BORGENVEIEN 8R

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240386

Adresse	Borgenveien 8R		
Postnummer	0370	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år9mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	**Polise/avtalenr.**	1056752
Selger1fornavn	Marianne	**Selger1etternavn**	Ekjord
Selger2fornavn	Knut Eirik	**Selger2etternavn**	Hagness

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn	Comfortbutikken Skøyen AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Byttet termostatpatron dusj begge bad. Gjennomfør sommer 2023 og vår 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by SIGNICAT 16.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Kommentar

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: Årlig kontroll av pumpesystem

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Hybel i underetasjen

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ 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 16.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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.

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

Verified by
SIGNICAT
16.08.2024

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.

Hagness, Knut Eirik

Signert av

Ekjord, Marianne

Signert av

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

Verified by
SIGNICAT
16.08.2024

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgenveien 8 R, 0370 OSLO
OSLO kommune
gnr. 40, bnr. 46, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 10.06.2024 **Rapportdato:** 10.08.2024 **Oppdragsnr.:** 15289-1457 **Referansenummer:** EB8568

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne rapporten gjelder en av fire eneboliger, oppført i Borgenveien 8 på Heggeli, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra felles asfaltert stikkvei til Borgenveien. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet.
Søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bebyggelse i Borgenveien 8 er mottatt i kommunen den 22.03.2013, og byggeforskrifter av 2010 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Det innebærer at fundamentering, grunnmur med drenering, gulv på grunn, yttervegger, etasjeskiller og yttertak, vinduer og ytterdører, samt infrastruktur med hensyn til vann- og avløp, sanitære anlegg og ventilasjon skal være utformet etter byggeforskrifter av 2010.
Rammetillatelse er gitt den 23.09.2014. Brukstillatelse er datert den 10.03.2017 og ferdigattest den 26.02.2018.
Huset er oppført med kjeller, to etasjer og innredet loftsetasje. Terrasse med utgang fra loftstue. Kjeller har trappeadkomst fra første etasje og separat inngang fra utvendig trapp. Tomtegrunnen er svakt skrånende mot syd, og opparbeidet med flate hager. Hagen vender mot syd og vest, med adkomst fra terreng, og fra stue og kjøkken med tre doble terrassedører. Hagen er opparbeidet med avrettet singlet grunn, belagt med terrassebord. Pergola og trappeadkomst til kjeller er etablert mot adkomst til huset.
Med boligen følger to biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg, som har direkte adkomst fra husets kjeller. I tillegg disponerer boligen en biloppstillingsplass på terreng.
Etter ca. 6 års bruk fremstår boligen og huset uten vesentlige symptomer til slitasje. Innvendige overflater, utstyr, innredning, våtrom og andre tekniske installasjoner holder god standard. Symptomer på setninger, fuktproblematikk, eller andre negative forhold ved grunnleggende konstruksjoner er ikke registrert. Husets utvendige kledning, vinduer og dører fremstår i god stand. Grunnen oppfattes som fast og ensartet slik at eventuelle setninger, som kan ha inntruffet i konstruksjonen er fordelt likt på fundamentene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

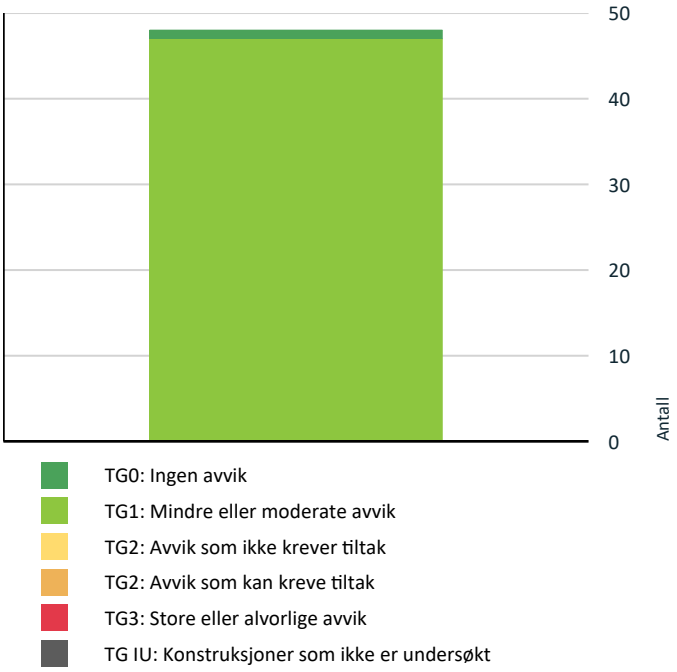
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente plantegninger er i samsvar med eksisterende planløsninger.
Del av kjeller var avlåst på befaring den 17.06.2024, og er ikke besiktiget av undertegnede. Arealet inneholder rom med adkomst fra gang, og med utvendig trappeadkomst fra terreng, samt et våtrom. Ved første befaring i huset var rommet betegnet som et trimrom.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Søknad om oppføring av bebyggelsen er mottatt i plan og bygningsetaten den 22.03.2013. Teknisk forskrift av 2010 (TEK10) ligger følgelig til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør derved referansenivået for valg av tilstandsgrad. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelsene i rapporten er basert på de registreringer som er gjort på befaring, opplysninger oppgitt av eiere, bruk av måleutstyr og diverse opplysninger innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen. Detaljerte beskrivelser av bygningens grunnleggende konstruksjoner, våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke tilgjengelige. Gjeldende forskrift (TEK10) krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Det er derfor en forutsetning at de produkter som er benyttet og de metoder som er valgt for utførelsen, både av bygningsdeler og installasjoner skal være i samsvar med de krav som fremgår av gjeldende forskrift. Det opplyses av eiere at ingen vesentlige feil eller mangler er registrert i deres botid.
Del av kjeller var utleid på befaringsdagen, og er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten. Arealet som ikke er besiktiget inneholder et rom og et våtrom.
Undertegnede kan ikke svare for mulig feil eller mangler i dette arealet, og heller ikke for eventuelle skjulte feil eller mangler som ikke kan påvises etter å ha undersøkt hus og bolig slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Brukstillatelse, 10.03.2017.
Ferdigattest, 26.02.2018.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset er kun ca. 6 år gammelt og fremstår foreløpig uten vesentlige observerbare behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med platekledning i metall.
Underlaget med takpapp, feste for takplater med sløyfer og lekter og metallplatene over er fra 2017 da huset ble oppført.
Besiktigelsen er foretatt fra bakkeplan med de begrensninger det innebærer.

TG 1 Nedløp og beslag

Sorte renner og nedløpsrør i metall.
Snøfangere er montert.
Det er tilrettelagt for feiing av pipe med fast monterte trinn fra takfot til møne.
Både snøfangere og fast monterte trinn er et forskriftskrav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Fasader i hvitmalt murpuss på platekledning (antagelig isolasjonsplater), avgrenset med sorte beslag mot grunnmur.
Dokumentasjon med detaljerte beskrivelser av ytterveggenes konstruksjon og utforming er ikke tilgjengelig, men følgende prinsipper gjelder for yttervegger i trekonstruksjon:
På innsiden av bindingsverket (den varme siden) er det lagt dampsperre/fuktsperre, vanligvis i plastfolie. Innvendige overflater i dette huset er gipsplate-kledning. Bak utvendig kledning med puss på isolasjonsplater er det lagt vindsperre, enten i folie eller asfaltimpregnerte plater. Luftespalte skal være etablert mellom kledning og veggen bak med vindsperre.

Generelt:
Vindsperren skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen ved kraftig regnvær/slagregn dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende.

Innvendig dampsperre sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal forhindre at luftlekkasjer og kondens inntreffer i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes vanligvis en 0,15 mm. tykk plastfolie.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Isolert saltakskonstruksjon.
Taksperrer er opplagret på yttervegger og på limtredager i møne.

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer, som er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftinntaket er etablert med en spalte under gesims (takutstikk). Spalten er sikret med fluenetting for å hindre at vepsebol og annet inntreffer i luftespalten.
Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko slike forhold innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass.
GENERELT:
Bruk at trelags glassruter er i de fleste tilfeller nødvendig for å oppfylle energikravene i gjeldende forskrift.
Vinduer gir som regel dårligere lydisolasjon enn ytterveggene de står i. Når vindusarealet samtidig er relativt stort, er det vinduets lydisolerende egenskaper som bestemmer lydnivået inne.
Nivået for vinduers lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør ligger til grunn for valg av produkt/løsning. Tykkelse og avstand mellom glassene, lufttetthet i monteringsfuge og lufttetthet mellom ramme og karm er de viktigste faktorene for vinduers lydisolerende egenskaper.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør og sidefelt i malt tre med trelags isolerglass.
To stk. to-fløyete terrassedører i malt tre i stue. Én tilsvarende terrassedør i kjøkken.
Terrassedør i malt tre med trelags isolerglass på loft.

Teknisk forskrift stiller krav til lydisolering og energieffektivitet i bygninger. Oppbygning av ytterdører med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm, påvirker lydisolasjonen og energieffektiviteten til en ytterdør.

NB: Det er registrert liten klaring mellom karm og dørblader på begge doble terrassedører i stue. Det foreligger behov for justering av dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra TV-stue på loft, ca. 6 kvm.
Terrassen er fullt overbygget med yttertak.
Rekkverk i tre med høyde på 1 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Kjeller:
En-stavs eikeparkett i kjellerstue og gang. Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i vaskerom og i gang/brannsluse med adkomst til garasjeanlegg. Sorte fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i teknisk rom.
NB: Trimrom og bad/wc var avstengt på befaringsdagen og er derfor ikke besiktiget.
1. etasje:
Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i entré og wc. En-stavs eikeparkett i stue og kjøkken.
Brede hvitmalte gulvlister med kontaktpunkter.
2. etasje:
Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i begge våtrom. En-stavs eikeparkett i gang med trapp, gang med garderobe og i alle fire soverom.
Loft:
En-stavs eikeparkett i TV stue og soverom.
VEGGFLATER:
Fliser og malte plater i baderom. Malte platekledninger på veggflater i alle etasjer.
HIMLINGER:
Himlinger med malte plater. Downlights i alle etasjer.
Det er integrert Sonos-lydanlegg med høyttalere i himlinger i stue, kjøkken, hoved-soverom og hoved-bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

ETASJESKILLER:
Inntrykket er at husets etasjeskiller er isolerte tre-bjelkelag.
Detaljerte beskrivelser av materialvalget er ikke tilgjengelige.
Det er derfor ikke kjent hvordan etasjeskillene er utført. Visuelle tegn til feil eller mangler er ikke observert på befaringsdagen.

Etasjeskiller i tre legges ut med senteravstand på 60 cm mellom gulvbjelker. Normalt isoleres tre-bjelkelag med mineralull.
Isolering av etasjeskiller mellom oppvarmede rom forbedrer lydisoleringen og gir større mulighet til å opprettholde forskjellig temperatur i rommene over og under. Varmeisolering med mineralull øker også brannmotstanden i konstruksjonen. Undergulvet har betydning for hvordan laster på gulvet fordeler seg til flere bjelker, og påvirker bjelkelagets stivhet og maksimale spennvidde. De mest vanlige platetypene som brukes til undergulv er 22 mm. sponplater og 22 mm. OSB-plater. Dampsperre brukes i etasjeskille mot kaldt loft og yttertak. Til dampsperre brukes gjerne 0,15 mm. plastfolie.

GULV MOT GRUNN:
Betong-dekke på terreng. Mest sannsynlig er utførelsen følgende: Betonggulv, støpt på komprimert drenslag/pukk med trykkfast isolasjon og radon-duk over. Trykkfast isolasjon er mest sannsynlig utført med ca. 30 cm. Isolasjonsplater av ekstrudert polystyren. XPS er godt egnet for å oppfylle dagens restriktive krav til energieffektivitet.

TG 1 Radon

Radonsikring av byggegrunn er et forskriftsmessig krav i.h.t. byggeforskrifter av 2010. Disse forskriftene ligger til grunn for utforming av denne bygningen, og prosjektering med radonsperre er en forutsetning for rammetillatelsen som er gitt.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

SKORSTEIN:
Skorsteinen er mest sannsynlig en elementpipe, oppmurt mot gavlvegg på utside.

Utvendig har pipen elementer av leca eller annen lettklinker-betong. Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.

ILDSTED:
Peis er installert i stue i første etasje.
Peisinnsats med ildfast glass i sort stålramme. Vedfang under peisens brann-kammer. Ildfast felt med herdet glassplate på gulv foran peis.

GENERELT:
Oppføring av ny skorstein er søknadspliktig. Installering av ildsted innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt fra krav om søknad og tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven.
I de tilfeller der skorstein og ildsted oppføres samtidig, er hele fyringsanlegget underlagt søknadsplikten.
Skorsteinen er inntegnet på godkjent plantegning, og tillatelsen skal følgelig være gitt.

I nyere hus med balansert ventilasjon er det nødvendig med separat tilførsel av luft til et ildsted. De fleste moderne ovner og peisinnsatser er tilrettelagt for tilkobling til kanal for separat tilførsel av forbrenningsluft. Produsentene oppgir dimensjonen for kanalen i monteringsanvisningen. Kanalen for tilførsel av forbrenningsluft til ildstedet kan gå gjennom yttervegg, ligge i etasjeskille, eller tilkobles skorstein med egen kanal for tilførselsluft til ildstedet. Eksakt hvordan tilførsel av forbrenningsluft er tilrettelagt her er ikke registrert. Ifølge opplysninger oppgitt av eiere har ildstedet god funksjon, som indikerer at det er sørget for separat tilførsel av luft til ildstedet, slik at man unngår undertrykk i boligen ved bruk av ildstedet.

I eldre hus med naturlig ventilasjon gir temperaturforskjellene mellom innvendig og utvendig klima vanligvis tilstrekkelig trekk i røykløpet. Ildstedet kan da tilføres forbrenningsluft direkte fra rommet det befinner seg i. Nye hus har ikke tilsvarende luftlekkasjer som eldre hus, og separat tilførsel av forbrenningsluft er derfor nødvendig.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Isolert betonggulv på grunn.
For at forskriftskrav skal være oppfylt skal betonggulvet være støpt på komprimert drenslag/pukk med trykkfast isolasjon og radon-duk over.
En-stavs eikeparkett og fliser på gulvflater.
Platekledning på veggflater.
Husets grunnmur kan være oppført i betong med både utvendig og innvendig isolasjon, men kan også være oppført med grunnmurselementer med for tosidig isolering. De består av en kjerne av betong med plastisolasjon på begge sider. Gipsplatekledning er festet mot isolasjon på innside. På utside er overflater med XPS gjerne utstyrt med armert puss, Det finnes ingen hulrom i en slik konstruksjon, og isolasjonen har svært lavt vannopptak. Det er ikke organisk materiale i en slik grunnmur og derved ingen eksponering for sopp og råteforekomster.

Symptomer på fuktproblematikk i kjeller er ikke registrert.
Hulltaking er ikke utført da boring i gipsplaten vil perforere en eventuell fuktsperren bak. Dersom det er plastisolasjon bak gipsplaten vil denne kun bli svakt skadet. Ved hulltaking mot vegg med fuktsperre i plastfolie er risikoen høy for at plastfolien skades. Det foreligger da risiko for at kondens inntreffer i isolasjonen med videre sopp og råteforekomster som mulig konsekvens. Kondens inntreffer der temperaturen er 0 grader celsius. I den kalde årstiden vil 0 punktet inntreffe i isolasjonen på kalde dager. Videre vil fuktig inneluft tidvis kunne transporteres inn i isolasjonssjiktet og avgi fukt til isolasjonen. Dersom muren er oppført i grunnmurselementer med tosidig isolasjon og utvendig sprøytebetong vil man ved hulltaking kun treffe plastisolasjon av EPS eller XPS og i noen grad skade denne.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper i hvitmalt tre med tette opptrinn.
Rekkverk og håndløpere i malt tre, montert med høyde på 90 cm i trappeløpene, og med høyde på 1 m mot trapperommet i 2. etasje og i loftsetasje. Det er lukket trappeløp mellom kjeller og 1. etasje med håndløpere montert til vegg på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte malte tre-dører av god kvalitet.
Glassruter i dør mellom entré og stue og mellom stue og kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Entré: Spesialtilpassede garderobeskap med fire speilfronter i mørkbeisete eikerammer og fire glatte skuffe-fronter i mørkbeiset eik.
2. etasje: Garderobeskap med seks speilfronter (speil i mørkbeisete eikerammer) er montert i gang med adkomst til hoved-soverom og hoved-bad.
Kjeller: Hvit kommode med 12 glatte hvite skuffe-fronter under trapp i gang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

VASKEROM I KJELLER:
Våtrommet er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon med detaljert informasjon om tiltaket med produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at ferdigattest kan gis er at komplett dokumentasjonen er godkjent.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Sokkelfliser og malte plater på veggflater. Himling med malte plater og fast montert spotpunkt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 60 vm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Smøremembran på gulv- og veggflater.
Det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt, og det er derfor ikke mulig å gi en kvalifisert beskrivelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mulighet for montering av kum nær sluk ved venstre hjørne innerst i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun er ca. 6 år gammelt, da det foreligger ferdigattest for prosjektet, og da symptomer på feil eller mangler ikke er registrert. Ferdigattest blir først gitt når dokumentasjonen som er innlevert av søker er godkjent for alle forhold tilknyttet byggeprosjektet.

2. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

BAD/WC MED ADKOMST FRA GANG:
Våtrommet er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon med detaljert informasjon om tiltaket med produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at ferdigattest kan gis er at komplett dokumentasjonen er godkjent.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Mørk grå fliser i dimensjon 5 cm x 10 cm på veggflater i våtsoner rundt badekar. Vindusforinger er også flislagte. Sokkelfliser og malte plater for øvrig. Malte plater med downlights i himling.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på gulvflate.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk i plast. Smøremembran på gulvflate under fliser.
Tilgang til sluk bak rist i badekarets side.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt.
Generelt om systemer for påstrykningsmembraner:
Systemer for påstrykningsmembran fungerer godt som vanntett membransystem når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemet, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er ikke kun påstrykningsmembranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer med blant annet slukmansjetter. Bruksanvisning for systemet må følges slik at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde slik det er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer.
Generelt sett bør man unngå gjennomføringer av membranen i våtsonene. I praksis er det imidlertid vanskelig å unngå enkelte gjennomføringer, for eksempel for vannrør til dusjarmatur i dusjsonen og innfesting av armaturen. Gjennomføringer må utføres slik at de ikke svekker veggens tetthet mot fuktinntrenging.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badekar med flislagt side og dusjvegg i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Skapinnredning med overflater i eikestruktur med to skuffe-fronter og heldekkende avlang servant med to blandebatterier. Speil med tilsvarende bredde på vegg over servantinnredning. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da rommet kun er ca. 6 år gammelt, da det foreligger ferdigattest for prosjektet, og da symptomer på feil eller mangler ikke er registrert. Ferdigattest blir først gitt når dokumentasjonen som er innlevert av søker er godkjent for alle forhold tilknyttet byggeprosjektet.

2. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

BAD/WC MED ADKOMST FRA HOVED-SOVEROM:
Våtrommet er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon med detaljert informasjon om tiltaket med produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at ferdigattest kan gis er at komplett dokumentasjonen er godkjent.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i dusj- sone. Sokkelfliser og malt platekledning for øvrig. Malte plater med downlights i himling.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm.
Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med nedsenket våtsone ved dusj, belagt med mosaikkfliser.
Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt overflate ved dørterskel på minimum 25 mm. er oppfylt.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk-renne i stål. Smøremembran på gulvflate under fliser.
Det foreligger ikke tilgjengelig dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt, og det er derfor ikke mulig å gi en kvalifisert beskrivelse.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Skapinnredning med overflater i eikestruktur, to skuffe-fronter og heldekkende avlang servant med to blandebatterier. Speil med tilsvarende bredde på vegg over servantinnredning. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne.

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet kun er ca. 6 år gammelt, da det foreligger ferdigattest for prosjektet, og da symptomer på feil eller mangler ikke er registrert. Ferdigattest blir først gitt når dokumentasjonen som er innlevert av søker er godkjent for alle forhold tilknyttet byggeprosjektet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med svakt profilerte grå skapfronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplater i sten med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkken-øy med tilsvarende fronter og benkeplate i massiv eik. Induksjonstopp med bredde på 80 cm, stekeovn, dampovn, kjøl/frys, to kjøleskuffer og vinskap er intergrert i innredningen. Det opplyses at nytt vinskap ble anskaffet i 2023.
Ventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.
I hus med balansert ventilasjon er avtrekk fra ventilator i kjøkken alltid ført i en separat kanal utenfor det øvrige kanalsystemet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

OVERFLATER:
Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på gulv. Malte vegg- og himlingsflater. Downlights i himling.
UTSTYR:
Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Cisterne er lekkasjesikret med elektronisk vannstopper.
Skapinnredning med sider og front i mørkbeiset eik og benkeplate i massiv eik. Rund hvit servant er montert på benkeplate. Blandebatteri er montert på benkeplate.
VENTILASJON:
Avtrekksventil er montert i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel til utstyr i våtrom, toalettrom, teknisk rom, vaskerom, og kjøkkeninnredning er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for første etasje og kjeller er installert i teknisk rom/vaskerom. Fordeler-skap for våtrom i andre etasje er installert i vegg mellom våtrom og gang. Vanninstallasjonene er lekkasjesikret md drenering/lekkasjesikring til sluk i våtrom og teknisk rom.
RØR I RØR SYSTEM:
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i plast. Avløpsinstallasjoner til funksjoner i kjøkken, våtrom, toalettrom og teknisk rom er også installert med plastprodukter.

Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonene, men for å oppnå ferdigattest er det en forutsetning at dokumentasjonen for installasjonene er godkjent. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er derfor vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter. Det er derfor røroppleggets funksjon og alder som ligger til grunn for vurdering og valg av tilstandsgrad.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.

Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid forvitring av plastprodukter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i huset.
Aggregat for anlegget er installert i teknisk rom.
Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Nedstøpte varmekabler i flislagte gulvflater. Varmefolie under overflater med parkett.
Generelt om gulvvarme:
Ved gulvvarmesystemer benyttes hele gulvflaten som oppvarmingsflate og slik oppvarming gir generelt sett mindre temperaturforskjeller mellom gulv og himling enn oppvarmingssystemer som er basert på luftoppvarming ved bruk av panelovner, gass-peiser etc.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder med volum på ca. 300 liter er montert i teknisk rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursfortegnelse:
Hovedbryter på 63 ampere.
Fordelingskurser: To kurser på 25 ampere og 24 kurser på 16 ampere.
Kontaktpunkter og brytere er montert med lavt-byggende elco-plus produkter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 øring av huset. Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeidene er utført i regi av entreprenør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Anlegget er installert i 2017, og det foreligger ferdigattest for installasjonen.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ingen slike rapporter er informert om.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Anlegget er 5 til 6 år gammelt, og inntrykket er at tilstanden er normalt god.
Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det fremgår av byggebeskrivelse for det opprinnelige huset på tomtegrunnen, som ble oppført tidlig på 1900- tallet at byggegrunnen er fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med denne rapporten.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dokumentasjon med nærmere beskrivelser av dreneringens utførelse er ikke mottatt, og det er ikke mulig å tilegne seg en fullt ut kvalifiserbar oppfatning om hvordan dreneringen er utført. Symptomer på feilaktig utførelse med fuktproblematikk som konsekvens er ikke registrert.
Generelt:
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med drenerende masser og med duk under det øverste jordlaget. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft eller gjerne til en drenskum. I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann-avvisende isolasjon.
Tiltak for fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen går i hovedsak ut på å begrense tilførselen av overvann, lede overvann bort fra bygningen, og etablere en selvdrenerende byggegrunn ved bruk av drenerende masser/steinfyllinger rundt og under bygningen, sikre med grunnmurplater mot grunnmur, og etablere overløp i form av drensledninger. Drensledninger legges ca. 20 cm under ferdig kjellergulv og legges med fall rundt bygningen. Det er viktig at det ikke oppstår mot -fall i strekket. Dersom byggegrunnen ikke er tilstrekkelig selvdrenerende, vil drensledningene sørge for at overvann og sigevann fra grunnen dreneres bort fra bygningen.
Terrenget rundt bygningen skal i prinsippet ha tilstrekkelig fall fra byggverket fra alle kanter slik at overvann renner vekk fra husets grunnmur. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Drenerende masser rundt huset har stabilisert seg etter tilbake-fylling, og det anbefales å justere grunnen med nye masser slik at fallet ut fra muren blir brakt i samsvar med anbefalt løsning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter i betong. Husets grunnmur kan være oppført i betong med både utvendig og innvendig isolasjon, men kan også være oppført med grunnmurselementer av Jackon system eller annet system for tosidig isolering. Slike murer gir effektiv isolering. De består av en kjerne av betong med isolasjon av XPS på begge sider. Gipsplatekledning er festet mot isolasjon på innside. På utside er overflater med XPS gjerne utstyrt med armert puss, eventuelt med noe mer vann- avvisende isolasjon og grunnmurplater. Det finnes ingen hulrom i en slik konstruksjon, og isolasjonen har svært lavt vannopptak. Det er ikke organisk materiale i en slik grunnmur og derved ingen eksponering for sopp og råteforekomster.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong avgrenser det utvendige trappeløpet til kjeller.
Trappeløpet er i betong, og det er montert håndløper på den ene siden i trappeløpet.
Trappekonstruksjonen er overbygget med yttertak.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Huset er oppført på flat til svakt fallende fjellgrunn.
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Terrenget rundt bygningen skal i prinsippet ha tilstrekkelig fall fra byggverket fra alle kanter slik at overvann renner vekk fra husets grunnmur. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Drenerende masser rundt huset har stabilisert seg etter tilbake-fylling, og det anbefales å justere grunnen med nye masser slik at fallet ut fra muren blir brakt i samsvar med anbefalt løsning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er installert i forbindelse med oppføring av huset i perioden 2014-2017.
Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene, som statistisk sett har lang sannsynlig restlevetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

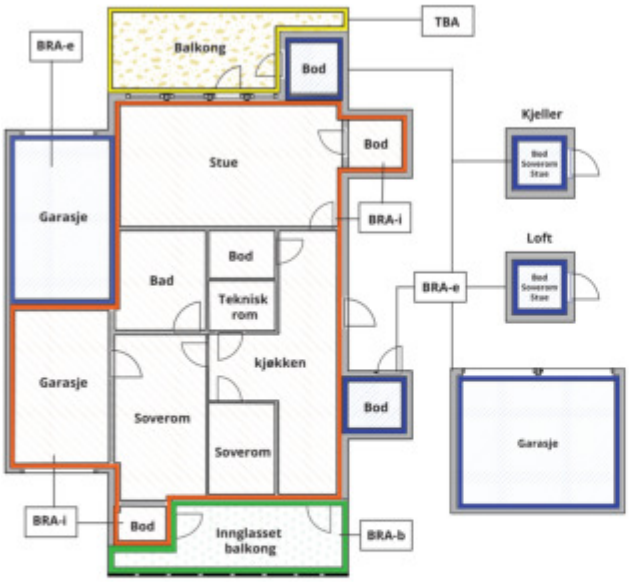
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	71			71			71
1. etasje	72			72			72
2. etasje	74			74			74
3. etasje	47			47	6	19	66
SUM	**264**				**6**	**19**	**283**
SUM BRA	**264**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue med trapp, Gang , Vaskerom , Trimrom , Gang/sluse, Teknisk rom , Bad/wc.		
1. etasje	Entré , Stue med trapp, Kjøkken , Toalettrom		
2. etasje	Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang med garderobe, Bad/wc 1 , Bad/wc 2		
3. etasje	TV-stue med trapp, Soverom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i kjeller, 2,7 m.
Terrasse med utgang fra TV stue i loftsetasje, 6 kvm.
To biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg.
Én biloppstillingsplass på terreng.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente plantegninger er i samsvar med eksisterende planløsninger.
Del av kjeller var avlåst på befaring den 17.06.2024, og er ikke besiktiget av undertegnede. Arealet inneholder rom med adkomst fra gang, og med utvendig trappeadkomst fra terreng, samt et våtrom. Ved første befaring i huset var rommet betegnet som et trimrom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	254	10

Kommentar

Enebolig	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Knut Eirik Hagness	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	40	46		5	2464 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Borgenveien 8 R

Hjemmelshaver
Hagness Knut Eirik, Ekjord Marianne

Eierandel
249 / 1385

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Heggelli, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Huset er en av fire eneboliger, ferdigstilt i 2017. Bygning med to etasjer, samt innredet kjeller og loft. Adkomst til eiendommen fra asfaltert stikkvei til Borgenveien. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i felles garasjeanlegg med adkomst direkte fra kjeller. Biloppstillingsplass på terreng i tillegg.

Adkomstvei
Adkomst til eiendommen fra asfaltert stikkvei til Borgenveien.

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Området er regulert til boligformål.
Småhusplanen (S-4220) ligger til grunn for utnyttelse av tomtegrunnen.

Om tomten
Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
19 000 000	2019

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eiere på befaring	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

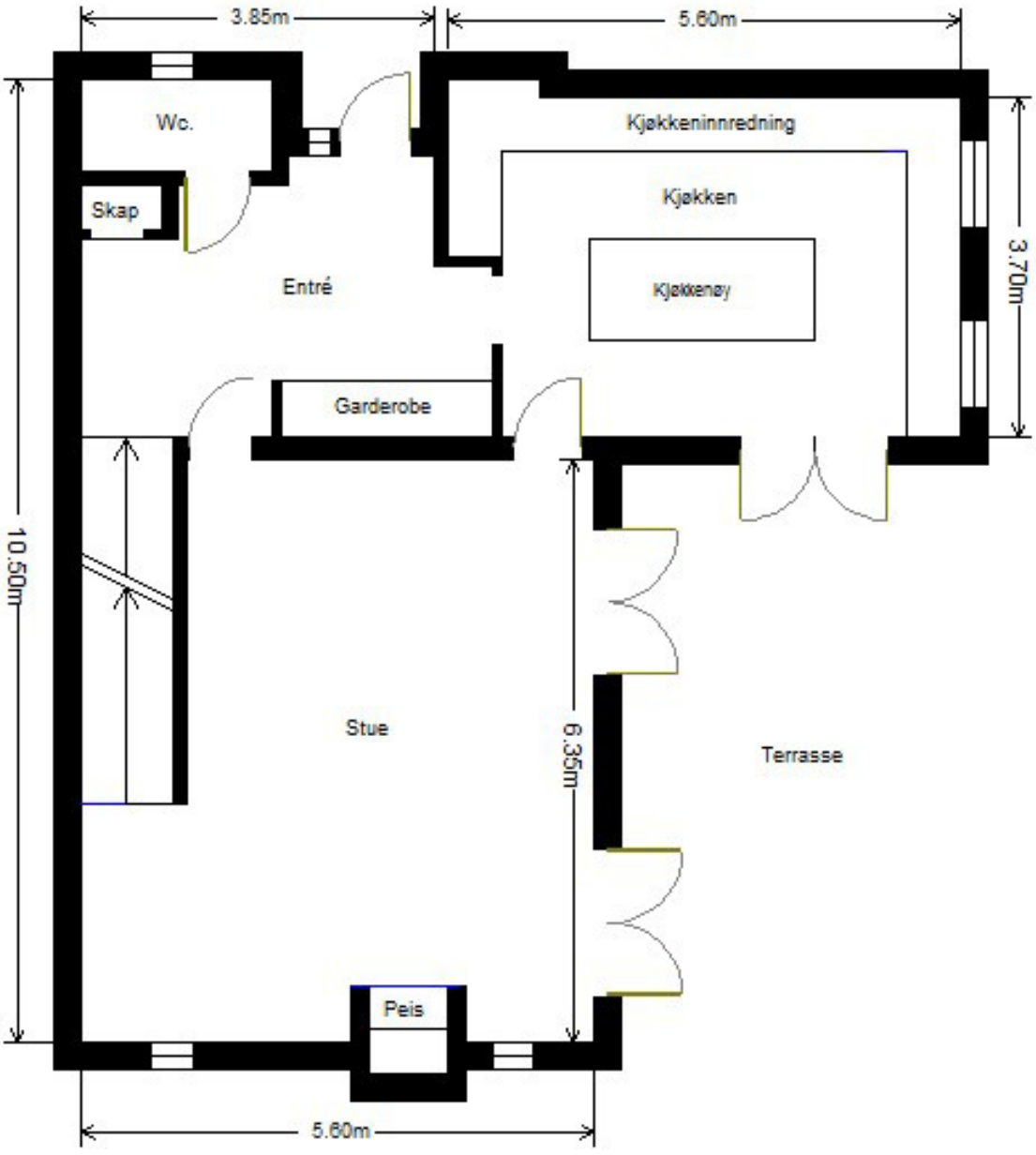
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EB8568

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

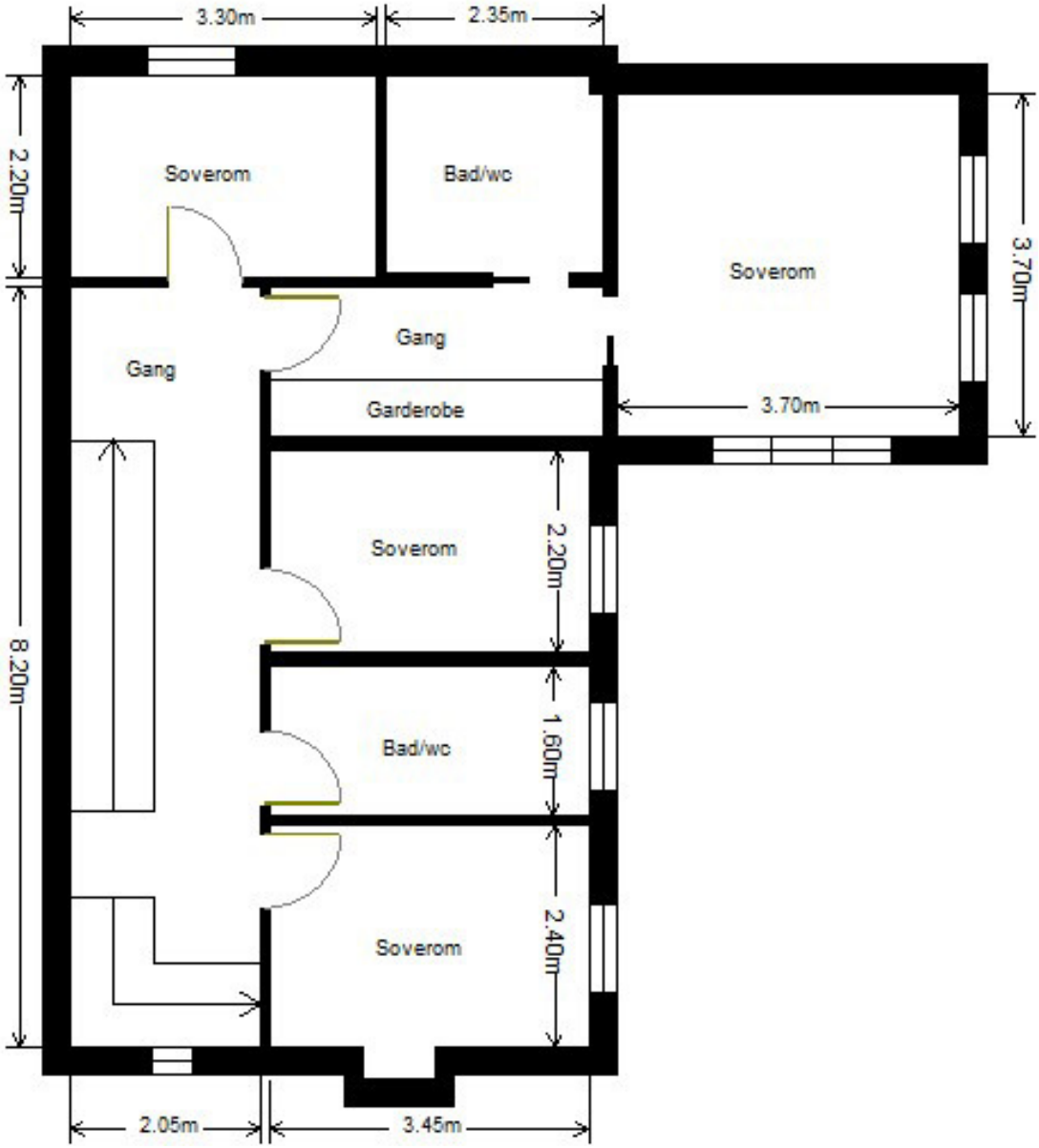
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



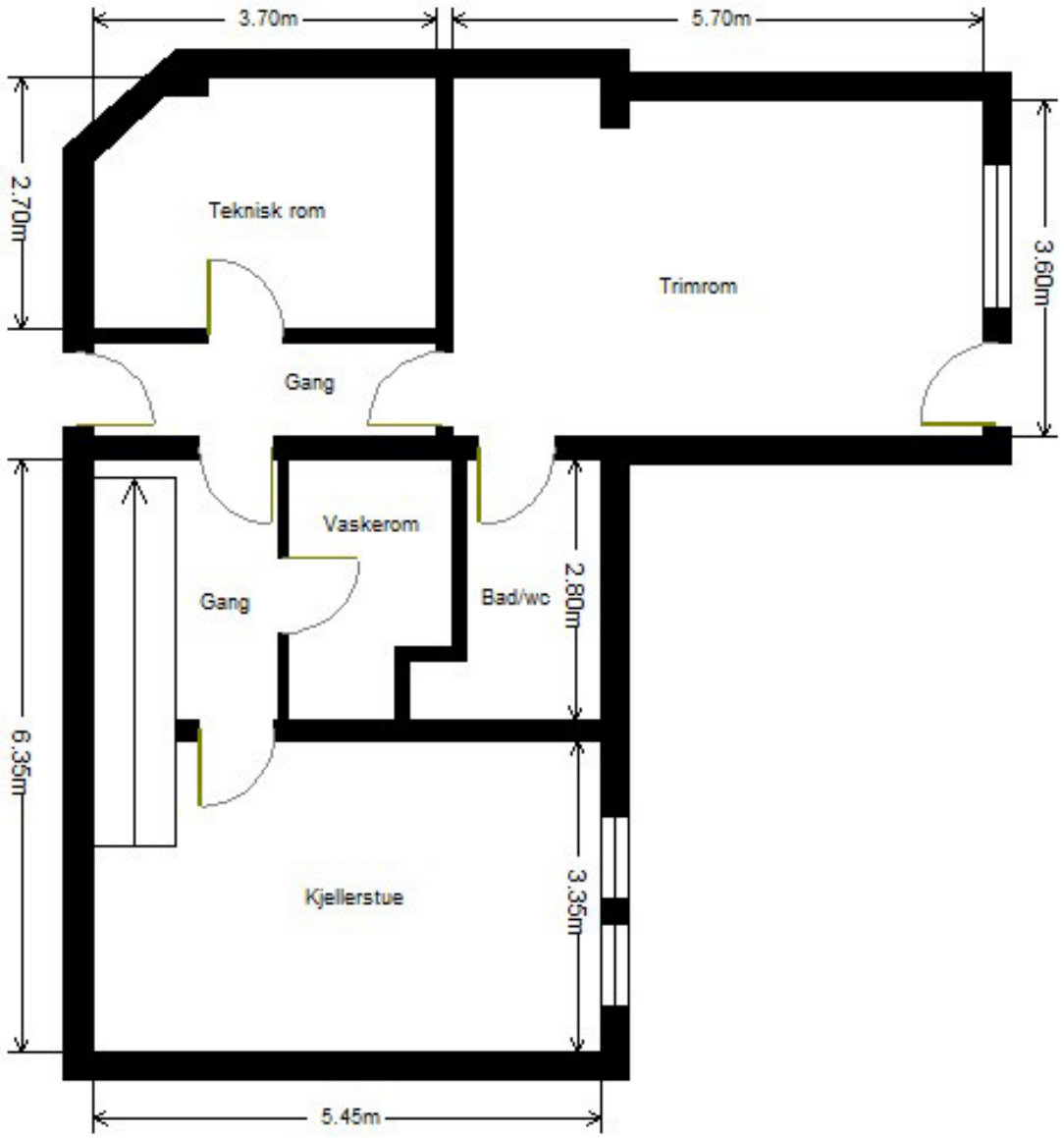
Borgenveien 8 R Seksjon nr. 5 1. etasje BRA. 72 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Borgenveien 8 R Seksjon nr. 5 2. etasje BRA. 74 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23

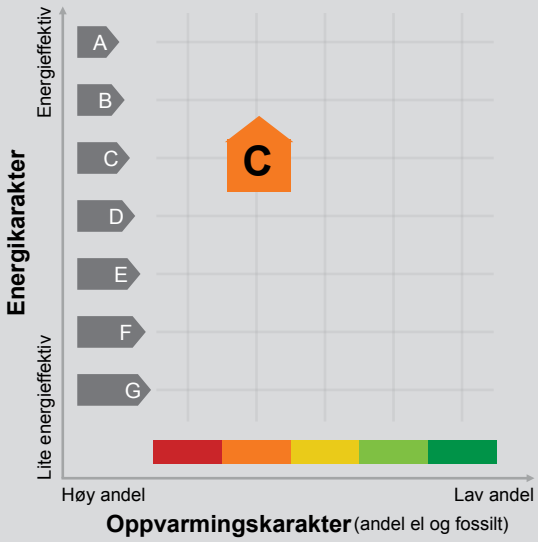


Borgenveien 8 R Seksjon nr. 5 Kjeller BRA. 71 kvm.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Borgenveien 8R
Postnummer	0370
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300460027
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f82eb8c4-2d64-4944-8fcb-5469f33a9eb5
Dato	10.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borgenveien 8R
Postnummer: 0370
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 10.06.2024 5:57:14
Energimerkenummer: f82eb8c4-2d64-4944-8fcb-5469f33a9eb5

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 46
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300460027

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 16.08.2024

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: 16.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-40/46 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Borgenveien 8R 0370 OSLO
Fakturamottaker:	Stensland Atle Gimming Borgenveien 8 S 0370 OSLO
Eiernavn:	Borgenveien 8 P-T Sameiet

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-40/46/0/5 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Borgenveien 8R 0370 OSLO
Fakturamottaker:	Ekjord Marianne Borgenveien 8 R 0370 OSLO
Eiernavn:	Ekjord Marianne

Kommunale avgifter	NOK 24 663,10
Eiendomsskatt	NOK 26 099,00
Totalt	NOK 50 762,10

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	26 099,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	7 773,58
Vann- og avløpsgebyr	16 617,52
Totale avgifter	**50 762,10**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

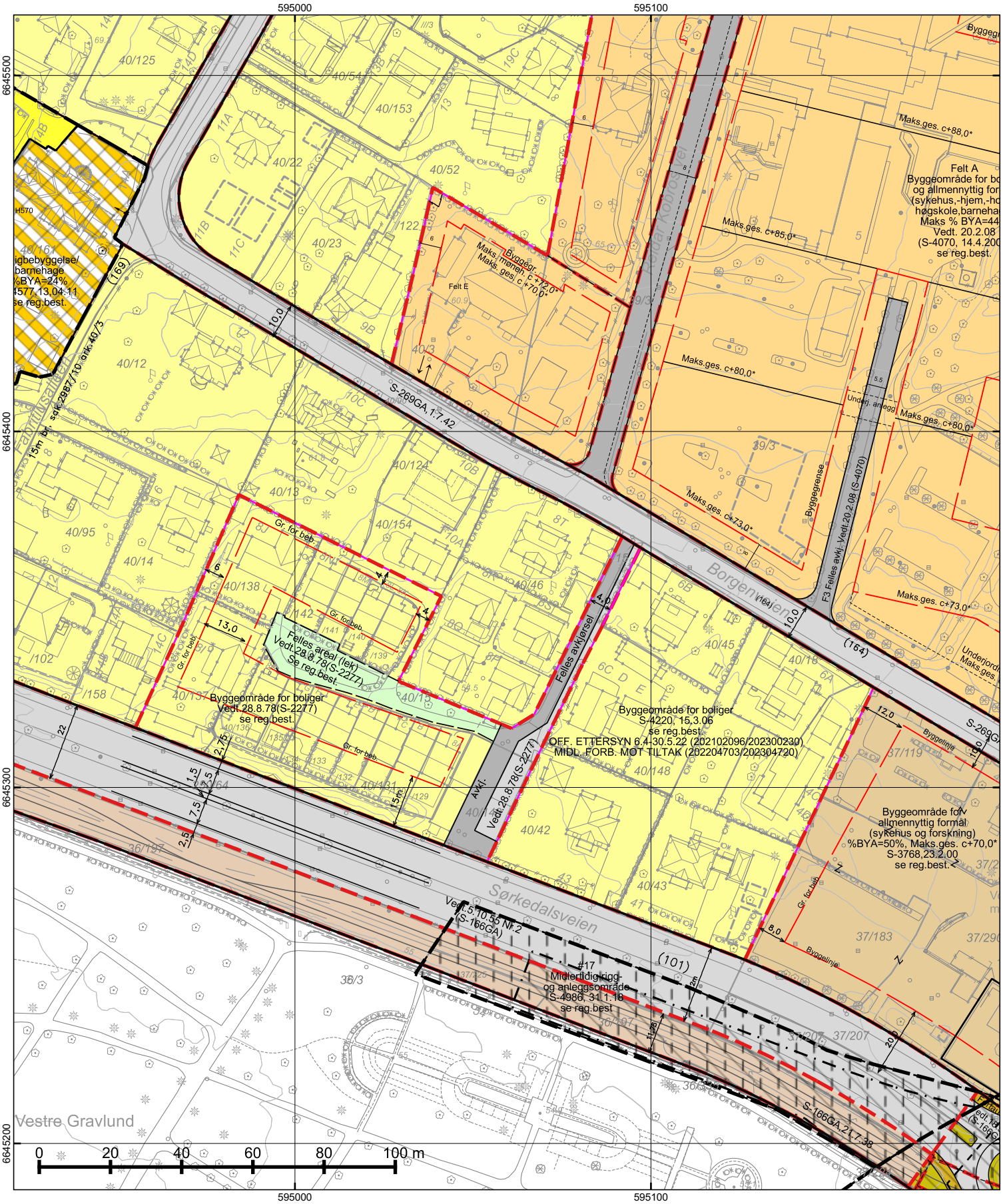
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 323183/ 86496143
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: BORGENVEIEN 8R
Kommentar:
Gnr/Bnr: 40/46

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 323183/ 86496143
Adresse: BORGENVEIEN 8R
Gnr/Bnr: 40/46
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

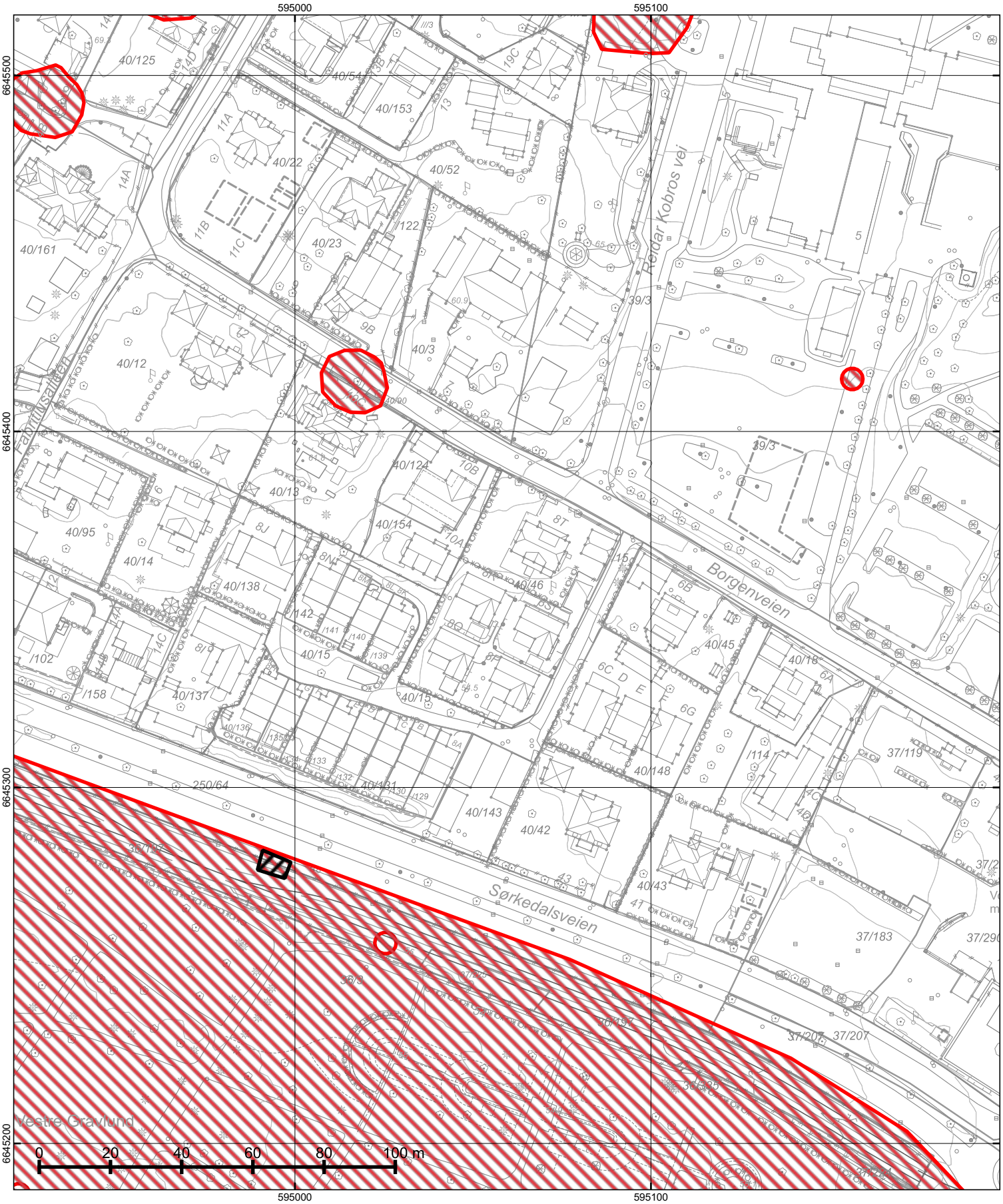
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

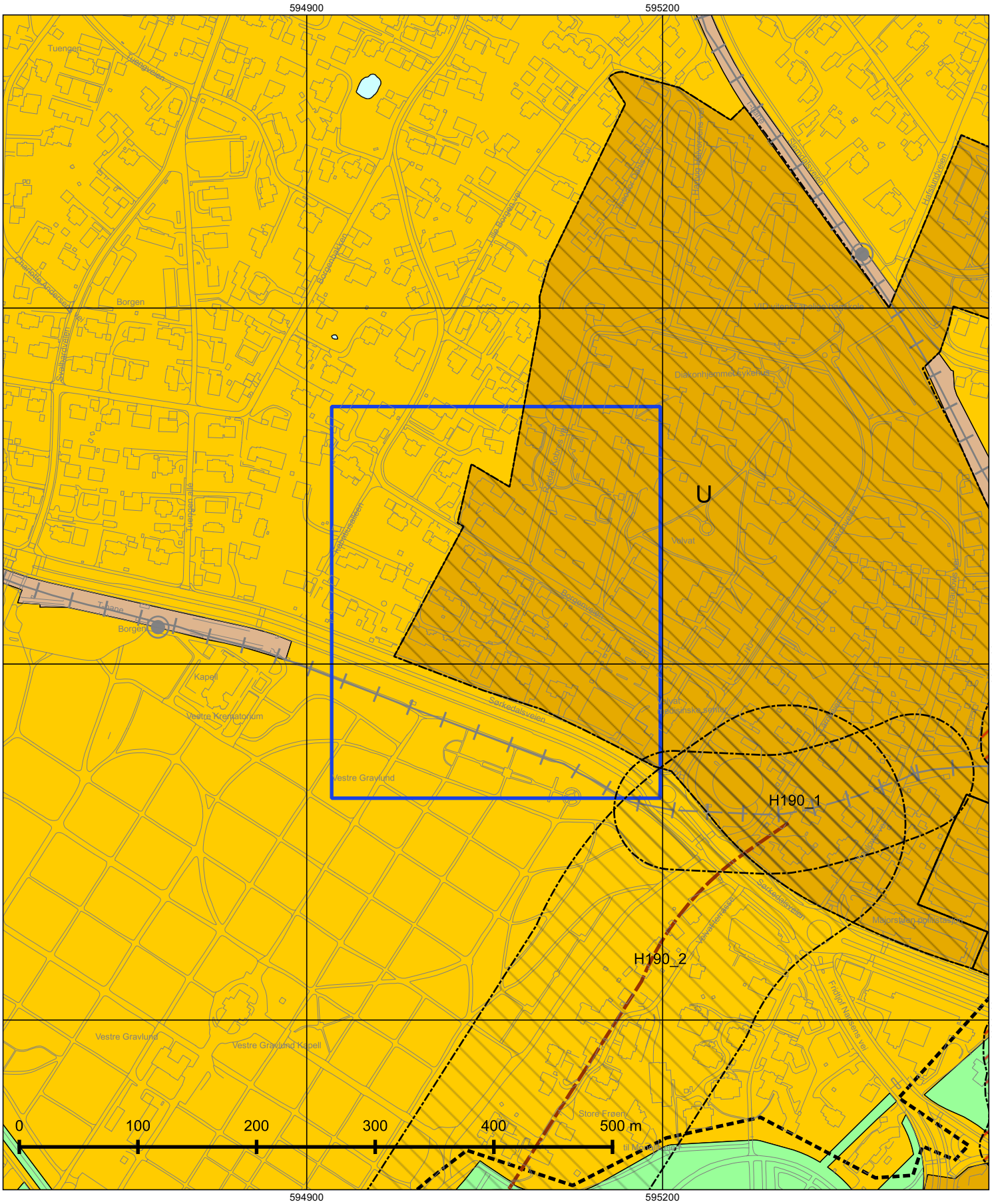
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 323183/ 86496143
Adresse: BORGENVEIEN 8R
Gnr/Bnr: 40/46

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 323183/86496143
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Borgenveien 8R

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vinderen skole (1-7 kl.) 440 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	16 min 1.2 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	18 min 1.3 km	
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	20 min 1.5 km	
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	21 min 1.6 km	
Heltberg Bislett	8 min	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgen Linje 2B, 2N, 28, 45	7 min 0.5 km	
Frøen Linje 1	10 min 0.7 km	
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	17 min 1.3 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.5 km	

BARNEHAGER

Diakonhjemmet barnehage Borgenveie... 53 barn	2 min 0.2 km	
Villa Borgen barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km	
Diakonhjemmet barnehage Steinerud ... 59 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Ringhuset	6 min	
Meny Colosseum	13 min	

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Colosseum Senter	13 min
Vitusapotek Volvat - Oslo	4 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	13 min

SPORT

Tørteberget 1	15 min
Vindern skole	14 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorst...	13 min
EVO Majorstua	12 min

«Rolig, trygt, nært skolen og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

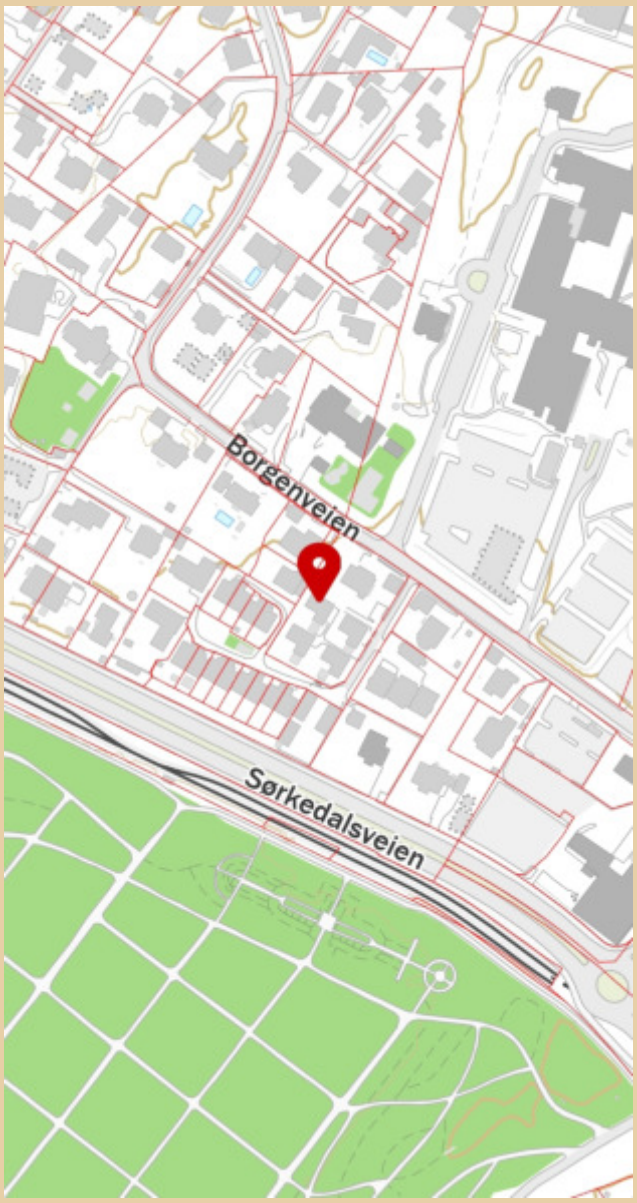
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

BYGGESAK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS
Slemdalsveien 70B
0370 OSLO

Dato: 26.02.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201303974-43 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marianne Aasene | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGENVEIEN 8R	Eiendom:	40/46/0/0
Tiltakshaver:	Jo Kvalstad Eckhoff	Adresse:	Postboks 126 Vindern, 0319 OSLO
Søker:	HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS	Adresse:	Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Borgenveien 8 R

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig, mottatt 20.08.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303974			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	F-01	05.05.2014	15/5
Plan 2 etasje	F-02	05.05.2014	15/6
Plan loft	F-03	05.05.2014	15/7
Snitt A-A	F-10	05.05.2014	15/8
Situasjonsplan og takplan	D-02		17/5
Snitt B-B	F-11	24.06.2014	17/7
Snitt D-D	F-10	24.06.2014	17/8
Fasade mot vest hus 4	E-02	24.06.2014	17/13
Fasade mot sør hus 4	E-03	24.06.2014	17/14
Fasade mot øst hus 4	E-04	24.06.2014	17/15
Fasade mot nord hus 4	E-05	24.06.2014	17/16
Utomhusplan og takplan	F-001	14.10.2015	27/7
Plan parkeringskjeller	F-U01	14.10.2015	27/8

Snitt C-C	F-13	14.10.2015	27/9
Snitt D-D	F-12	14.10.2015	27/10
Snitt I-I	F-14	14.10.2015	27/11

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

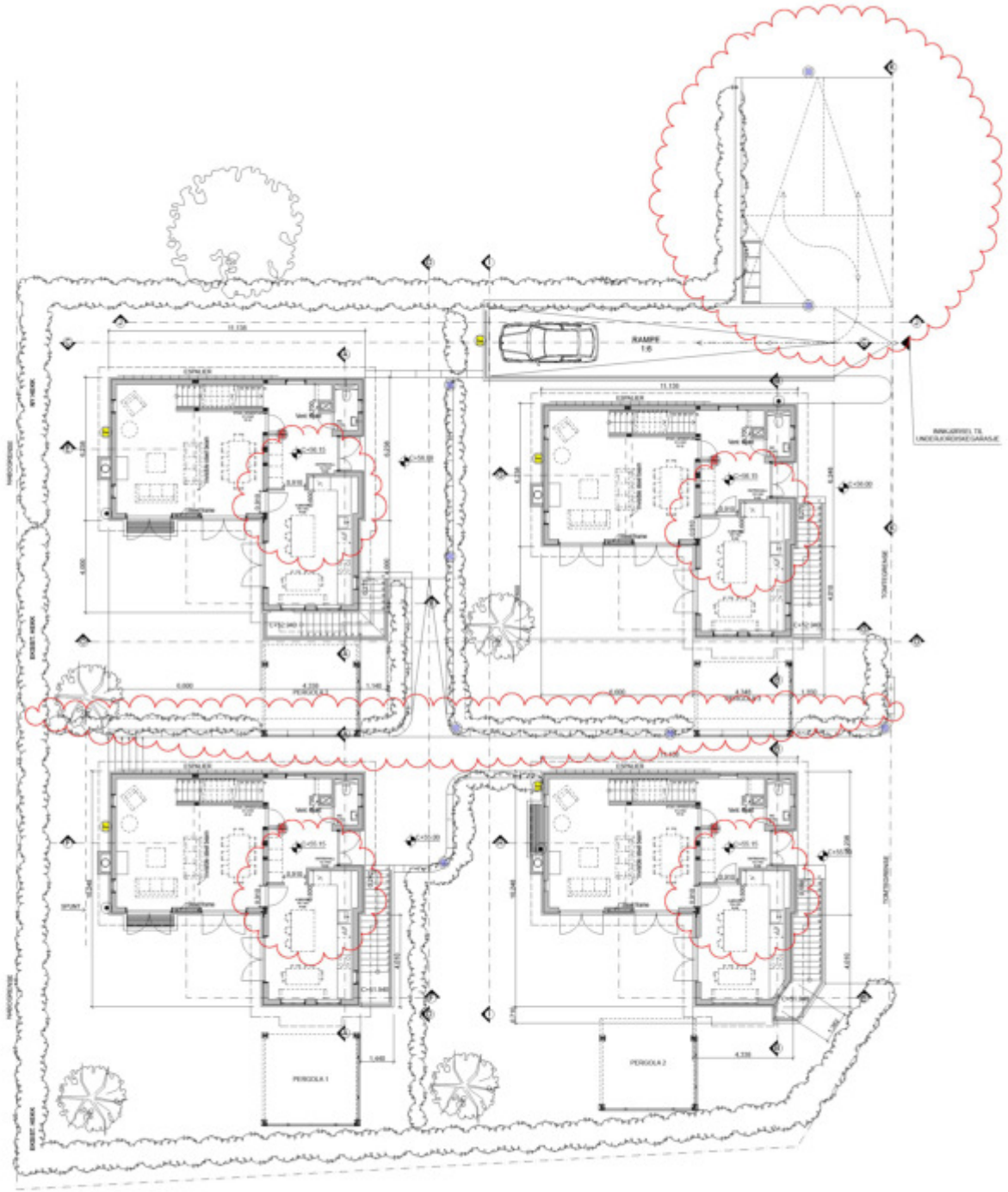
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2018 av:

Marianne Aasene - saksbehandler
Magnus Elton Veflen - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Jo Kvalstad Eckhoff, Postboks 126 Vindern, 0319 OSLO, jo@jke-as.no



SITUASJONSPLAN
1. ETASJE

Tegn.Nr: A0001 | Revisjon: O

Målestokk: 1:100 (A1) - 1:200 (A3)

TEGNFORKLARING:

- GATEBELYSNING (Høyden og type avklares med entreprenøren)
- UTVENDIG INNTAKSSKAP
- SENTRALSTØVSUGE
- UTEKRAN (VANN)

HUS 1/SNR.3	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83,664m2	72,359m2	61,969m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	36,229m2	36,229m2
TOTAL	328,722m2	253,685m2	243,215m2

HUS 2/SNR.4	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85,252m2	72,099m2	61,704m2
1. etasje	82,582m2	71,210m2	71,210m2
2. etasje	84,093m2	73,293m2	73,293m2
Loftsetasje	77,390m2	36,229m2	36,229m2
TOTAL	329,316m2	252,822m2	242,427m2

HUS 3/SNR.6	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85,792m2	72,385m2	62,030m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	45,746m2	45,746m2
TOTAL	330,630m2	263,131m2	252,803m2

HUS 4/SNR.5	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83,648m2	71,925m2	61,609m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	45,746m2	45,746m2
TOTAL	328,486m2	262,698m2	252,382m2

REV.	TITTEL	DATO
O	DETALJPROSJEKTERING AV LANDSKAPSUTFORMING + DIVERSE REVIDERINGER	05.11.14
N	JUSTERING AV GJERDEN IFT UNIVERSELL UTFORMING PÅ BADEROM OG KOMENTARER/MOM	12.09.14
●	SØKNADOM DISPENSASJON GJERDENT	30.10.13

PROSJEKT: BORGENVEIEN 8 — OPPDRAG: 40240

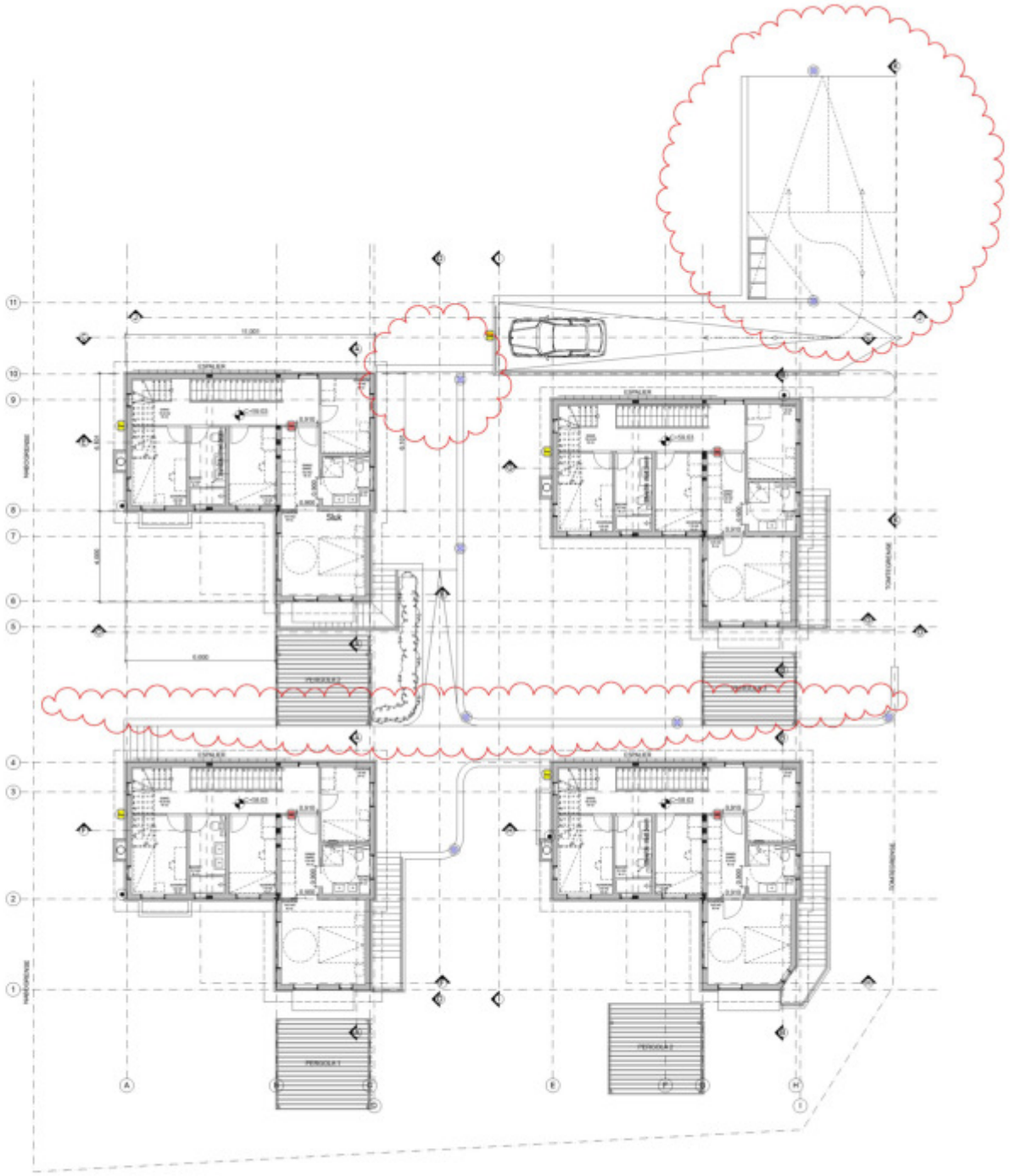
ARBEIDSTEGNINGER — MÅL: 1:100 [A1] — DATO: 23.09.14

TEGN. TITTEL: SITUASJONSPLAN 1. ETASJE — ANSV.TEGN: ELO — ANSV.KONTR: HCT — TEGN.NR: A0001

TILTAKSHAVER: BORGENVEIEN UTVIKLING AS, VI JO KVALSTAD EDKINSEN

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70 B , 0370 O S L O
ORG.NR. 998 014 509 M O B. 934 22 947



SITUASJONSPLAN 2. ETASJE

Tegn.Nr: A0002 | Revisjon: O

Målestokk: 1:100 (A1) - 1:200 (A3)

TEGNFORKLARING:

- GATEBELYSNING (Høyden og type avklares med entreprenøren)
- UTVENDIG INNTAKSSKAP
- SENTRALSTØVSUGE
- UTEKRAN (VANN)

HUS 1/SNR.3	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83,554m2	72,359m2	61,969m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	36,229m2	36,229m2
TOTAL	328,722m2	253,685m2	243,215m2

HUS 2/SNR.4	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85,252m2	72,099m2	61,704m2
1. etasje	82,582m2	71,210m2	71,210m2
2. etasje	84,093m2	73,293m2	73,293m2
Loftsetasje	77,390m2	36,229m2	36,229m2
TOTAL	329,316m2	252,822m2	242,427m2

HUS 3/SNR.6	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85,792m2	72,385m2	62,030m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,396m2	45,746m2	45,746m2
TOTAL	330,636m2	263,131m2	252,803m2

HUS 4/SNR.5	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83,648m2	71,925m2	61,609m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	45,746m2	45,746m2
TOTAL	328,486m2	262,698m2	252,382m2

REV.	TITTEL	DATO
O	DETALJPROSJEKTERING AV LANDSKAPSUTFORMING + DIVERSE REVIDERINGER	05.11.14
N	JUSTERING AV GJERDE PT UNIVERSELL UTFORMING PÅ BADEROM OG KOMENTARER/MERKNADER	12.09.14
●	SØKNADOM DISPENSASJON GJENNOMT	30.10.13

PROSJEKT: BORGENVEIEN 8 — OPPDRAG: 40240

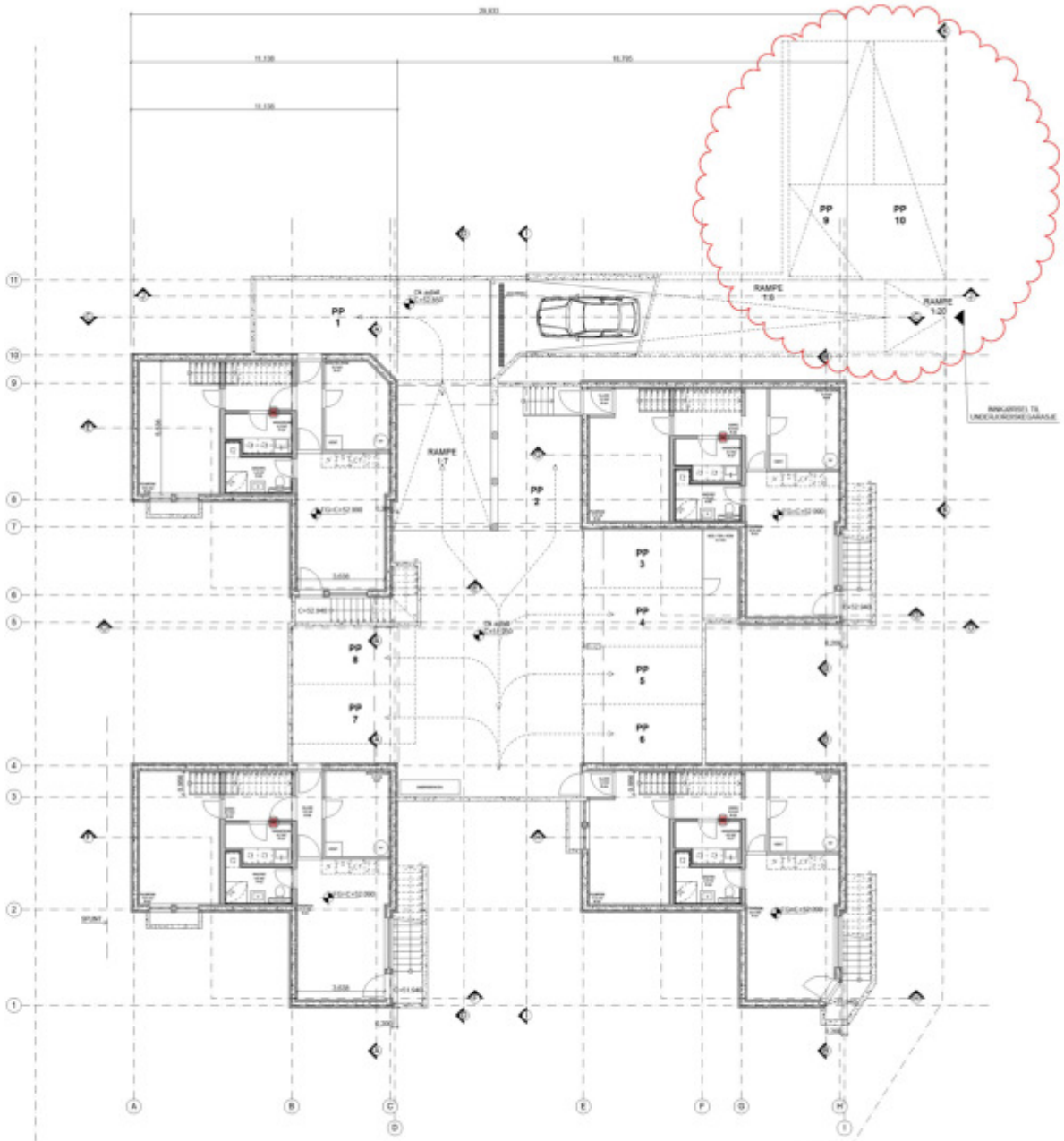
ARBEIDSTEGNINGER — MÅL: 1:100 (A1) DATO: 23.09.14

TEGN. TITTEL: SITUASJONSPLAN 2. ETASJE — ANSV TEGN: ELO — ANSV KONTR: HCT — TEGNING NR: A0002

TILTAKSHAVER: BORGENVEIEN UTVIKLING AS, VI JO KVALSTAD EDDKIER

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70 B , 0370 O S L O
ORG.NR: 998 014 509 M O B: 934 22 947



SITUASJONSPLAN KJELLER ETASJE

Tegn.Nr: A00U1 | Revisjon: O

Målestokk: 1:100 (A1) - 1:200 (A3)

TEGNFORKLARING:

- GATEBELYSNING (Høyden og type avklares med entreprenøren)
- UTVENDIG INNTAKSSKAP
- SENTRALSTØVSUGE
- UTEKRAN (VANN)

HUS 1/SNR.3	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83.554m2	72.359m2	61.969m2
1. etasje	82.969m2	71.467m2	71.467m2
2. etasje	84.479m2	73.560m2	73.560m2
Loftsetasje	77.390m2	36.229m2	36.229m2
TOTAL	328,722m2	253,685m2	243,215m2

HUS 2/SNR.4	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85.252m2	72.099m2	61.704m2
1. etasje	82.582m2	71.210m2	71.210m2
2. etasje	84.093m2	73.293m2	73.293m2
Loftsetasje	77.390m2	36.229m2	36.229m2
TOTAL	329,316m2	252,822m2	242,427m2

HUS 3/SNR.6	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85.792m2	72.385m2	62.030m2
1. etasje	82.969m2	71.467m2	71.467m2
2. etasje	84.479m2	73.560m2	73.560m2
Loftsetasje	77.390m2	45.746m2	45.746m2
TOTAL	330,630m2	263,131m2	252,803m2

HUS 4/SNR.5	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83.648m2	71.925m2	61.609m2
1. etasje	82.969m2	71.467m2	71.467m2
2. etasje	84.479m2	73.560m2	73.560m2
Loftsetasje	77.390m2	45.746m2	45.746m2
TOTAL	328,486m2	262,698m2	252,382m2

REV.	TITTEL	DATO
O	DETALJPROSJEKTERING AV LANDSKAPSUTFORMING + DIVERSE REVIDERINGER	05.11.14
N	JUSTERING AV GJØREN IFT UNIVERSELL UTFORMING PÅ BADEROM OG HOVEDSYKKELROM	12.09.14
*	SØKNADOM IGKKVING GJØREKNT	05.10.13

PROSJEKT: BORGENVEIEN 8 — OPPDRAG: 40240

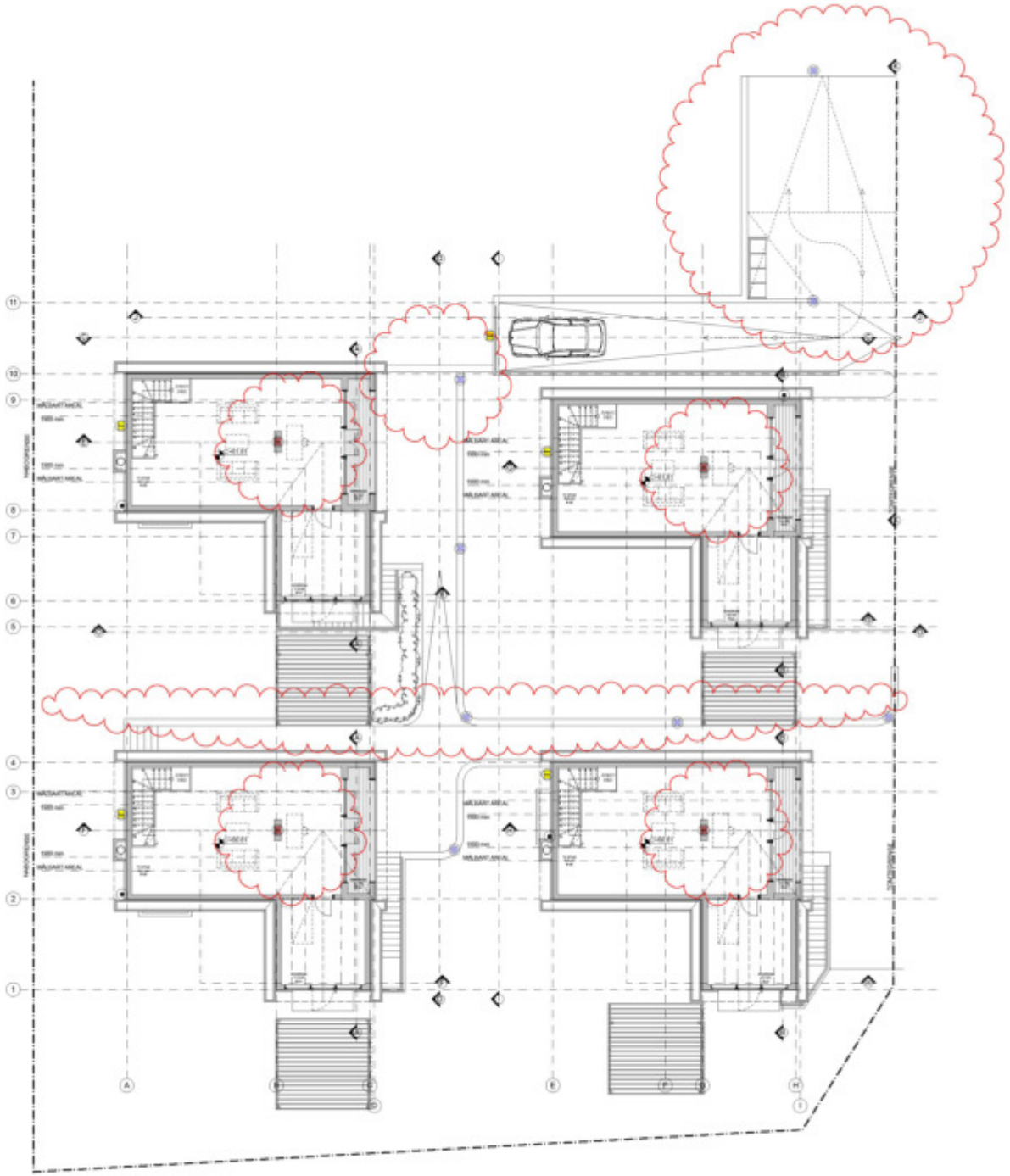
ARBEIDSTEGNINGER — MÅL: 1:100 [A1] DATO: 23.09.14

TEGN. TITTEL: SITUASJONSPLAN KJELLER ETASJE — ANSV TEGN: ELO — ANSV KONTR: HCT — TEGNING: A00U1

TILSKNINGEN: BORGENVEIEN I LT/WILPELAS, VI JEVNAVALSTAD ECKHOFF

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70 B , 0370 O S L O
ORG. NR. 998 014 509 M O B. 934 22 947



SITUASJONSPLAN LOFT ETASJE

Tegn.Nr: A0003 | Revisjon: O

Målestokk: 1:100 (A1) - 1:200 (A3)

TEGNFORKLARING:

- GATEBELYSNING (Høyden og type avklares med entreprenøren)
- UTVENDIG INNTAKSSKAP
- SENTRALSTØVSUGE
- UTEKRAN (VANN)

HUS 1/SNR.3	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83,554m2	72,359m2	61,969m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	36,229m2	36,229m2
TOTAL	**328,722m2**	**253,685m2**	**243,215m2**

HUS 2/SNR.4	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85,252m2	72,099m2	61,704m2
1. etasje	82,582m2	71,210m2	71,210m2
2. etasje	84,092m2	73,293m2	73,293m2
Loftsetasje	77,390m2	36,229m2	36,229m2
TOTAL	**329,316m2**	**252,822m2**	**242,427m2**

HUS 3/SNR.6	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	85,792m2	72,385m2	62,030m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	45,746m2	45,746m2
TOTAL	**330,630m2**	**263,131m2**	**252,803m2**

HUS 4/SNR.5	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83,648m2	71,925m2	61,609m2
1. etasje	82,969m2	71,467m2	71,467m2
2. etasje	84,479m2	73,560m2	73,560m2
Loftsetasje	77,390m2	45,746m2	45,746m2
TOTAL	**328,486m2**	**262,698m2**	**252,382m2**

REV.	TITTEL	DATO
O	DETALJPROSJEKTERING AV LANDSKAPSUTFORMING + DIVERSE REVIDERINGER	05.11.14
N	JUSTERING AV GJERDE PT UNIVERSELL UTFORMING PÅ BADEROM OG KOMFYRSOVERN M	12.09.14
●	SØKNADOM DISPENSASJON GJERDEHØ	30.10.13

PROSJEKT: BORGENVEIEN 8 — OPPDRAG: 40240

ARBEIDSTEGNINGER — MÅL: 1:100 [A1] — DATO: 23.09.14

TEGN. TITTEL: SITUASJONSPLAN LOFT ETASJE — ANSV TEGN: ELO — ANSV KONTR: HCT — TEGN NR: A0003

TILTAKSHAVER: BORGENVEIEN UTVIKLING AS, VI JO KVALSTAD EDKINSEN

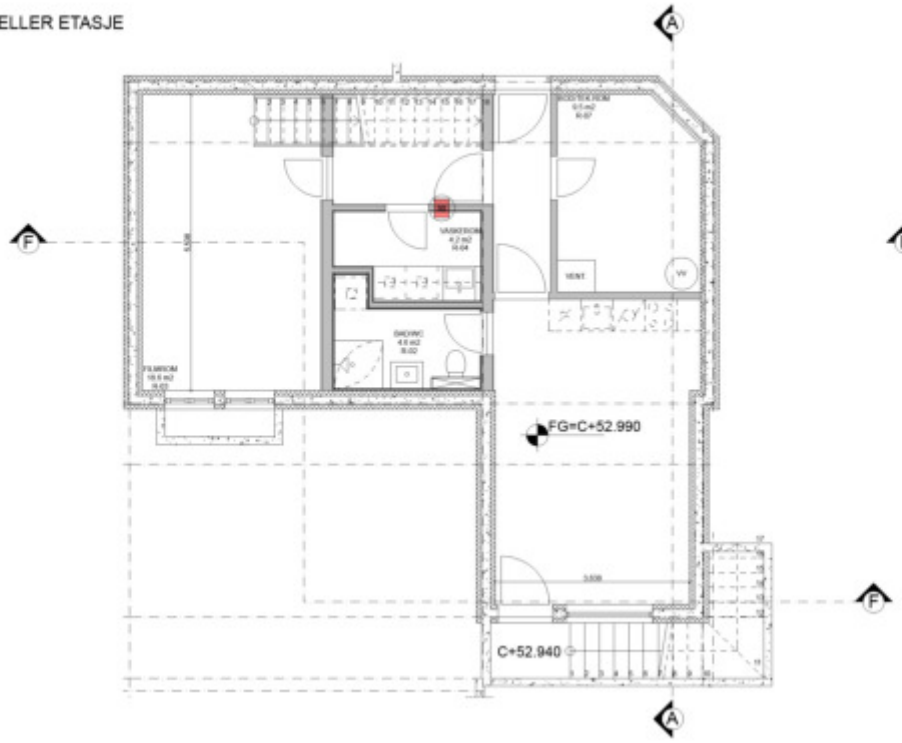
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTER AS

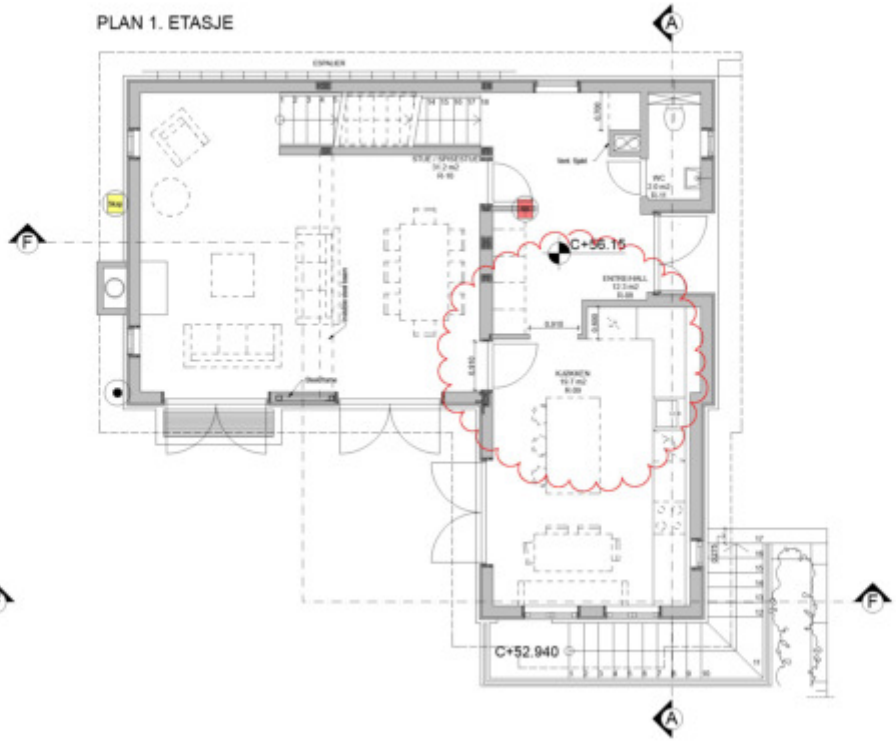
SLEMDALSVEIEN 70 B , 0370 O S L O

ORG.NR: 998 014 509 M O B: 934 22 947

PLAN KJELLER ETASJE



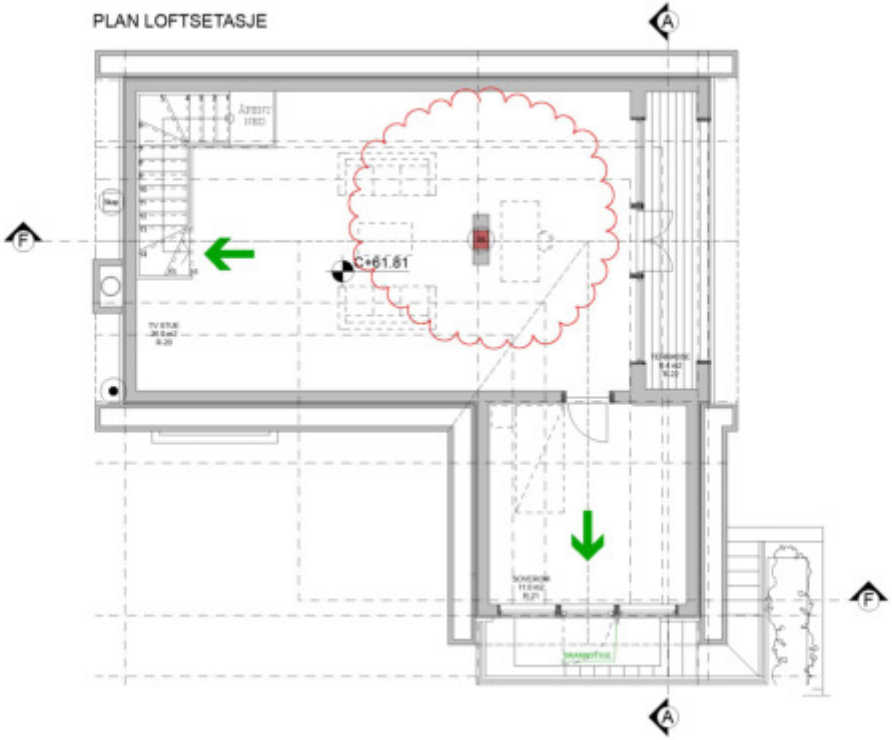
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFTSETASJE



HUS 4	SNR. 5

PLANER

Tegn.Nr: A01H4 | Revisjon: O

Målestokk: 1:50 (A1) - 1:100 (A3)

TEGNFORKLARING:

- GATEBELYSNING (Høyden og type avklares med entreprenøren)
- UTVENDIG INNTAKSSKAP
- SENTRALSTØVSUGE
- UTEKRAN (VANN)

HUS 4/SNR.5	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller etasje	83.648m2	71.925m2	61.609m2
1. etasje	82.969m2	71.467m2	71.467m2
2. etasje	94.479m2	73.560m2	73.560m2
Loftsetasje	77.390m2	45.746m2	45.746m2
TOTAL	328,486m2	262,698m2	252,382m2

REV.	TITTEL	DATO
O	DETALJPROSJEKTERING AV LANDSKAPSUTFORMING + DIVERSE REVIDERINGER	05.11.14
N	JUSTERING AV GIBREN IFT UNIVERSELL UTFORMING PÅ BADROM OG HOVEDSOVEROM	12.09.14
*	SØKNADOM ENDRING GJENNOMT	30.10.13

PROSJEKT: BORGENVEIEN 8 — OPPDRAG: 4040

ARBEIDSTEGNINGER — MÅL: 1:100 [A1] — DATO: 23.09.14

TEGN. TITTEL: HUS 4 / SNR. 5 PLANER — ANSV. TEGN: ELO — ANSV. KONTR: HCT — TEGNING NR: A01H4

TILTAKSHAVER: BORGENVEIEN UTVIKLING AS, VI JO 4VALSTAD EIDSKOG

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS

HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTER AS

SLEMDALSVEIEN 70 B , 0370 O S L O

ORG. NR. 998 014 509 MVA 334 22 947

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0386 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3495539/24137834
Bestilling: C3 2024-05-30 (7) 46

Dato
30.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
792982	200	1.9.2015	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	40	46	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601883884
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
160454	EMILSEN RUNA BERGH		GRÅKAMVEIEN 2 M, 0777 OSLO
201151	FAGERHUS HANNE		BORGENVEIEN 8 T, 0370 OSLO
141251	FAGERHUS ERIK		BORGENVEIEN 8 T, 0370 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	40	46

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
19.8.15

Doknr: 792982 Tinglyst: 01.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/792982/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/792982/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823
PB 364 Sentrum
0102 OSLO

☐ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner***

☒ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	40	46		1,2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
14125130934	Erik Fagerhus	1	1/2
20115136497	Hanne Fagerhus	1	1/2
16045434676	Runa Bergh Emilsen	2	1/2
20115136497	Hanne Fagerhus	2	1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	229	B	11				21				31			
2	B	122	B	12				22				32			
3	B	259	B	13				23				33			
4	B	257	B	14				24				34			
5	B	249	B	15				25				35			
6	B	269	B	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		1385		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1385 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjoneringen innebærer:

- Fellesareal i grunn utbygges og opprettes 4 nye boligseksjoner. Nye seksjoner er seksjon 3-6.
- Del av fellesareal, garasje, legges som tilleggsdel for seksjon 1 og 2.
- Fellesareal i kjeller og 1.etasje innlemmes i seksjon 1 samt legges som tilleggsareal til seksjonen.
- Fellesareal i 2.etg og på loft innlemmes i seksjon 2.
- Del av seksjon 2 overføres til seksjon 1.
- Eierbrøk endres

At areal overføres fra snr 2 og 1, skyldes feil fra tidligere seksjonering. Dette er en justering som ikke endrer verdirelasjonene, og utløser derfor ikke dokumentavgift.
Sameiebrøk for nye seksjoner blir tilsvarende forholdet for snr. 1 og 2.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.8.15

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Erik Fagerhus Hanne Fagerhus Runa Bergh Emilsen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ reseksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
og
☒ reseksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 10.5-15	Erik Fagerhus	Erik Fagerhus	Snr. 1
Oslo 10.5-15	Hanne Fagerhus	Hanne Fagerhus	Snr. 1
Oslo 10.5-15	Runa B. Emilsen	Runa Bergh Emilsen	Snr. 2
Oslo 10.5-15	Hanne Fagerhus	Hanne Fagerhus	Snr. 2

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
	Se punkt 7	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

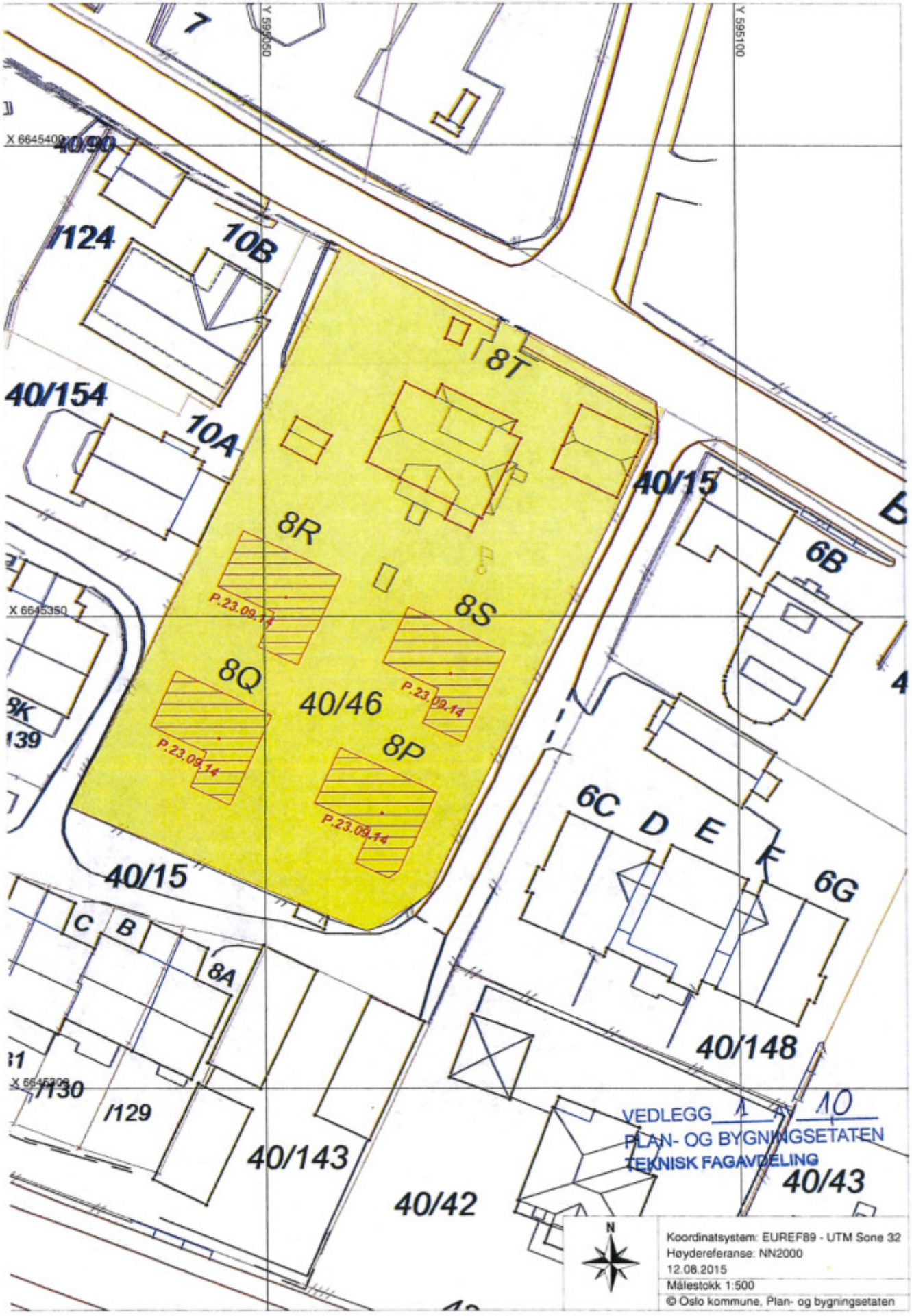
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
40	46		9-6	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
19.8.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

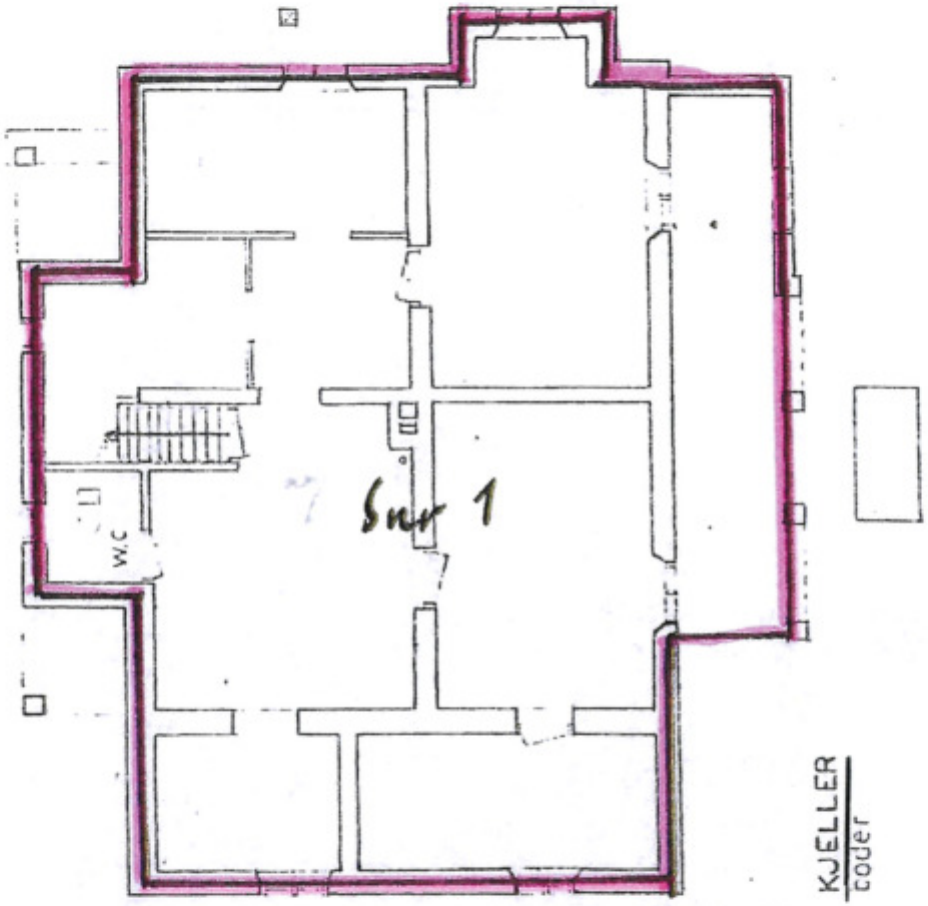
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Y 595050
Y 595100
X 6645400
X 6645350
X 6645200
40/90
/124
10B
8T
40/154
10A
40/15
8R
8S
8Q
40/46
8P
P.23.09.14
6B
6C
D
E
F
6G
C
B
8A
40/148
/130
/129
40/143
40/42
40/43
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
12.08.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/792982/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

2/10

BORGENVEIEN 8, GNR: 40, BNR. 46 I OSLO:



CF RB

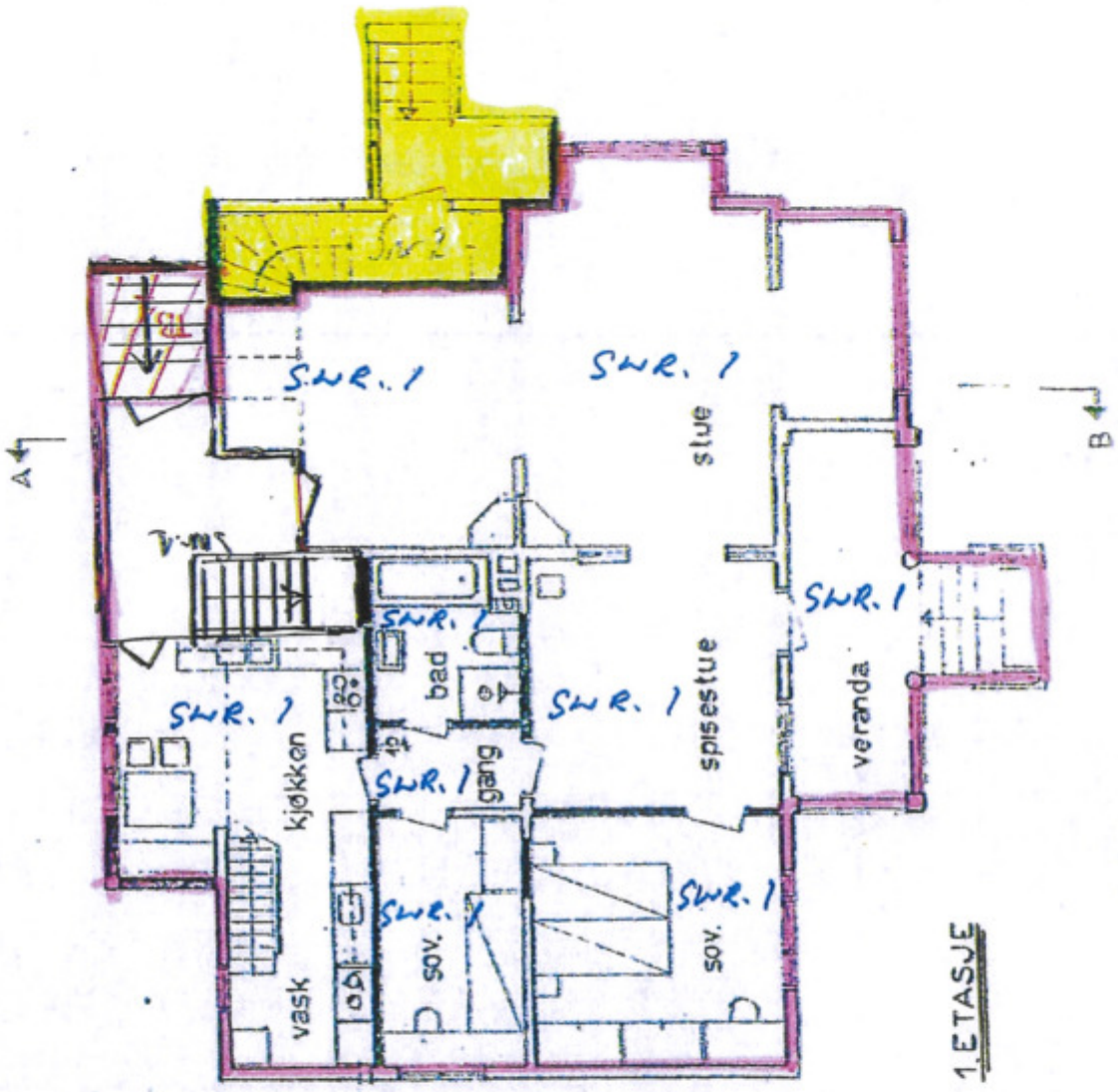
40/46
OSLO

VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/792982/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

3/10

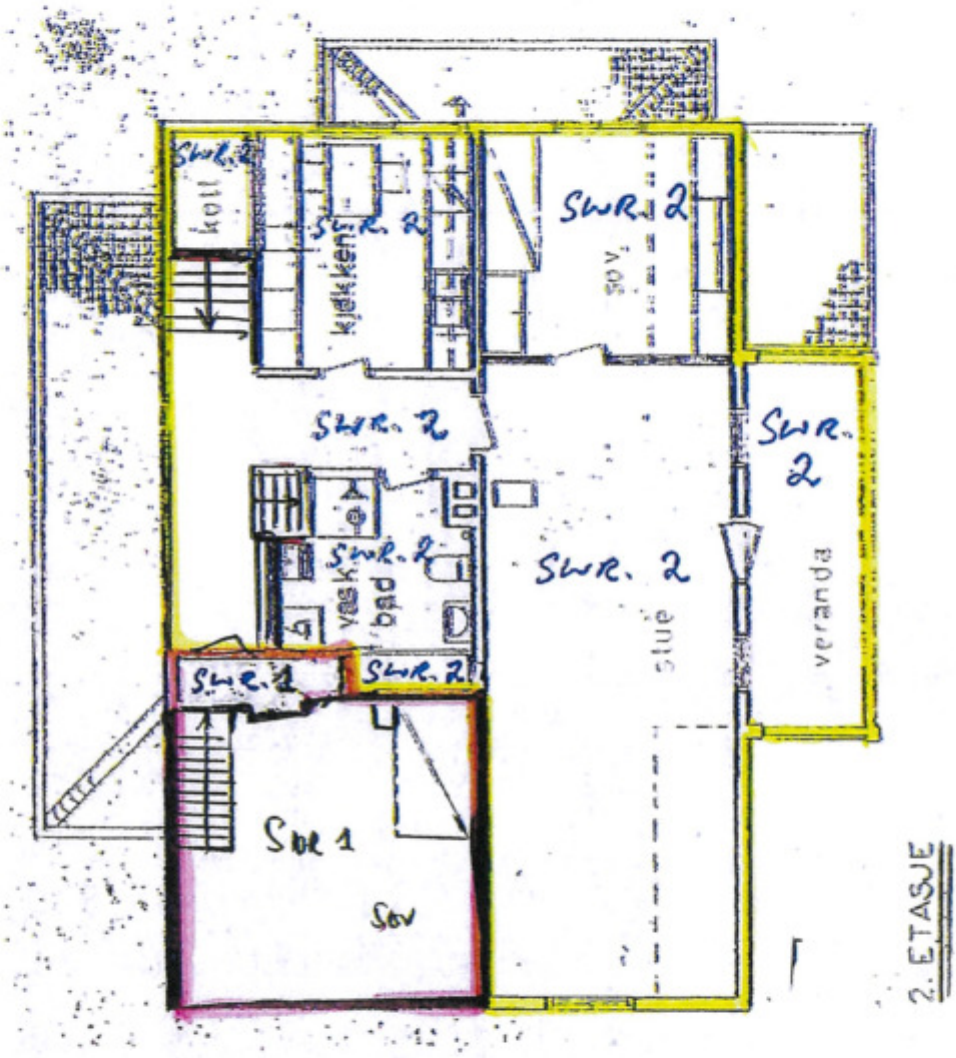
BOAGENVEIEN 8, GNR. 40, SNR. 46
I OSLO.



40/10

VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/792982/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

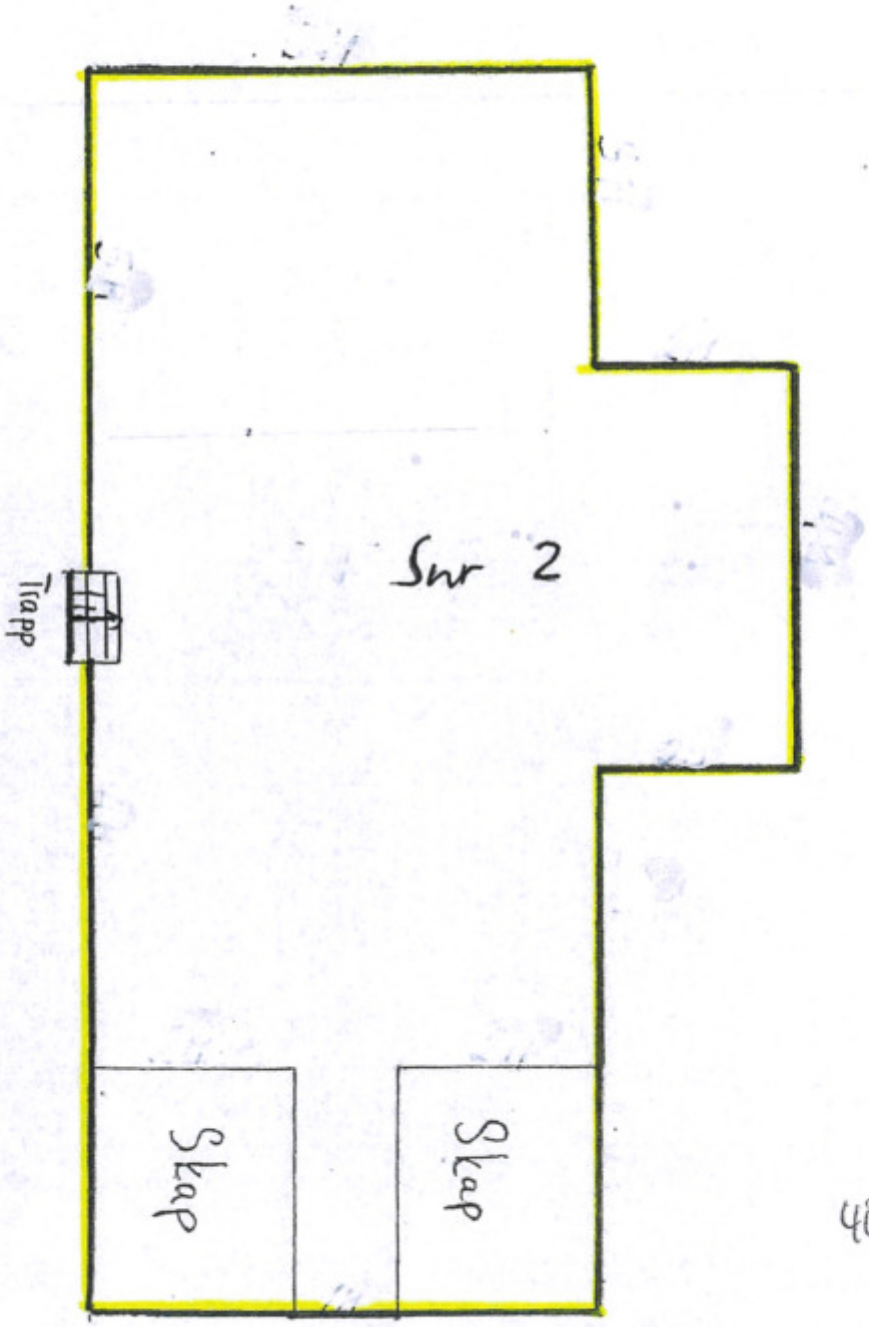


VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/792982/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

5/16

LOFT BORGENVEIEN 8
GNR. 40, BNR. 46 I OSLO.



40/46 OSLO

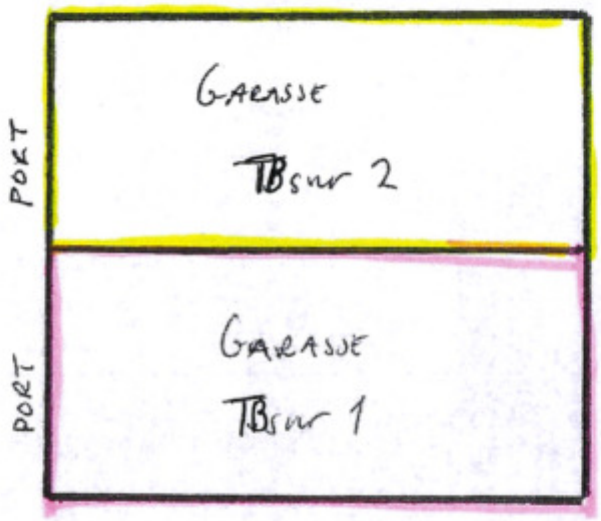
RB VEDLEGG 5 AV LOFT Snr 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/792982/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

6/10

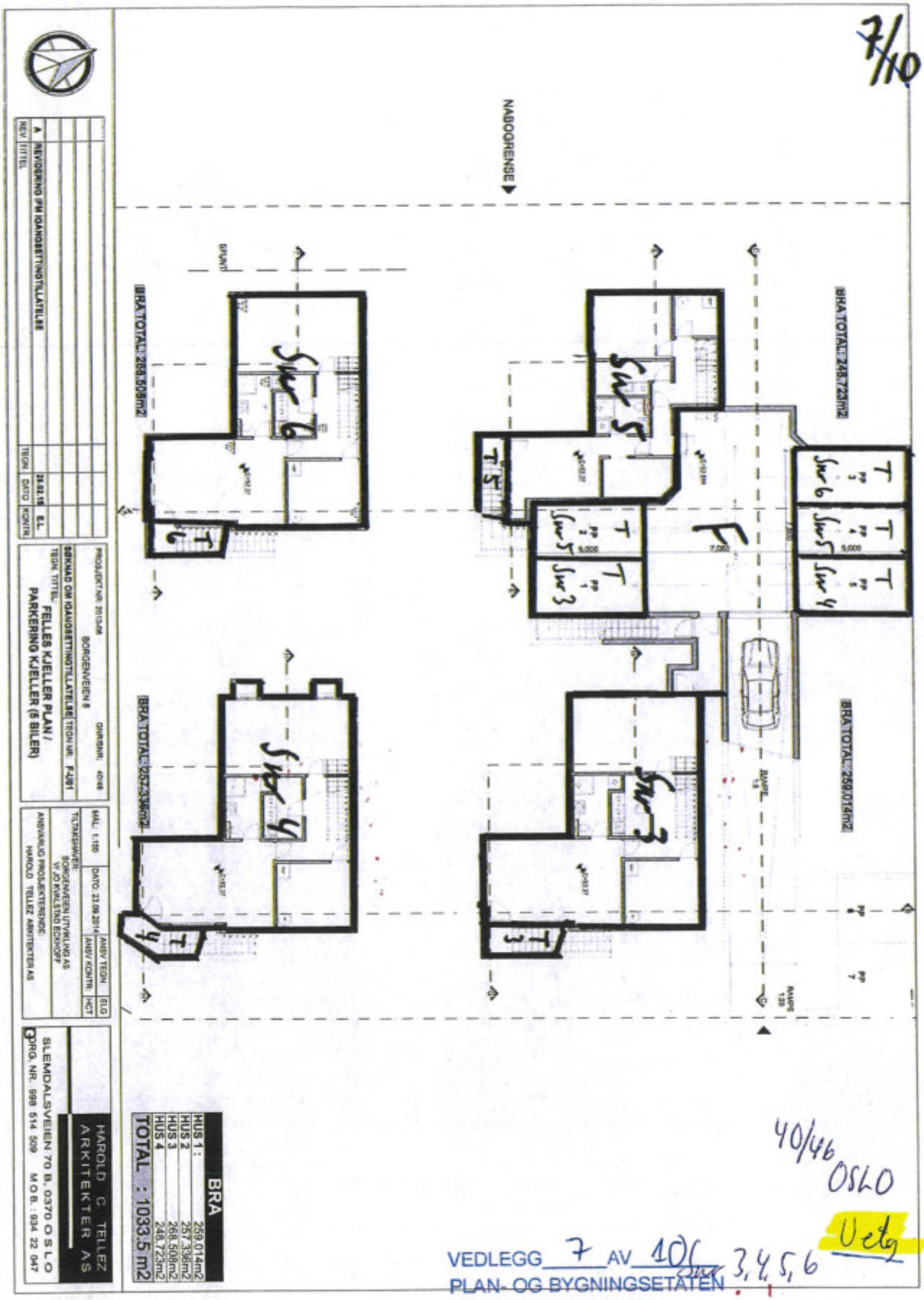
N



HUS
Snr 1+2

GT RB. 40/46 OSLO
Snr 1, 2

VEDLEGG 6 av 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

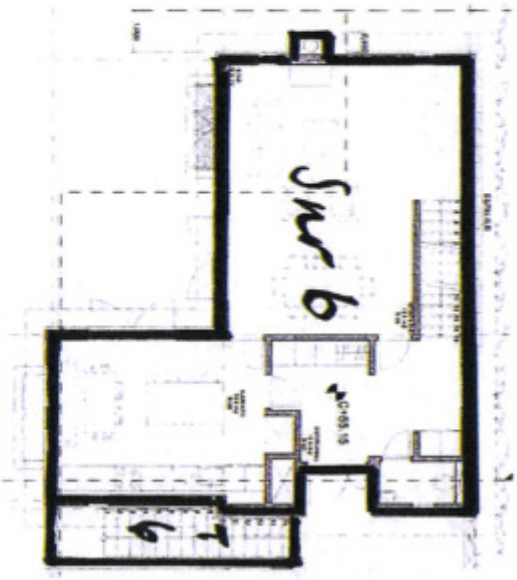


40/46 OSLO

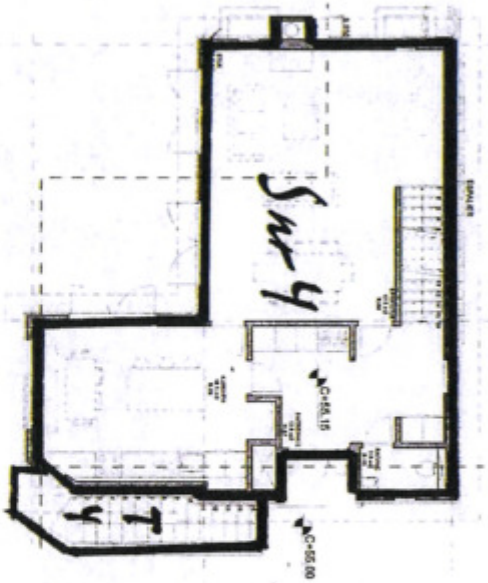
Uetg

VEDLEGG 7 AV 10 stk 3,4,5,6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

8/10









HAROLD G. TELLEZ
ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70 B, 0370 O S L O
ORG. NR. 998 514 509 MOB.: 934 22 047

VEDLEGG 8 AV 10.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Snr 3, 4, 5, 6

10/46 OSLO
1. etg

9/10







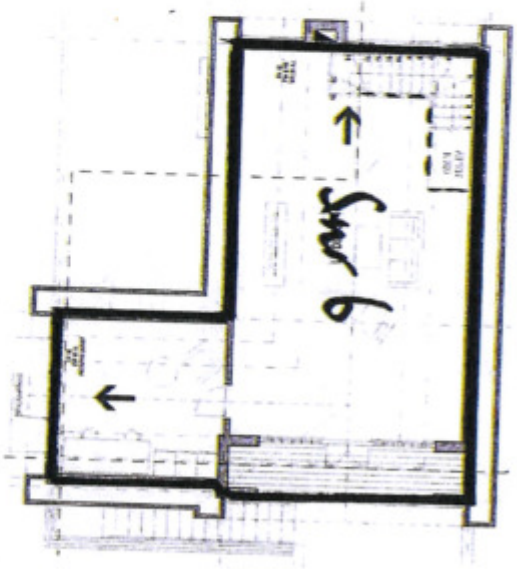


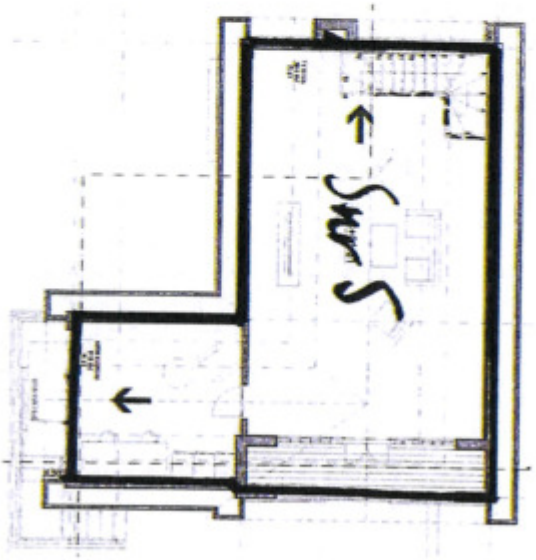
HAROLD C. TELLEZ ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70 B, 0370 O S L O
ORG. NR. 998 514 509 MOB.: 934 22 047

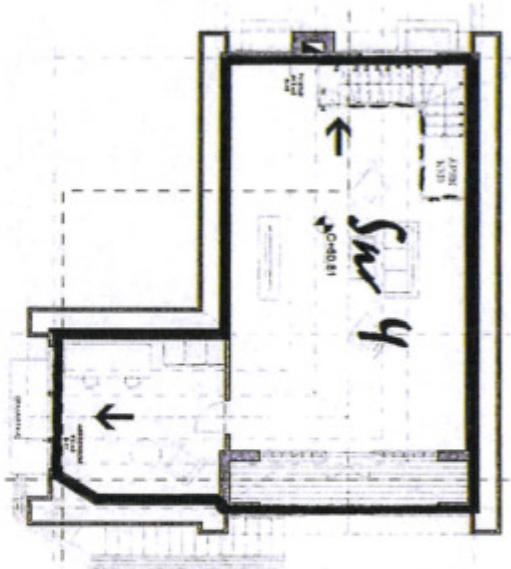
VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN OSLO
TEKNISK FAGAVDELING
Snr 3, 4, 5, 6

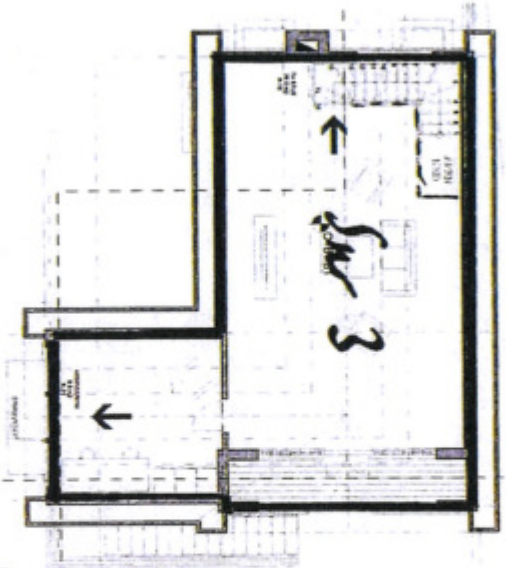
2. etg

10/10









HAROLD C. TELLEZ
ARKITEKTER AS
SLEMDALSVEIEN 70 B, 0370 OSLO
ORG. NR. 998 514 509 MOB.: 934 22 047

VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
10/46 OSLO

Snr 3, 4, 5, 6 Loft

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0386 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3495538/24137829
Bestilling: C3 2024-05-30 (7) 45

Dato
30.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
235518	200	16.3.2017	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	40	46	0	3

[ ] 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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602135779
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
141251	FAGERHUS ERIK	H0101	BORGENVEIEN 8 T, 0370 OSLO
160454	EMILSEN RUNA BERGH		GRÅKAMVEIEN 2 M, 0777 OSLO
201151	FAGERHUS HANNE	H0101	BORGENVEIEN 8 T, 0370 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	40	46

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 235518 Tinglyst: 16.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.02.2017
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/235518/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	40	46		3-6

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
14125130934	Erik Fagerhus	3-6	1/3
20115136497	Hanne Fagerhus	3-6	3/6
16045434676	Runa Bergh Emilsen	3-6	1/6

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3	B	259	B	13				23				33			
4	B	257	B	14				24				34			
5	B	249	B	15				25				35			
6	B	269	B	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 1034				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1385 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

DEL AV FELLESAREAL INNLEMMES I SNR 5. DEL AV TILLEGGSAREAL TIL SNR 5 BLIR HOVEDDEL. TIL SNR. 5. TILLEGGSAREAL (PARKERINGSPLASS) FOR SNR. 3-6 LEGGES SOM FELLESAREAL. DEL AV FELLESAREAL LEGGES SOM TILLEGGSAREAL TIL SNR 3-6. DEL AV SNR 4 LEGGES SOM FELLESAREAL. INGEN ENDRING I NEVNER

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.02.2017

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
17.11.16		Erik Fagerhus	Erik Fagerhus
OSLO		Hanne Fagerhus	Hanne Fagerhus
		Runa B. Emilsen	Runa B. Emilsen
		Hanne Fagerhus	Hanne Fagerhus

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
FOR SIGNATURER SE PKT 7		

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

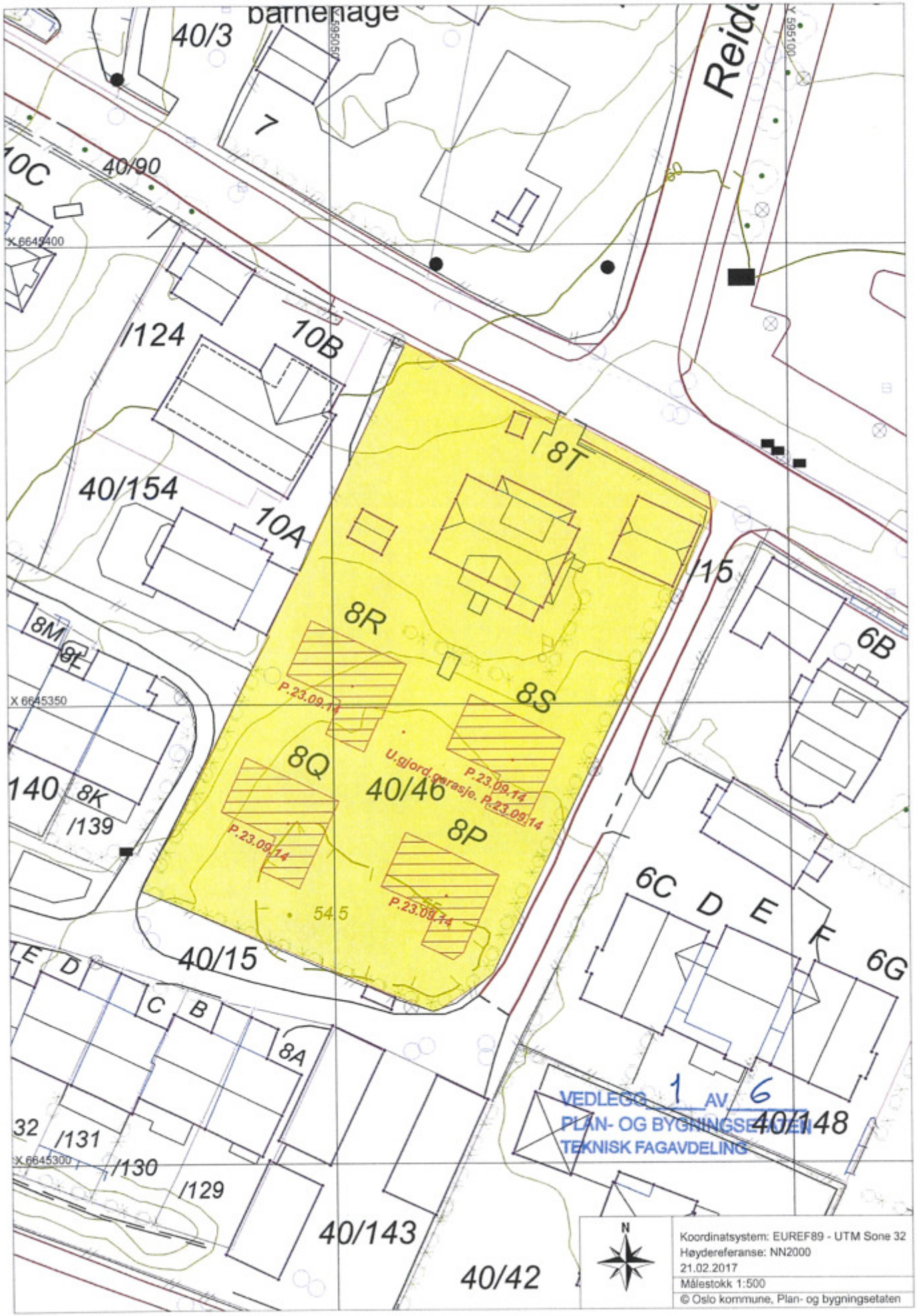
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
40	46		3-6	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
23.2.17	Hetland	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


barnehage
40/3
7
40/90
10C
X 6649400
/124
10B
40/154
10A
8T
8R
8S
8Q
40/46
8P
P.23.09.14
U.gjord.garasje. P.23.09.14
/15
6B
8M
8L
X 6645350
140
8K
/139
6C
D
E
F
6G
40/15
E
D
C
B
8A
32
/131
X 6645300
/130
/129
40/143
40/42
40/148
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
21.02.2017
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/235518/200
Uthentet 2024-05-30 09:31

SITUASJONSPLAN
KJELLER ETASJE

Tegn. Nr: A00-01 | Revisjon: G
Målestokk: 1:100 (A1) - 1:200 (A3)

TEGNFORKLARING:

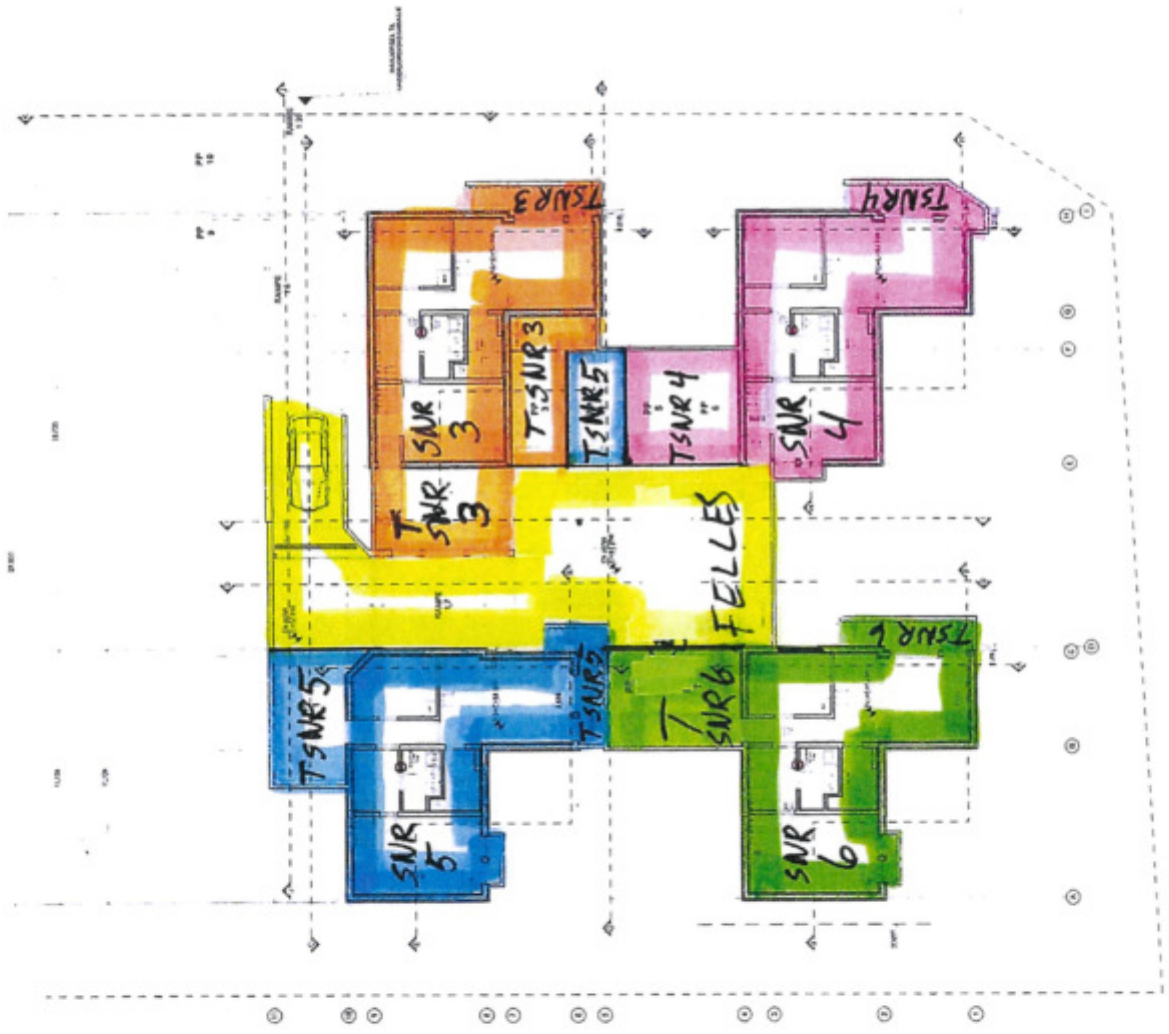
- GATEBELYSNING (Høyden og type avklares med entreprenøren)
- UTVENDIG INNTAKSSKAP
- SENTRALSTØVSUGE
- UTEKRAN (VANN)

BUS 1SNR3	BYA	BHA	P-ROM
Kjeller etasje	73,1 m²	73,1 m²	73,1 m²
1. etasje	83,6 m²	73,6 m²	73,6 m²
2. etasje	84,1 m²	73,6 m²	73,6 m²
Loftsetasje	77,3 m²	36,3 m²	36,3 m²
TOTALT	318,1 m²	256,6 m²	256,6 m²

BUS 2SNR4	BYA	BHA	P-ROM
Kjeller etasje	73,1 m²	73,1 m²	73,1 m²
1. etasje	83,6 m²	73,6 m²	73,6 m²
2. etasje	84,1 m²	73,6 m²	73,6 m²
Loftsetasje	77,3 m²	36,3 m²	36,3 m²
TOTALT	318,1 m²	256,6 m²	256,6 m²

BUS 3SNR6	BYA	BHA	P-ROM
Kjeller etasje	73,1 m²	73,1 m²	73,1 m²
1. etasje	83,6 m²	73,6 m²	73,6 m²
2. etasje	84,1 m²	73,6 m²	73,6 m²
Loftsetasje	77,3 m²	36,3 m²	36,3 m²
TOTALT	318,1 m²	256,6 m²	256,6 m²

BUS 4SNR5	BYA	BHA	P-ROM
Kjeller etasje	73,1 m²	73,1 m²	73,1 m²
1. etasje	83,6 m²	73,6 m²	73,6 m²
2. etasje	84,1 m²	73,6 m²	73,6 m²
Loftsetasje	77,3 m²	36,3 m²	36,3 m²
TOTALT	318,1 m²	256,6 m²	256,6 m²



VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HUS 1 | SNR. 3

PLANER

Tegn.Nr: A01H1 | Revisjon: 0

Målestokk: 1:50 (A1) - 1:100 (A3)

TEGNFORKLARING:

- GATEBELYSNING (Høyden og type avklares med entreprenøren)
- UTVENDIG INNTAKSSKAP
- SENTRALSTØVSUGE
- UTEKRAN (VANN)

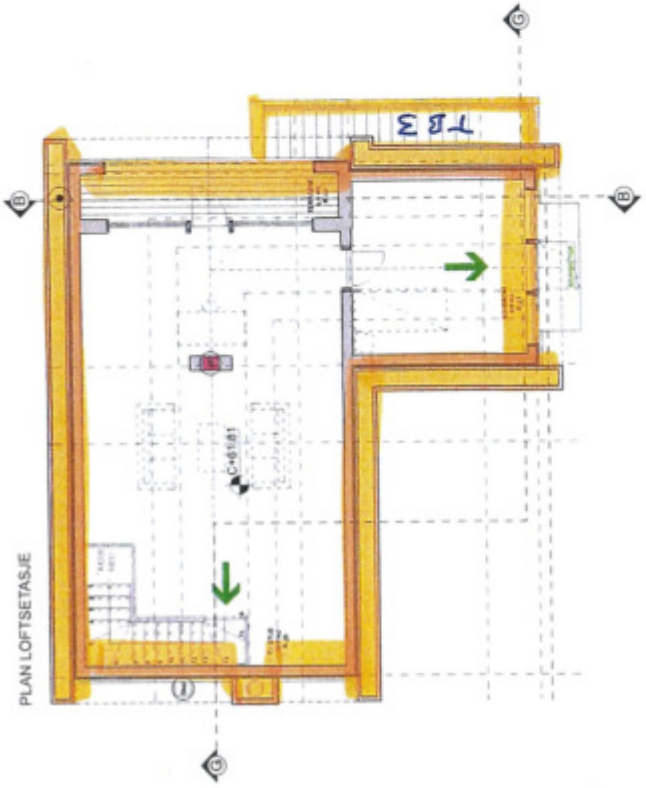
HUS 1	SNR. 3	BRA	P-ROM
Kjeller		71,5 m²	61,5 m²
1. etasje		83,5 m²	71,5 m²
2. etasje		83,5 m²	71,5 m²
Loftsetasje		71,5 m²	34,2 m²
TOTALT		310,1 m²	238,7 m²

HARALD C. TELLEF ARKITEKTER AS

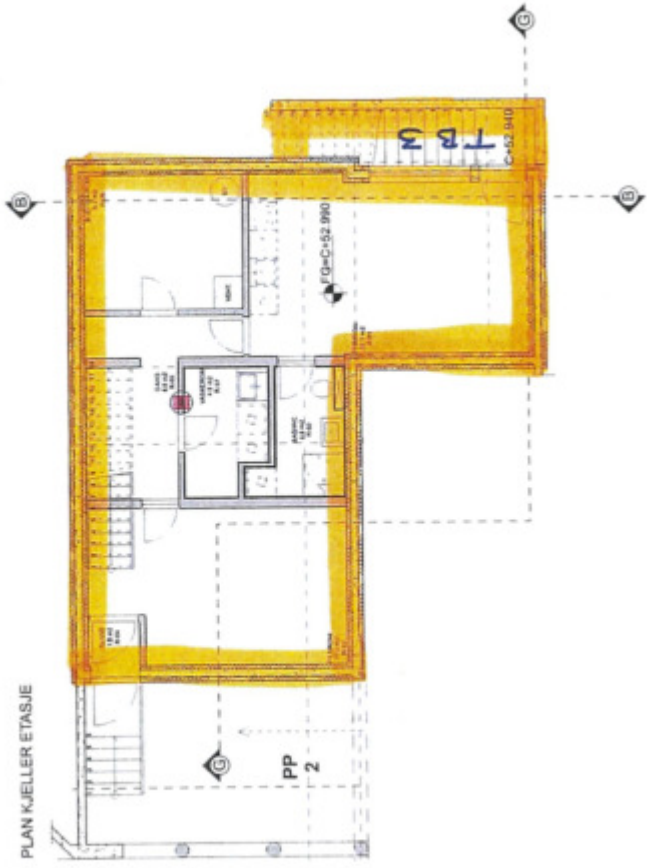
PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFTSETASJE



PLAN KJELLER ETASJE

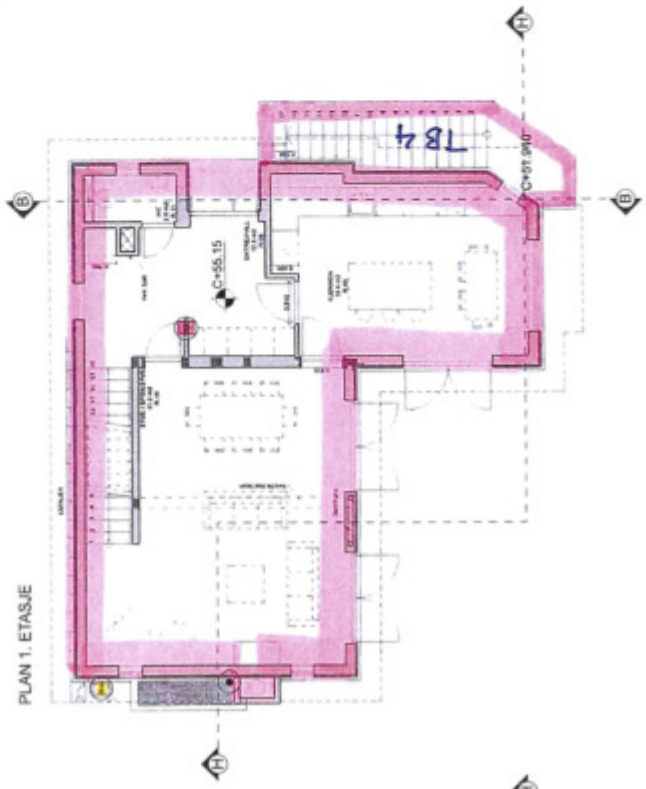


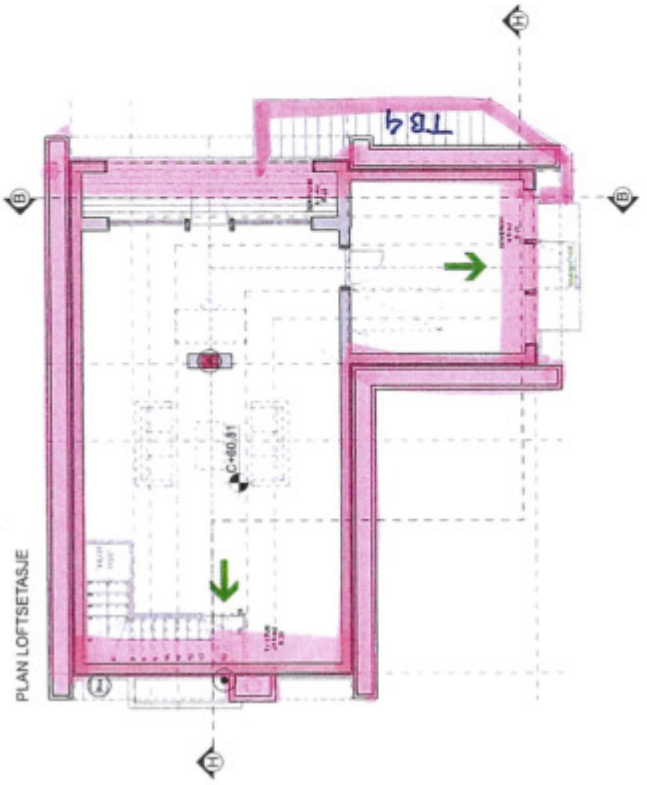
PLAN 2. ETASJE

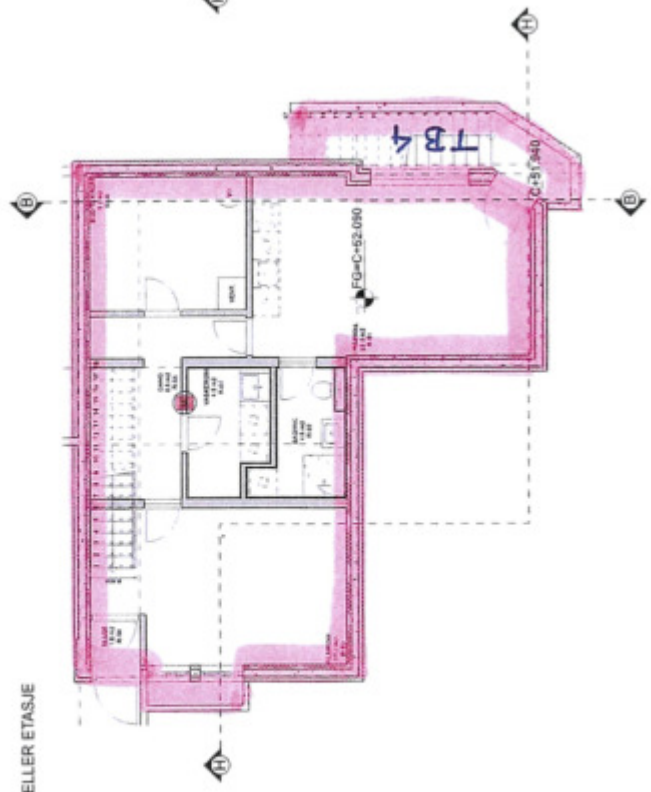


VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



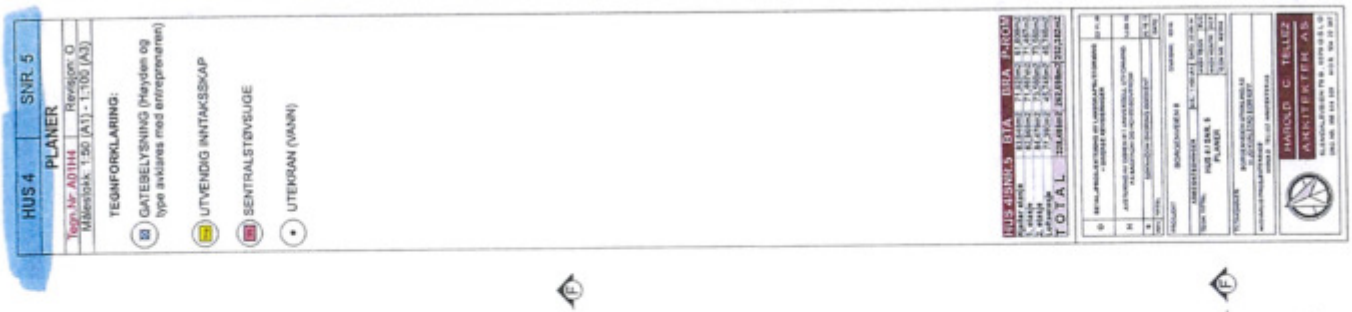




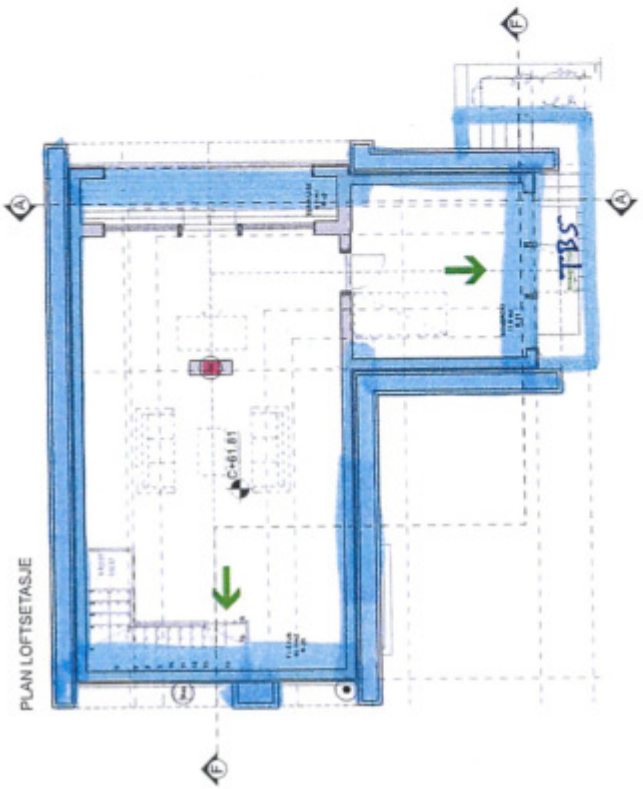




VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







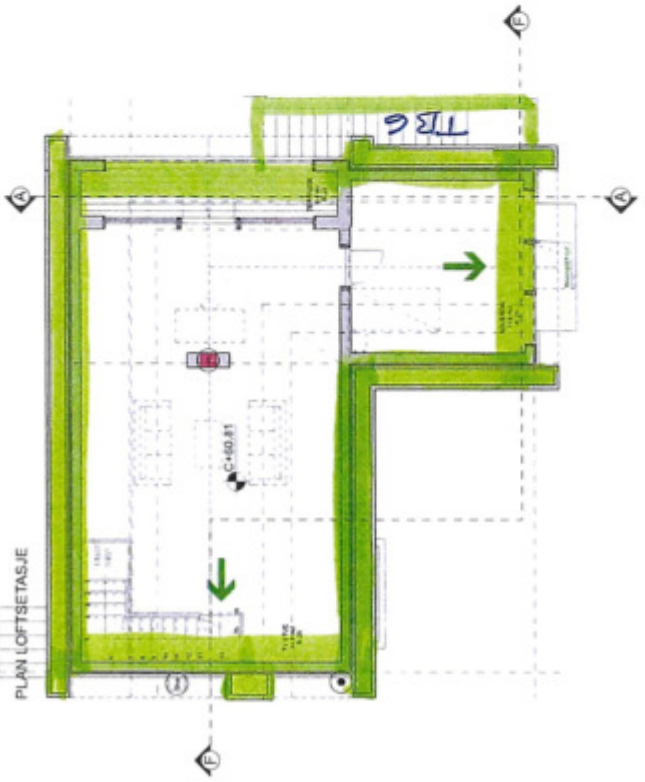




VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING











VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0386 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3495536/24137819
Bestilling: C3 2024-05-30 (7) 44

Dato
30.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
927395	200	28.10.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	40	46	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
301	40	46		1 og 2

Strekkode:

Doknr: 927395 Tinglyst: 28.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 25096920787 JO K. ECKHOFF 16.10.14 OSLO

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 40, bnr. 46, Borgenveien 8 i Oslo, Hus 1 saksnummer 201302342, hus 2 saksnummer 201303970, hus 3 saksnummer 201303972 og hus 4 saksnummer 201303974.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Borgenveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420.

Oslo, den 16/10 20.14

Runa B. Eriksen Fødselsnr./Orgnr. 16095434626

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 16/10 20.14

Hanne Fagerhus Fødselsnr./Orgnr. 20115136497

Erik Fagerhus

14/25130934
OSLO 24/10-14

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0386 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3495537/24137824
Bestilling: C3 2024-05-30 (7) 42

Dato
30.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21392	105	28.8.1979	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	40	46	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/21392/105
Uthentet 2024-05-30 09:30

2 8 AUG. 1979 21392

Erklæring.

Undertegnede som eier av gnr.40 bnr.124 Borgenveien 10b avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr.40 bnr.46 Borgenveien 8. gir eieren av gnr. 40 bnr.124 Borgenveien 10b adgang til å føre spillvann og overvannsledning inn på gnr.40 bnr.46 Borgenveien 8. og tilkoble disse til hovedkloakkledning som går over denne eiendom, samt adgang til nödvendige reparasjoner og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet.
For forvoldt skade og ulempe i den anledning, kan der kreves erstatning etter skjönn.

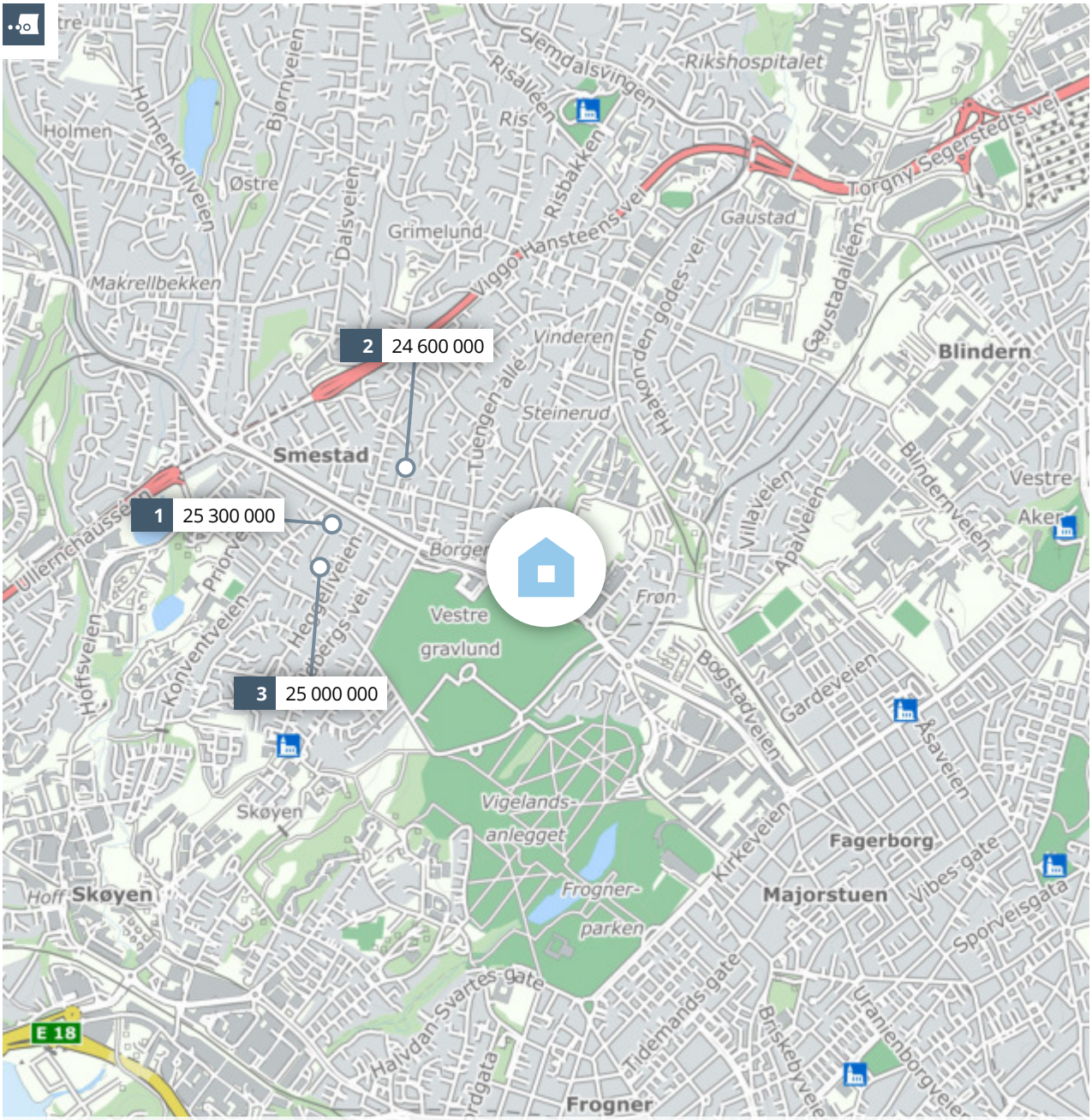
Birger Pedersen
Eier av gnr.40 bnr.124
Borgenveien 10b

Astrid Kleinsorg
Eier av gnr.40 bnr.46
Borgenveien 8.

Oslo 20. august 1979.

Avskriftens riktighet bekreftes

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BORGENVEIEN 8 R

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 15.09.2024

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgenveien 8 R, 0370 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 40 BNR 46 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOLVAT

Verdivurdert til

23 700 000

-	23 700 000	93 307
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	254 m²
BRA	264 m²
Tomt	2 464 m²
Byggeår	2017

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

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 Konventveien 2 B 297 m² 2014 643 m² 5 sov	26.04.2023	23 200 000	**25 300 000**	0	25 300 000	**85 185**
2 Hjørungveien 2 F 337 m² 1961 1 025 m² 6 sov	04.05.2022	27 900 000	**24 600 000**	0	24 600 000	**72 997**
3 Katy Dues vei 2 C 280 m² 1969 631 m² 6 sov	06.03.2024	26 950 000	**25 000 000**	0	25 000 000	**89 286**

Borgenveien 8 R er en eksklusiv byvilla fra 2017, med familievennlig planløsning over fire etasjer. Tomten er lettstelt med solfylt terrasseoase mot sydvest, asfaltert gårdsplass ved inngangen, p-plass, og to garasjeplasser i anlegg med sluse til kjelleren. Det er kjellerinngang til separat del, innredet med kjøkken/allrom og bad.

Villaen preges av utsøkt farge- og materialvalg, luftige rom og store sprossevinduer. I første etasje ligger en tiltalende stue med ildsted, et lekkert Rational-kjøkken med kvalitetshvitevarer, entré med spesialtilpasset garderobe og et gjestetoalett. Nede er det kjellerstue og vaskerom, og oppe er det fire soverom og to bad, inkludert en imponerende mastersuite med påkostet garderobe. På øverste plan ligger det femte soverommet og en herlig loftstue med balkong.

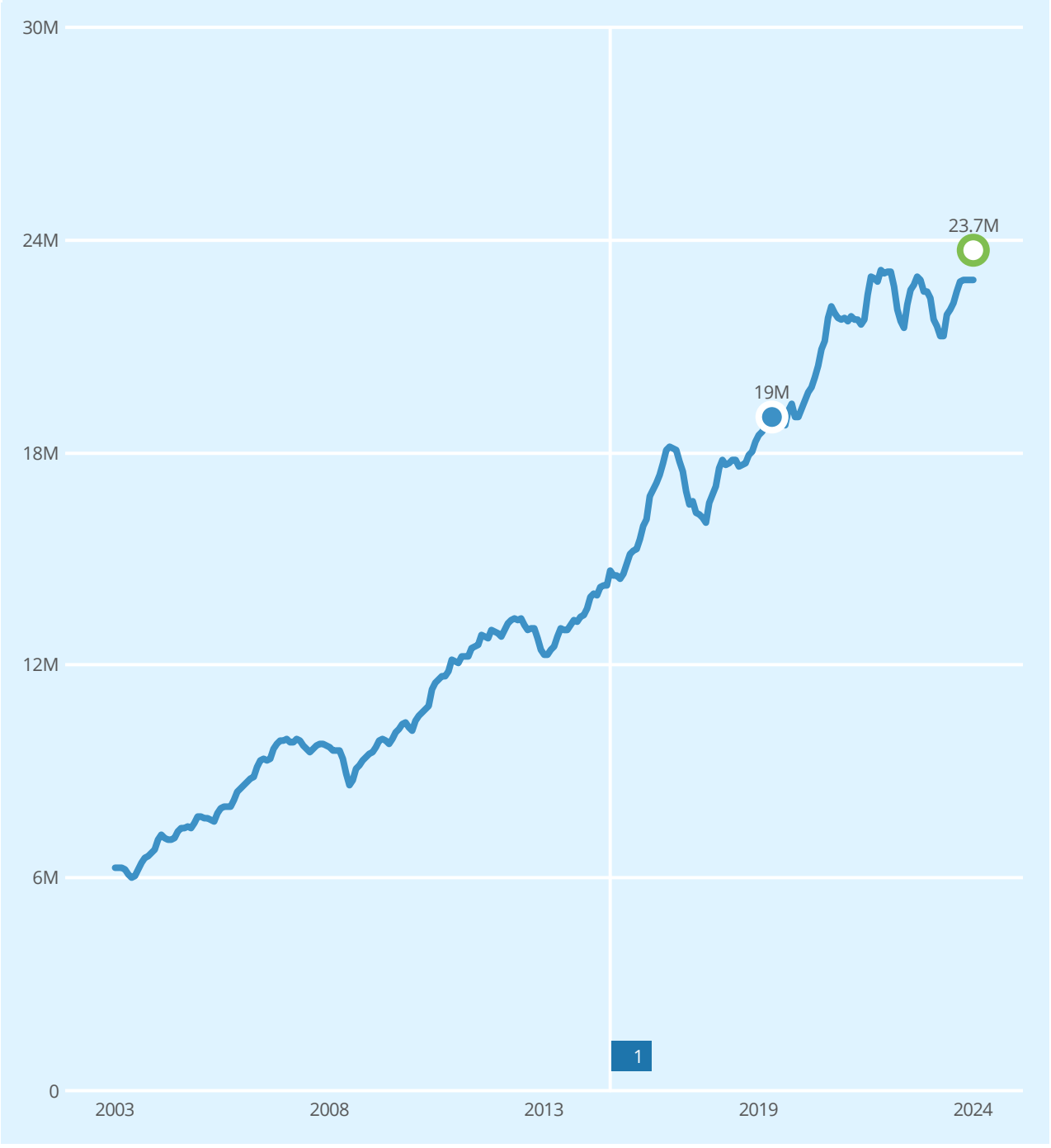
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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



1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.01.2019		29.08.2019	19 300 000	19 000 000	0	19 000 000

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

86
eneboliger til salgs

24.7M
24.1M
23.5M
22 786 000 Prisantydning i snitt
22.3M
21.7M
21.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

20.6M
20.0M
19.4M
18 658 000 Prisantydning i snitt
18.2M
18 097 000 Salgspris i snitt
17.6M
17.0M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 307 Borgenveien 8 R Totalpris 23 700 000

84 033 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

76 706 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

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:
Borgenveien 8R
Gnr. 40 Bnr. 46 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0386

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater