forhindre en effektiv lufting av kaldtloftet. Glassvatten(isolasjon) fra byggeåret bør skiftes ut med en moderne isolasjon slik at varmetapet reduseres. Skjevheter i himlingen i 3. etasje ble observert, dette kan tyde på at taksperrene siger på midten.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er udokumentert og det foreligger ingen informasjon som opplyser om når taket sist ble lagt om. Høy alder må forventes og en utskiftning må dermed påregnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Frostspreng ble observert i skjøtene til nedløpene. Løpende utskiftning av skadet bygningsdel anbefales.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

www.bmtf.no

	Fundamentene til terrassen og potensielt verandaen har avskallinger som gjør at armeringen er eksponert. Utbedringer anbefales for å unngå at uteplassene får setningsskader. Noe overfladisk grønske og sprekkdannelser i treverket forekommer. Høydeforskjell mellom terrassebordene forekommer ca midt på terrassen. Rekkverket til den franske balkongen ble målt til 91 cm og har store åpninger i rekkverket på ca 15 cm. Dette medfører en risiko for at mindre barn kan falle igjennom. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm og rekkverkene bør være 100 cm høye iht TEK-17.
7.1	Piper og ildsteder
	Sprekker i pussen/teglsteinen rundt sotluken i 1.etasje. Sotluken er full av aske og bør tømmes. Sotluken er plassert tett mot treverk og det er en spalte mellom veggen og pipeløpet hvor glør etc kan falle ned mtp brannrisiko. Riss og sprekker ble observert i overgangen mellom pipeløpet og tilstøtende brannvegg, samt riss i pipeløpet i 1.etasje. Pipeløpet har generelt høy alder og en piperehabilitering bør vurderes, evt at det foretas en innvendige besiktelse av pipeløpet for å avgjøre om det er nødvendig.
9.1.1	1.etasje Veggenes og himlingens overflater
	Svertesopp, saltutslag og fuktskjolder ble påvist i boden. Riss forekommer på grunnmuren i boden og det opplyses at dette også forekommer bak den utlektede veggen i gangen.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Sprekt sementfuge og bom i flis ble påvist over baderomsdøren. Når sementfugene sprekker opp rundt en flis med påvist bom/hullyd, så tyder det på at flisen har begynt å løsne og utbedring anbefales. Manglende luftesplate i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Avtrekket får ikke nok tilluft til å kunne være effektivt. En spalte på 10 mm bør etableres i underkant av dørbladet. Servanten har krakeleringer i overflatene.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Fallet på resterende gulv ble målt til under 1:100 og er dermed ikke tilstrekkelig. Fallforholdet skal være minimum 1:100. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Dette øker risikoen for at vann kan renne ut i gangen.
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket under varmtvannsberederen var ikke synlig og er ikke tilgjengelig for jevnlig rens og ettersyn. Det ble ikke observert en membran i rennesluket og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon. Utførelsen kan heller ikke ettergås da membranen er en skjult bygningsdel.
10.2.1	Bad 3.etg Overflate vegger og himling
	Misfarginger i fuger og på overflatene forekommer på badet, da særlig i dusjen. Vinduet er plassert i våtsonen i dusjen og er sårbar for fuktskader da belistningen består av treverk. Overgangen mellom membran og karm kan potensielt være et svakt punkt. Servantskapet har svellinger i vangen/frontene. Manglende luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig og avtrekket vil ha en lavere effektivitet. Luftespalte på minimum 10 mm bør etableres.
10.2.3	Bad 3.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Det ble ikke observert en membran i hovedsluket da denne er tildekket av konstruksjonen. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist og membranen kan dermed ikke konstatereres.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Benkeplatene har svulmet opp rundt kjøkkenvasken og har generelt høy slitasje på overflatene med hakk og merker. Slitasje på bunnplaten under kjøkkenvasken. Røret fra ventilatoren bør forlenges slik at ventilatoren blåser matos etc ut til friluft. Slitasje og skjevheter på øvrige flater og fronter.
12.1	Andre rom
	Stedvis høy slitasje på enkelte av overflatene og elde må forventes da enkelte flater/bygningsdeler har høy alder.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekranen bør etterses da denne ikke stengte 100% ved test. Det bemerkes at stoppekranen generelt var hard å vende og at inspeksjonsluken ikke er sentrert foran kranen, noe som vanskeliggjør adkomsten og stengning. Originale rør, som f eks inntaksrør og bunnledning(avløp), har høy alder og det kan være nødvendig med utbedringer. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.
13.5	Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det mangler friskluftsventiler på enkelte soverom og disse rommene mangler dermed en passiv ventil. Naturlig avtrekk og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Aggregatet for ventilasjonsanlegget i boligen bråker ved bruk og ventilasjonsrørene trenger rens. Hjemmelshaver opplyser at aggregatet bør skiftes ut. Ukjent omfang vedrørende utplasseringen av ventiler med mekanisk tilluft og avtrekk som er tilhørende ventilasjonsanlegget. Et ventilasjonsrør eller tilsvarende i boden er potensielt av eternitt(asbest).
14.1	Garasje – uthus
	Høy slitasje på utvendige flater med grønske og svertesopp, samt at kledningen er montert tett mot terrenget. Bunnsvillen til garasjen var ikke tilgjengelig da arealet til garasjen var tildekket av gjenstander. Bunnsvillen er ofte sårbar for fukt og bør tillates å tørke ut, dvs ikke tildekkes med gjenstander.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

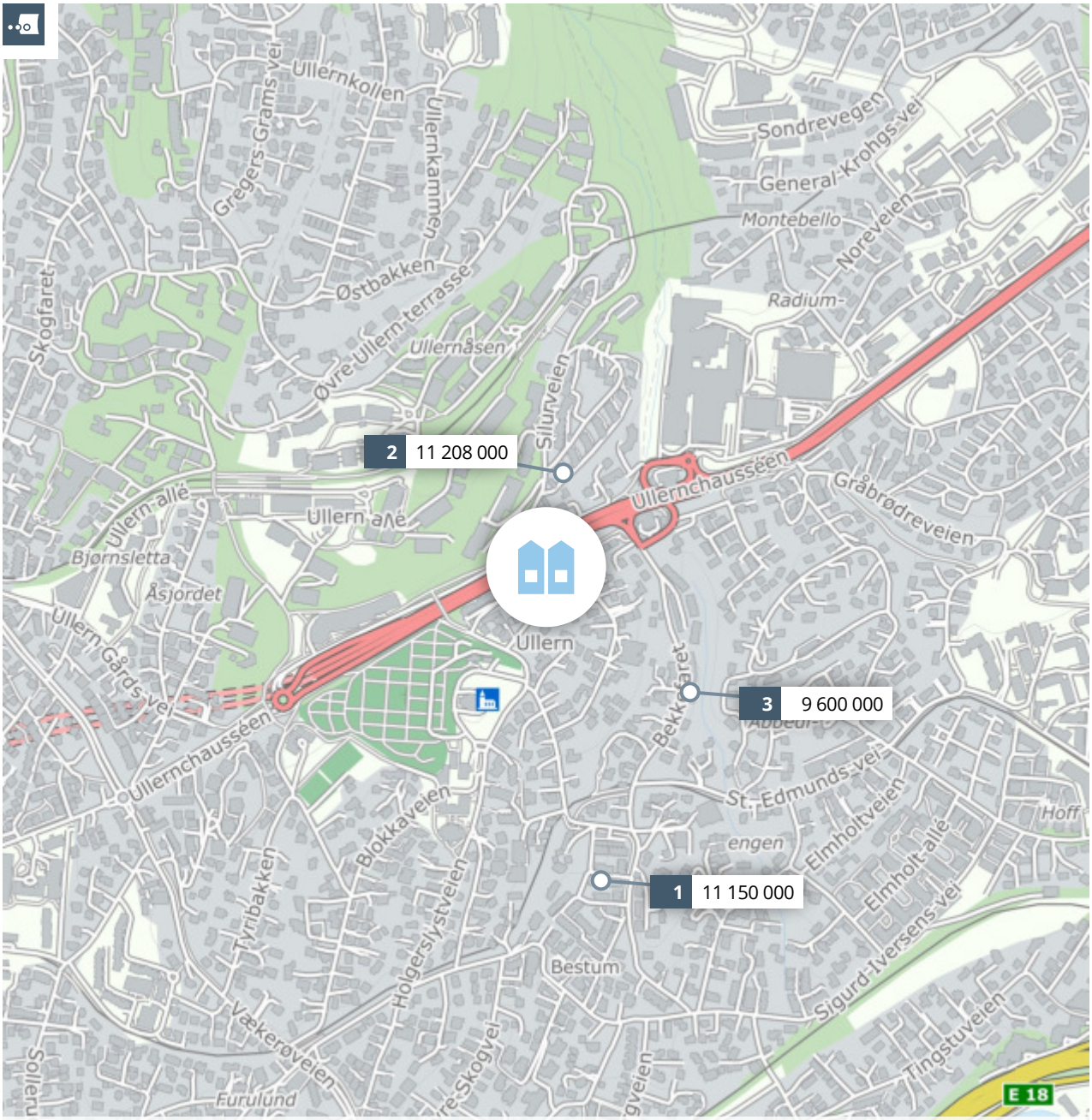
©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	TG 3 settes da det ble påvist fuktverdier i nedre del av boden i 1.etasje, dette i tillegg til saltutslag og områder med svertesopp. Utskiftning av dreneringen anbefales og må påregnes. TG 2 settes på terrengforholdet rundt boligen da dette ikke er tilstrekkelig for bortledning av vann, da særlig området mellom garasjen og boligen. Ved utbedring av dreneringen så anbefales det også å utbedre terrengforholdet rundt boligen slik at vann effektivt ledes vekk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Etasjeskillerene har tildels store avvik i planheten og det ble målt skjevheter opptil 11 cm på langs av boligen. Ved ønske om utbedring så kan det benyttes en avrettingsmasse for å oppnå et plant gulv, men merk at ved avretting av 11 cm så kan dette påvirke døråpninger, generell takhøyde etc. Trappene har rekkverk som ble målt til mellom 84 og 90 cm. Kravet til rekkverkshøyder i innvendige trapper er 90 cm. Manglende håndløper i trappeløpet fra 1. og til 2.etg, samt manglende håndløper på en side fra 2.etg og til 3.etg. Åpningene i rekkverkene er større enn 10 cm og dette kan tillate mindre barn i å falle igjennom. Prisestimatet inkluderer kun avretting, men ikke ny parkett, belistning, demontering av inventar etc.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	1.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktverdier ble påvist i grunnmuren i boden, samt forekomster av saltutslag, svertesopp og skjolder. Utbedring av dreneringen anbefales og må påregnes. Innvendige flater bør saneres for svertesopp etc. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.3 - Drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ULLERNVEIEN 85

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 30.09.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullernveien 85, 0280 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 28 BNR 863 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FURULUND

Verdivurdert til

7 900 000

-	7 900 000	62 205
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	127 m²
BRA	127 m²
Tomt	170 m²
Byggeår	1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullernveien 10 E			23.08.2023	11 600 000	**11 150 000**	0	11 150 000	**83 835**
	133 m²	1981	193 m² 4 sov						
2	Geologsvingen 5			21.04.2024	11 200 000	**11 050 000**	158 000	11 208 000	**65 544**
	171 m²	1959	44,1 daa 4 sov						
3	Bekkefaret 7 C			28.11.2023	9 750 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**61 146**
	157 m²	1974	145 m² 4 sov						

Dette er et attraktivt rekkehus med en ettertraktet beliggenhet. Boligen strekker seg over tre plan og har en god og familievennlig planløsning. Her bor du i hyggelige omgivelser med nærhet til flotte turområder samt kort vei til Oslo sentrum.

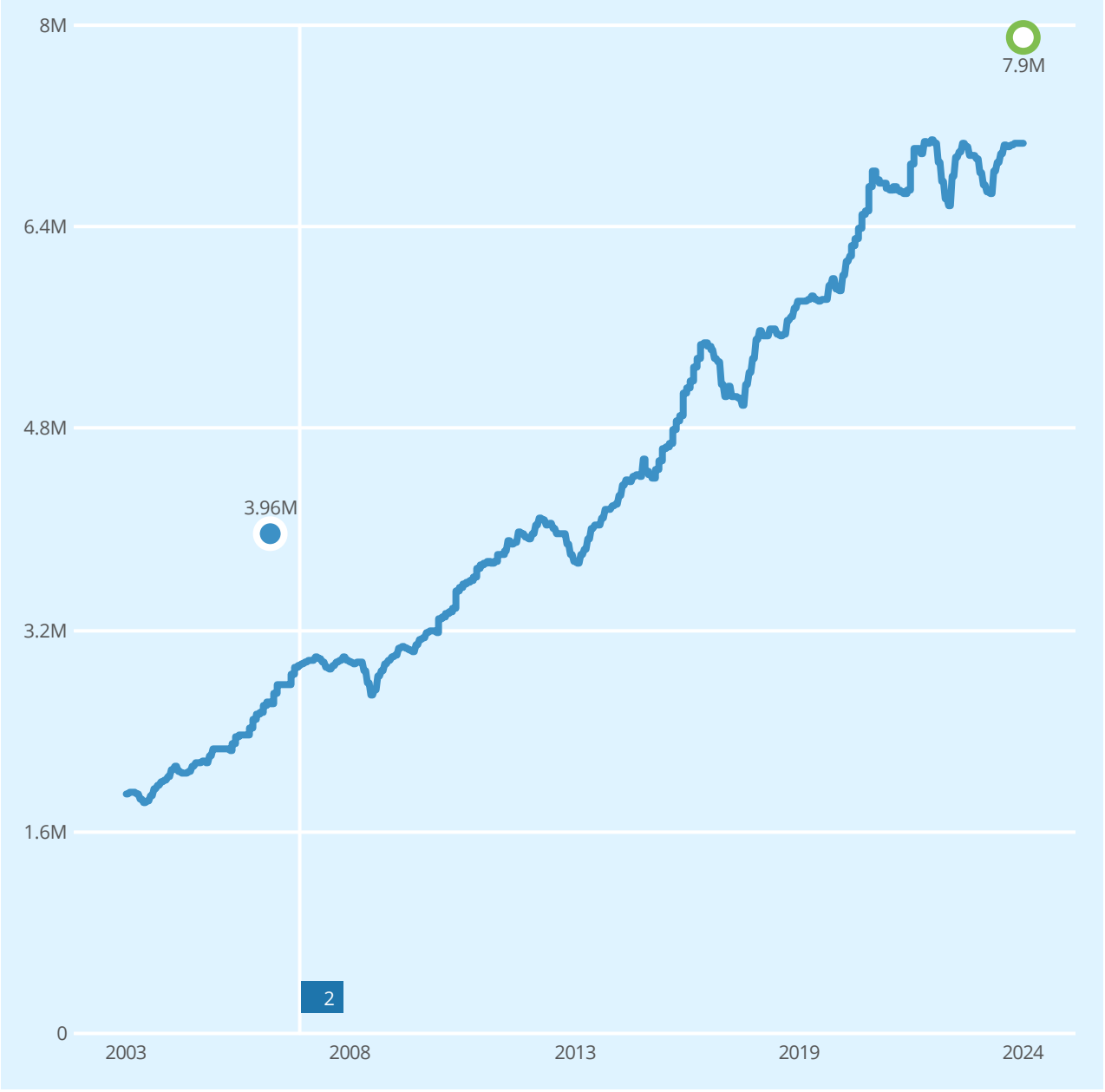
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.05.2013	04.06.2013	05.07.2013	3 700 000	3 960 000	-	3 960 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andre objekters omsetningshistorikk tilsier at dette er riktig pris.

Rekkehus til salgs i Ullern bydel nå

15
rekkehus til salgs

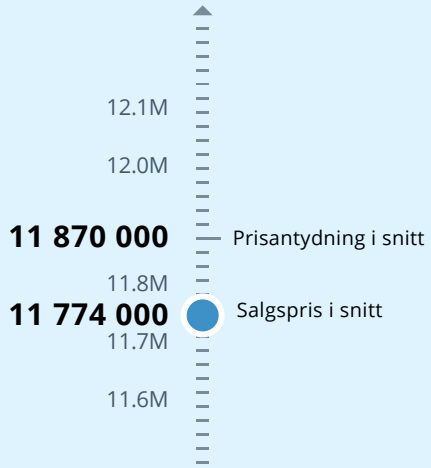


Annonsene har i snitt ligget ute i

84
dager

Rekkehus solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

19
rekkehus solgt

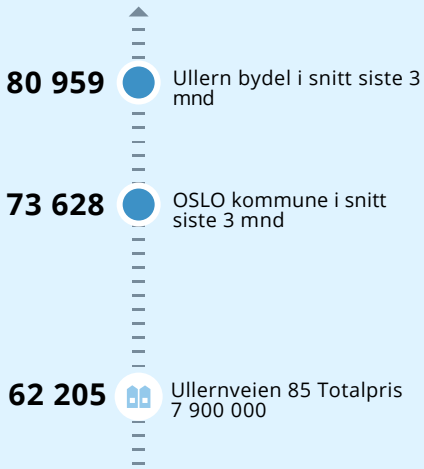


Solgt i snitt i løpet av

37
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240625

Adresse	Ullernveien 85		
Postnummer	0280	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2013 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 11år1mnd

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

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

Selger1fornavn Jean N Cazaurang **Selger1etternavn** Klüwer

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: varmekabel endeavslutning på bad i 3 etg har vært reparert pga fukt inntregning.Råte skader påbord på yttervegg, velforeningen skal utbedre da tak, yttervegg og garasje er deres ansvar

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: Myhrvold interiør

Redegjør for hva som er gjort og når: Total renovering av bad 3 etg i 2014 og 1 etg i 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nye sluk og sveisemembran i 3 etg, nye sluk og smøremembran i 1 etg

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: Utvending stoppekran ble stangen ned til kran byttet i 2017, da den ikke ville åpne seg igjen etter å ha vært stengt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Salt utslag på vegg i bod

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

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 27.09.2024

Kommentar: pålegg om å flytte brennbart materiale fra stakeluke, montert stålbeslag rundt brennbartmateriale

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekk i muren i boden, skjeve gulv i 2 etg

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: svertesopp i boden i 1etg

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

Kommentar: Fasade og tak utbedres av velforeningen

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: Wethalel-fag

Redegjør for hva som er gjort og når: El-anlegg er oppgradert i perioden 2013-20. varmefolie sov 2013,ny el bad 3 etg. 2014 Byttet sikringer i 2015, nye kurser til kjøkken og byttet stikk i stue i 2015. varmefolie stue og kjøkken 2016, nytt bad 1 etg 2017, el-bil lader 2020. varmefolie 1 etg 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Har samsvarserklæring

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: Infratek

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Ladeboks plassert i garasjen

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

Kommentar:

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 27.09.2024

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

Hvis ja, beskrivelse: Roter er observert ute, vel foreningen har avtale med skadedyrsfirma.

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 27.09.2024

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.

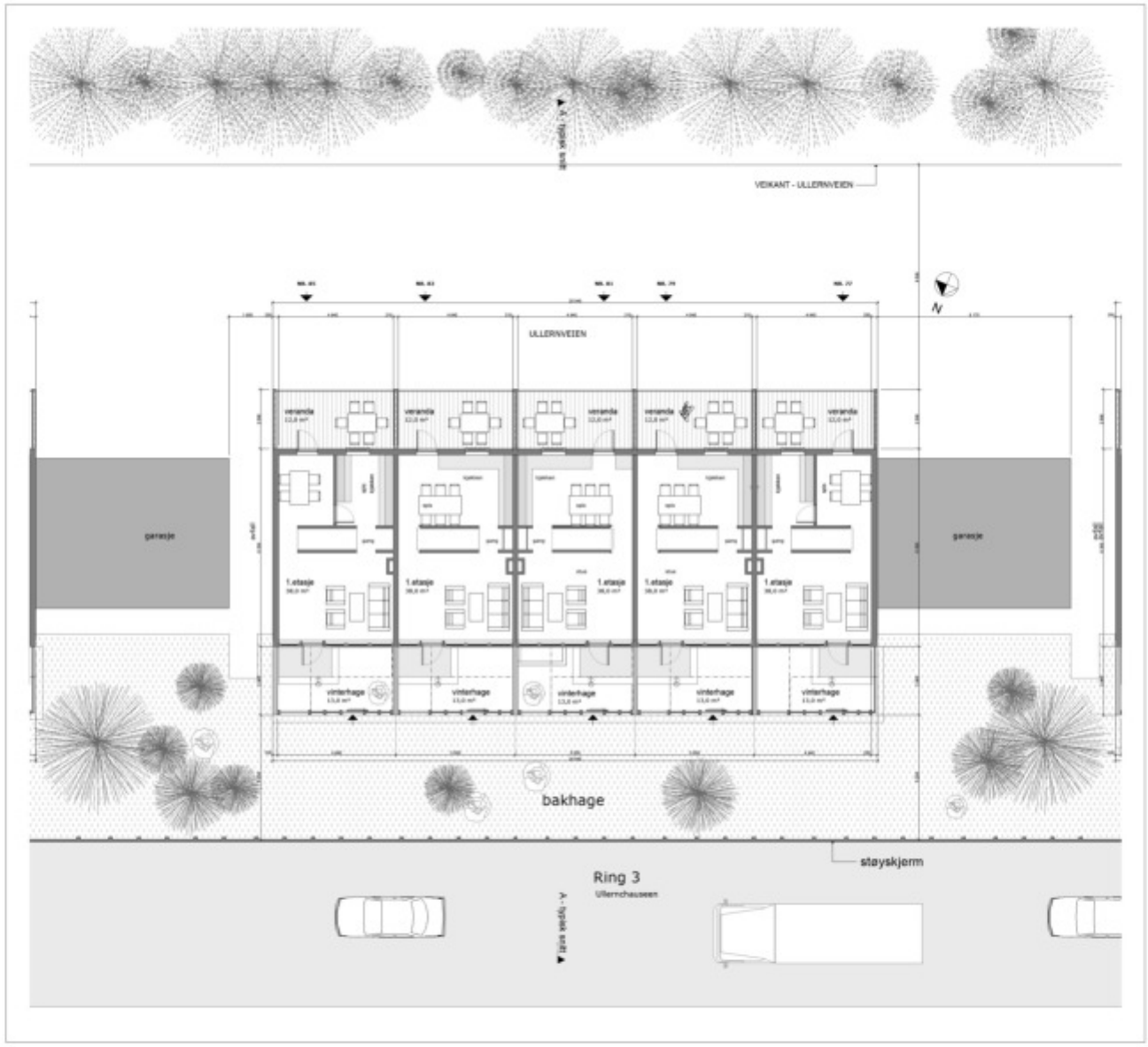
Klüwer, Jean Nicolas Cazaurang

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
27.09.2024

BYGGETEGNING



	NABOVARSEL - Rammesøknad	CCB	JH	
Index:	Dato:	Endringer:	sign.	kontr.

Ved uoverensstemmelser mellom tegninger, er det den sist signerte revisjonen av tegningen som er gjeldende.
NB! Rammesøknad datert 16.06.2012 er ikke arbeidstegninger. Bruk av søknadstegninger i forbindelse med, bygging, elementproduksjon, bestillinger, salgsprospekt etc. skjer på tiltakshavers og ansvarlig utførendes ansvar.

Orienteringskart

N

Ullernveien - fasadeendring
Ullernveien - Oslo

Byggherre:
Ullernveien 47-105
0280 Oslo

VEDLEGG E: 3d

hk arkitekter
heggelund & koxvold as arkitekter mnal
inkognitogaten 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: 22 12 36 10
e-mail: hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	opprinnelig dato	prosjektnr.	målestokk
C. Cleve Broch	JH	10.06.12	1019/18	1:200

GNR. 28 BNR. 844-873

Rammesøknad

Planer nr 77 til 85
1 etasje

tegningsnummer	endring
A20-02	

endret dato: 10.01.14

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEGGELUND & KOXVOLD AS
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.09.2023
	201404240 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse:	ULLERNVEIEN 77 - 85	Eiendom:	28/859/0/0
Tiltakshaver:	Victor Bredholt	Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ullernveien 77 - 85

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og tilbygg, mottatt 02.08.2023.

Vedtatt ferdigattest 19.04.2022 blir erstattet i sin helhet med dette vedtaket.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404240			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	26.06.2013	2/17
Utomhusplan 77-85	A10-01	10.06.2012	2/18
Planer 77-85 - underetasje	A20-01	10.06.2012	2/20
Planer 77-85 - 1. etasje	A20-02	10.06.2012	2/22

Planer 77-85 - 2. etasje	A20-03	10.06.2012	2/23
Takplan 77-85	A20-04	10.06.2012	2/24
Typisk snitt	A30-01	10.06.2012	2/25
77-85 - Fasade mot nordøst og sørvest	A40-02	10.06.2012	2/27
77-85 - Fasade mot sørøst og nordvest	A40-01	10.06.2012	2/28

Klagefristen er tre uker

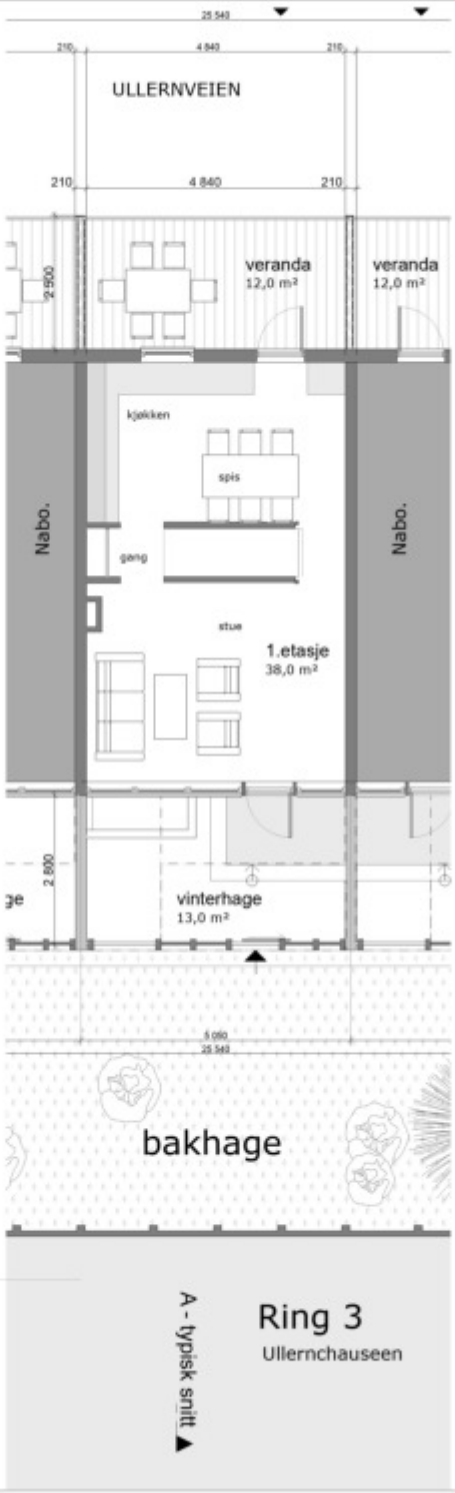
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Philip Gjerde - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
Victor Bredholt, Ullernveien 83

FERDIGATTEST



typisk plan
- terrasse og vinterhage

Ring 3
Ullernchauseen

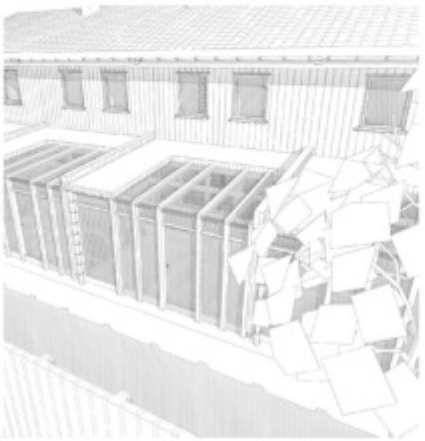
E6



perspektiv terrasse - Ullernveien



perspektiv terrasse gateplan - Ullernveien



perspektiv vinterhage - Ring 3

1. etasje - typisk plan	A20-05

Index	Dato	Beskrivelse	sign	kontr
		NABOVARSEL - Rammesøknad	CCB	JH

Ved usvarendeemneleser mellom tegninger, er det den siste signerte revisjonen av tegningen som er gjeldende.
NB! Rammesøknad datert 14.06.12 er ikke arbeidstegninger. Bruk av søknadstegninger i forbindelse med, bygging, elementproduksjon, bestillinger, salgsprospekt etc. skjer på tiltakshavers og ansvarlig utførendes ansvar.

byggherre:
Ullernveien 47- 105
0280 Oslo

VEDLEGG E: 6

Orienteringsplan:



Ullernveien - fasadeendring
Ullernveien - Oslo

hk arkitekter
heggelund & koxvold as arkitekter mnal
inkognitogaten 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: 22 12 36 10
e-mail: hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	tegningen dato	prosjektnr.	målestokk
C. Cleve Broch	JH	10.06.12	1019/18	1:100, 1:2,86

GNR. 28 BNR. 844-873

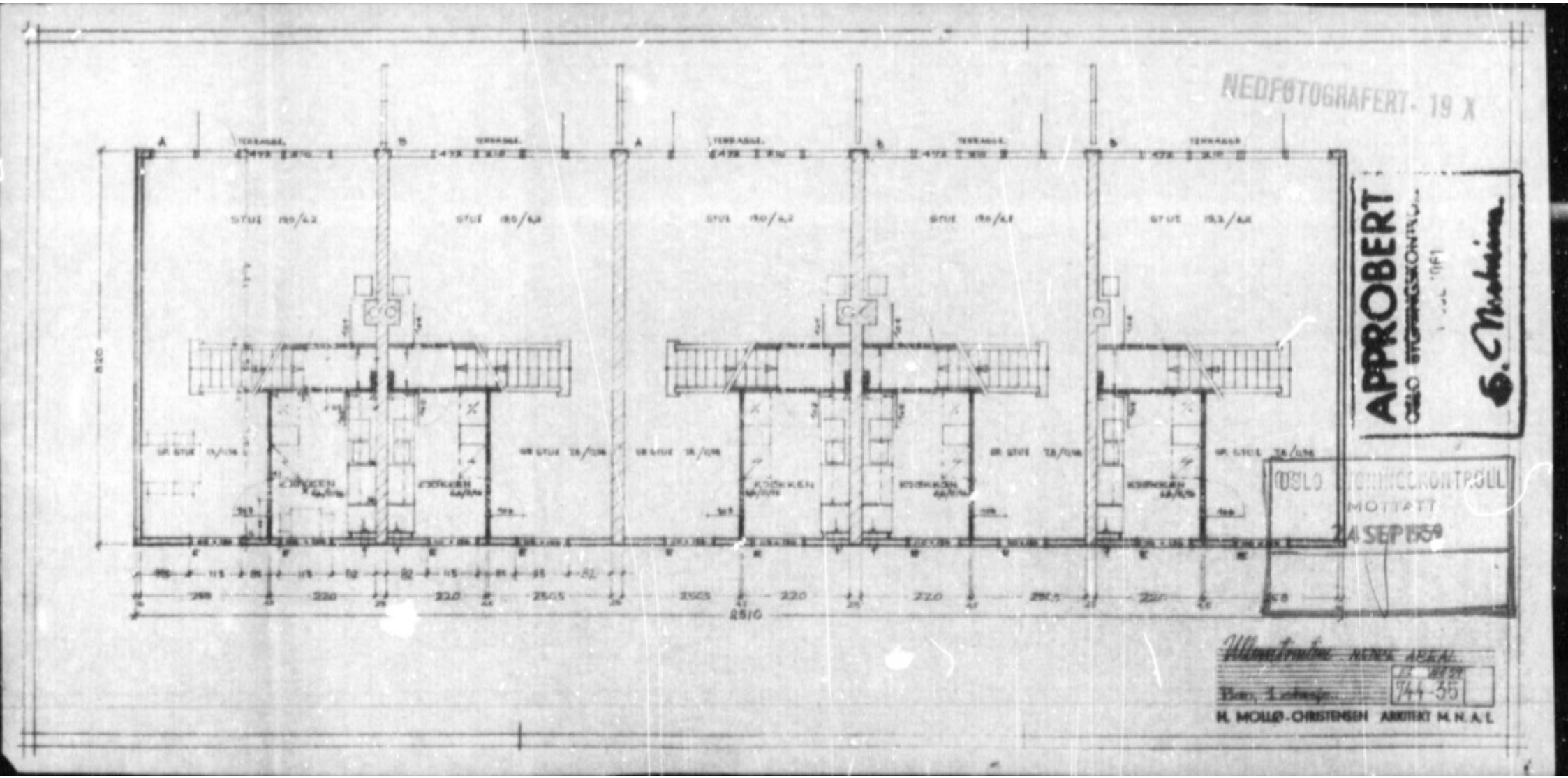
Rammesøknad

Planer nr 47 til 55
1. etasje - typisk plan

A20-05

11.01.14

BYGGETEGNING



NEDFOTOGRAFERT - 19 X

ULLERNVEIEN
77-79-81-83-85,
FEMMANNSBOLIG -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

SF/kl.

KOPI

Oslo, den
11/3-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 28, bnr. 95, hus nr. 6, Ullernveien 77,79, 81,83,85.

Journalnr.
56/1157

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23/1-63.

Bygningens art
Femmannsbolig

Byggherre
Ullernhaussèen Boliglag A/L,v/o.r.sakf. Kjell Taulow,Kirke gt. 15,Oslo.

Byggemelder
Ark.nr Mollè-Christensen, Nedre Slotts gt. 7, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Josef Andresen, Bernh. Getz gt. 3, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

1.
Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange vegger i bryggerhuset pusset såfremt det skulle oppstå ulemper med nåværende gibsonitvegger.

2.
Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange gulvene i bryggerhuset omlagt der hvor det forekommer setninger.

3.
Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange vinylfliser lagt helt inn til vegg under badekar såfremt det skulle oppstå ulemper med den utførelsesmåte som er beskrevet i skriv fra Andresen & Halvorsen av 18/1-1963.

Distriktsingeniør
Stein Flaata.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 8. A. 673/62. –

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 09.09.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.09.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/863 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ullernveien 85 0280 OSLO
Fakturamottaker:	Klüwer Jean N Cazaurang Ullernveien 85 0280 OSLO
Eiernavn:	Klüwer Jean N Cazaurang

Kommunale avgifter	NOK 17 409,26
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 17 409,26

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	7 142,42
Vann- og avløpsgebyr	9 994,84
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**17 409,26**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

PRIVATMEGLEREN

v/ Knut Næsje

Oppdragsnr	Medhjelper	Telefon	Vår dato
159-24-0625	Thea Sofie Lian Hvam	99 67 36 88	09.09.2024

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Ullernveien 85, 0280 Oslo
Hjemmelshaver(e): Jean N Cazaurang Klüwer
Eiendom: Gnr. 28 Bnr. 863 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Thea Sofie Lian Hvam
Medhjelper

(+47) 99 67 36 88 / thea.hvam@privatmegleren.no
PrivatMegleren Dyve & Partnere, Orgnr: 912302180, Karenslyst Allé 2
0278 Oslo, Pb 84 Skøyen 0212 Oslo

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 28 Bnr. 863 i Oslo kommune
Adresse: Ullernveien 85, 0280 Oslo
Onr. 159-24-0625

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1000,00

Felleskostnader inkluderer Normal drift av fellesarealet og ytre vedlikehold husene inkl tak

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0,00
avdrag Kr 0,00
og driftsutgifter Kr 1000,00

Utestående krav: 0,00 pr

Forsikret i iF Polisenr SP678008.13.1 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0,00 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 74.100,- pr 31.12.2023
Total formue kr. 2.593.070,- pr 31.12.2023

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	0
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Ørnulf Giffhorn Krüger
Adresse:	Ullernveien 53
Telefon:	+4792628669
Fax:	
E-post:	giffhorn@outlook.com

Send svar til: **thea.hvam@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____23/9 2024___/_____

_____Knut Næsje (s)_____
Forretningsførers stempel/underskrift

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0625 (Thea Sofie Lian Hvam)
Vår referanse: 3579138/24876079
Bestilling: C3 2024-09-10 (6) 47

Dato
10.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9847	105	15.6.1972	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	520	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/9847/105
Uthentet 2024-09-10 09:36

1 5 JUNI 1972

9847

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Protokoll 1 side 154
M.jnr. 907-1971

Til byskriveren i Oslo

Melding om deling

Ved kart- og oppmålingsforretning den 9. juni 1972
er parsell 85 (adr. til Ullernveien)

av matr.nr.: gnr. 28 bnr. 520
gitt matr.nr.: gnr. 28 bnr. 863
Arealet er ca. 150 m2

Målebrevsavdelingen

Tore Løland
avdelingssjef

T. Lindberg

Avskriftens riktighet bekreftes
RS

T. Lindberg

Andvord 25309/71

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Myren Røste
ULLERNVEIEN 85

Dato: 09.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498060
8042714

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 863

Vi viser til bestilling av 20240909 for ULLERNVEIEN 85.

GNR. 28 BNR. 863

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1972.

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

170 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

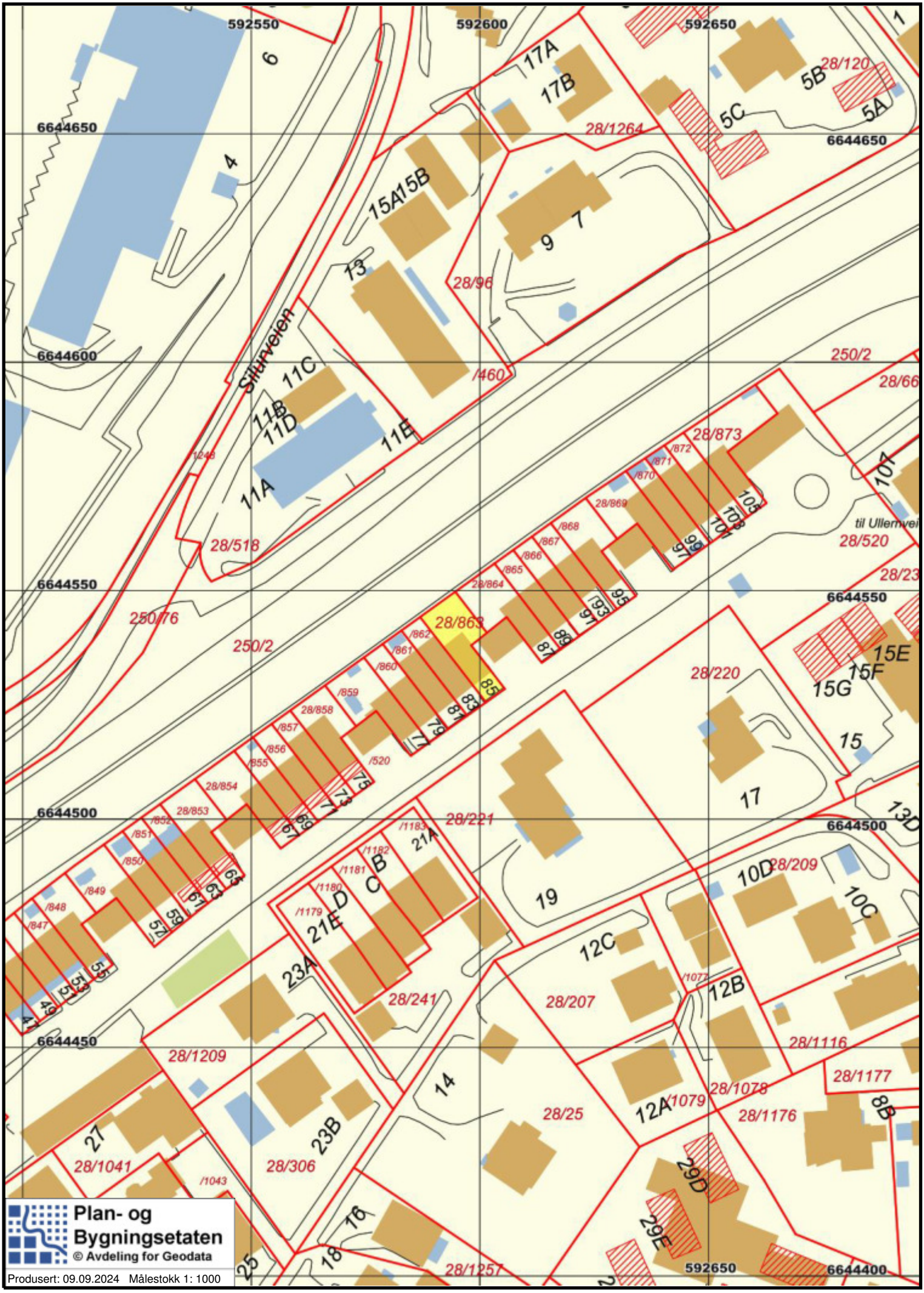
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


592550
592600
592650
6644650
6644600
6644550
6644500
6644450
6644400
Siluveien
28/1264
28/96
/460
28/873
28/863
28/520
28/220
28/221
28/241
28/207
28/209
28/1209
28/1041
28/306
28/25
28/1257
28/1116
28/1177
28/1176
28/1078
/1079
28/518
250/76
250/2
28/66
28/23
28/120
til Ullernveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.09.2024 Målestokk 1: 1000

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:
Ullernveien 85
Gnr. 28 Bnr. 863 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0625

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@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