ORMSUNDVEIEN 8C+D

PRIVATMEGLEREN

EIERSKIFTERAPPORT™

Horisontaldelt tomannsbolig
Ormsundveien 8 C og 8 D
0198 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 27/08/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:197, Bnr: 116
Hjemmelshaver:	Are Lövenörn Svendsen og Isabel Vallés L Svendsen
Seksjonsnr:	1 og 2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felleseie tomt 1 522,1 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boliger, småbåthavn, gang-sykkelvei, friområde m.m S-2635
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 548,74
Forsikringsforhold:	Tryg Forsikring
Ligningsverdi:	7 800 000.-
Byggeår:	1880

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.08.2024
Forutsetninger:	Sol og 21 plussgrader. Tomannsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt. Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet. Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.
Oppdragsgiver:	Are Lövenörn Svendsen og Isabel Vallés L Svendsen
Tilstede under befaringen:	Are Lövenörn Svendsen
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER

OM TOMTEN:
Relativ flat tomt med asfaltert ankomstområdet. Opparbeidet gressplen med beplanting.

OM BYGGEMETODEN:
Tomannsbolig oppført i 1880. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong/mur og gråstein. Tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt (linoljemaling) trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Tomannsboligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold med flere strakstiltak.
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Tomannsboligen blir oppvarmet av panelovner, varmepumpe, peisovn i stue og kjøkken 1.etasje, peisovn i gang 2.etasje. Varmekabler på bad 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:
Takstmannens egne observasjoner 14.08.2024.
Egenerklæringsskjema 20.08.2024.
Megler (meglerpakken) 21.08.2024
Byggetegninger fra flere årganger.
Samsvarserklæring utført av Sterkstrøm AS den 24.02.2016.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjellervegger: Malt mur/betong, malte plater og malt trepanel.
Kjellertak/himlinger: Malt mur og malt trepanel.
Kjellergulv: Fliser, malt betong og ubehandlet betong.

1.etasje vegger: Malt mur, malte plater, malt stie, malt trepanel og fliser.
1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel, malte tak-ess plater og malte plater.
1.etasjer gulv: Parkett, fliser, malt tregulv og malte plater.

2.etasje vegger: Malt mur, malte plater, malt stie, malt trepanel og fliser.
2.etasje tak/himlinger: Malt trepanel, malte tak-ess plater og malte plater.
2.etasjer gulv: Laminat, fliser, malt tregulv og malte plater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entre 1, entre 2/gang, soverom 1, stue 1 og stue 2.
2.etasje: Gang med trapp, mellomgang 1, mellomgang 2, stue , soverom 2, bod og soverom 3:

Vegger, tak/himlinger og gulv på samtlige rom fremstår med mye alder og bruksslitasje, Merker på vegger og små skader, knirk i gulv, skader, små fuktsveller og slitemerker på samtlige gulv og små merker i tak/himlinger. TG2

Innvendig malt trapp opp til 2.etasje og ned til kjelleretasje. Trapper fremstår med mye slitemerker og knirk på samtlige trinn. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og trapp ned til kjelleretasjen er bratt der det mangler håndrekke på begge sider. TG2 Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, 2.etasje og loftsetasjen, søkt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 25mm til 45mm. TG3
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue i 2.etasjer på 45mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt. Store skjevheter observert i tak/himlinger i stue 1.etasje og i kjelleretasjen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Det må påberegnes å avrette gulv og stive av etasjeskiller. Estimert kostand kr 500 000.- pluss, pluss.
Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av strie/tapet er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av tregulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Tak ble byttet for ca 10 år siden, husker ikke navnet på utførende firma.
- Lagt varmekabler på bad ca 10 år siden, husker ikke navnet på utførende firma.
- Delt av rom i 2.etasje og to rom i 1.etasje. Egeninnsats.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	102		9		102	9
2.etasje	109			8	105	4
SUM BYGNING	211	0	9	8	207	13
SUM BRA	220					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

211m2.
1.etasje: Entre 1, entre 2/gang, soverom 1, bad, kjøkken, stue 1 og stue 2.
2.etasje: Gang med trapp, mellomgang 1, mellomgang 2, stue , soverom 2, bod, soverom 3 bad og soverom 4.

BRA-e:

0m2.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 211m2.
1.etasje: Entre 1, entre 2/gang, soverom 1, bad, kjøkken, stue 1 og stue 2.
2.etasje: Gang med trapp, mellomgang 1, mellomgang 2, stue , soverom 2, bod, soverom 3 bad og soverom 4.

BRA-e: 0m2.

BRA-b: 9m2.
1.etasje: Innglasset balkong.

Sum BRA: 220m2.
1.etasje: Entre 1, entre 2/gang, soverom 1, bad, kjøkken, stue 1 og stue 2.
1.etasje: Innglasset balkong.
2.etasje: Gang med trapp, mellomgang 1, mellomgang 2, stue , soverom 2, bod, soverom 3 bad og soverom 4.

TBA: 8m2.
2.etasje: Balkong.

P-rom: 207m2.
1.etasje: Entre 1, entre 2/gang, soverom 1, bad, kjøkken, stue 1 og stue 2.
2.etasje: Gang med trapp, mellomgang 1, mellomgang 2, stue , soverom 2, soverom 3 bad og soverom 4.

S-rom: 13m2.
1.etasje: Innglasset ballkong.
2.etasje: Bod.

Målt takhøyde i kjellerboder 1,75m - 1,80m, kjelleretasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. GUA (Gulvareal) 72m2.
Målt takhøyde i gang og soverom 1 1.etasje 2,80m - 2,90m.
Målt takhøyde i gang og stue 2.etasjer 1,96m - 2,73m.

Det gjørs oppmerksom på at boligen er oppført iht. til andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som er gjeldende.
Det det er uvist når rommene har blitt oppdelt og om dem er byggesøkt inn til kommunen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på eiet tomt, ingen garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.
Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

27/08/2024



August Magnus

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.
Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.
Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i betong/mur og gråstein fra byggeår og synlig grunnmursplast (knotteplast) fra 2012.
Grunnmursplasten har stedvis skader og er ikke festet tilstrekkelig med klemlist, det står disponibelt for fuktinntrenging . TG3
Store setningsprekker og avskaling av pussoverflate. TG3

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres fukt i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3
Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1.1.- 9.1.3. Det er synlige fuktmerker og skader på nedre del av vegg i kjellerboder. TG3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drenssystem med drensledninger er 2- 5 år



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 1.2 Krypekjeller

Tomannsbolig har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterkleding oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt (linolje) trepanel fra byggeåret isolert etter eldre krav.
På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på hele av boligen. TG2
Det er mye tørrsprekker på nedre del av ytterkledningen. TG2
Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen. TG2
Det er råteskade på panelbord på gavlvegg, mønekors og mønespir. TG3
Utskifting av råteskadet panel må utføres i nær fremtid.
Det er mye linoljeblærer og noe avflassing av maling. Det ser ut til at deler av ytterkleding på boligen er malt med feil maling over linoljemaling som var vanlig i byggeåret. TG3 All maling over gammel linoljemaling må fjernes, ytterkleding må males opp på ny med linoljemaling.
Ytterkleding har passert mer enn sin forventet levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Koblet vinduer, enkelt vinduer og terrassedør har malte trerammer og ett-lags glass antatt produsert fra byggeår.
Det ble registret punktert glass på vinduer (knust glass) på befaringsdagen på 2 stk vinduer i 2.etasje, bad 1.etasje og vinduer i vinterhagen. TG3
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere punkterte glass.
Enkelte vinduer og terrassedør subber i karm, avflassing av maling og har fuktmerker. TG2
Vinder og terrassedør har passert mer enn sin forventet levetid. TG2
Utskifting av enkelte vinduer må påberegnes i nær fremtid.

Ytterdører med glassfelt og malt overflate antatt fra nyere dato.
Innvendige dører med profilerte malte overflater fra flere årganger.
Malte dørgerikter.
Malte taklister.
Lakkerte fotlister.
Lakkerte terskler.
Det er noen små merker på nedre del av ytterdør og på noen innedører. Enkelte innedører har alder og mye bruksslitasje. TG2
Det er små merker på nedre del av gerikter og dørkarmer. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Saltak tekket med glatt takstein fra ca 2014.
Befaring ble utført fra bakkeplan og fra krypeloft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
Det er mose på taksteinen, noe avflassing av maling og yttertak har behov for vask. TG2

Takrenner og nedløp i lakkert stål antatt fra ukjent år.
Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og noe værslitasje. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at taket ble byttet for ca 10 år siden.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttertak tekket med glatt takstein fra ca 2014 og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og på krypeloft.
Det er muggvekster (sopp) på deler av undertaket, dette er en indikasjon på det ikke er tilstrekkelig lufting. TG3
Muggvekster må saneres og det anbefales å etablere større veggventiler. Undertaket er fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid.

Teglskorstein fra byggeår.
Det er avflassing av puss på skorstein. TG2
Det er små riss og sprekker på brannmur i begge etasjer. TG2
Det settes også tilstandsgrad TG2 grunnet alder.
Brannmur rundt skorsteinen i 1.etasje og 2.etasje er kledd med gips- og flisevegger.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Fjerning av gips- og flisevegger må påberegnes.

Hjemmelshaver opplyser om at det er bra trekk. Men pipe er gammel og det må påregnes kostnader I fremtiden for fortsatt bruk.

Peisovn på stue, kjøkken i 1.,etasje og peisovn i gang i 2.etasje.
Peisovn på kjøkken og gang fremstår i grei stand, det er sprekker i fliser på peisovn på stue. TG2
Gulvplate (gnistplate) er for kort til peisovn i 1.etasje og peisovn står montert for nærme brennbart materiale.
Det er brennmerker på brannmur i 2.etasje, TG2 ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i entre/gang 2.etasje.
Krypeloft har gangbart gulv på deler av loftet.
Det er muggvekster på undertaket, noe fuktskjolder på gulv og det mangler tilstrekkelig lufting. TG3 Se punkt 4.1 for estimert kostand.
Det er fuktskjolder og avflassing av puss på skorstein. Det ble også registret museekskrementer på loftet. TG2
Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TBA og BRA-b:

Balkong på 8m2 med adkomst via soverom i 2.etasjer oppført med asfaltbelegg og trerekkverk med rekkverkshøyde på 85cm.
Det er fuktskjolder, grønske og svertesopp innvendig på rekkverket og rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt. Kravet er 1m. TG2
Det anbefales å legge terrassebord på bjelkelag oppå asfaltbelegg da belegget er ment som tetsjiktet og kan bli skadet ved bruk.

Innglasset balkong på 9m2 oppført i trekonstruksjon med fliser på gulvet og tretrapp ned til hagen.
Innglasset balkong fremstår med mye alder og bruksslitasje. TG2
Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2

Generelt:
Balkong, tretrapp og innglasset balkong har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold.
Se punkt 3.1 (gunst vindu).

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malte plater.

Bad antatt fra ca 2012 inneholder:
Servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.
Badekar med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
WC på sokkel.

Det er ikke tilstrekkelig tett inn til vegg ved rørgjennomføringen ved WC/badekar. TG2
Det er bom (hulrom) og sprekk i flis ved badekar. TG2
Vegger og innredning fremstår med mye bruksslitasje. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2
Det er bom (hulrom) under flis ved terskel. TG2

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012 i følge hjemmelshaver

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er ingen synlig mansjett under slukrist. Det er ukjent membranløsing. TG2

Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble borett hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (gang) til bad, det ble målt normale fuktinnhold i bunnsvill under 5%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført membran. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7.2 Bad 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt trepanel.

Bad antatt fra ca 2012 inneholder:
Servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt speil.
Dusjkabinett med vegghengt dusj har ett-greps blandebatteri.
WC på sokkel.
Vegghengt stråleovn.

Vegger og tak/himling fremstår i god stand.
Innredning fremstår med noe bruksslitasje og noe svertesopp på servant. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2
Flisegulv fremstår i grei stand, det er små merker på fliser ved dusjkabinett. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2012 i følge hjemmelshaver

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Sluk ble ikke inspisert, grunnet at det ligger under dusjkabinettet og var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble borett hull for å måle fukt fra tilstøtende rom (soverom 4) til bad, det ble målt normale fuktinnhold under 5%. TG1

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført membran. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra flere årganger.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Vegger: Malte plater.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.
Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra ca 2012 inneholder:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
Laminat benkeplate med vask og ett-greps blandebatteri.
Hvitevarer: Stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.
Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales.

Vegger, gulv, tak/himling har alder og bruksslitasje som må forventest utifra bruk. TG2
Kjøkkeninnredning har små fuktsveller og små merker på overflaten. TG2
Se punkt 10.1

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje: Gang med trapp, toalettrom og 4 stk boder

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Vegger: Malt pusset mur/betong og gråstein.
Tak/himling: Trepanel og behandlet pusset overflater.

Det er små skader, riss, setningssprekker og avflassing av puss og maling på samtlige vegger. TG3
Det må påberegnes å reparere deler av skader på vegger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av mur er 8 - 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av puss og betong er 20 - 30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Ubehandlet betong, malt betong og fliser.

Det er store skader på betongdekket som må utbedres. TG3
Avflassing av maling på enkelte steder og bom (hulrom) under fliser i gang. TG2
Alder og bruksslitasje. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

På befaringsdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av betong.

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke
ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. TG2
Estimert kostnad, se punkt 1.1

Merknader: Se punkt 1.1 Drenering.



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
WC på sokkel på begge bad.
Sluk på begge bad og i kjellerbod.
Hovedstoppekran plassert i kjellerbod.
Opplegg for vaskemaskin i kjellerbod.
Utekran. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, hvor det ble registrert noe avdrypp fra vannrør under servant på toalettrom i kjelleretasjen. TG3
Det må påberegnes å utskifte vannlås og rør til kran.
Det er noe korrosjon (irr) og rust på røroppheng i kjelleretasjen TG2
Røroppheng i kjellerbod er fra flere årganger og noe er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012 i følge hjemmelshaver

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert i kjellerbod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hvor det avdekkes at det er avdrypp fra returventilen. TG2
Det anbefales en service på varmtvannsberederen i nær fremtid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Tomannsboligen blir oppvarmet av panelovner, varmepumpe, peisovn i stue og kjøkken 1.etasje, peisovn i gang 2.etasje. Varmekabler på bad 1.etasje.

Panelovner, varmekabler, varmepumpe og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.
Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på bad i 1.etasje og elektrisk avtrekk på bad i 2.etasje. Kjøkkenventilator (fra ca 2012) med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i 1.etasje. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2
Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2
Ukjent om rør og ventiler er rengjort. TGIU Ytterligere undersøkelser anbefales.

Generelt:
For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap nr 1. plassert på vegg i gang 2.etasje.
Automatsikringer med 16 fordelingskurser.

Sikringsskap nr 2. plassert på vegg i gang 1.etasje.
Automatsikringer med 14 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sterkstrøm AS den 24.02.2016.

Det mangler tilstrekkelig tetting mellom sikringer i sikringsskap i 2.etasje.
Det er kabler som ikke er tilstrekkelig festet i kjellerboder.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Tomannsboligen står oppført under byantikvarens- SEFRAK - Gule liste av særlig kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tomannsboligen, boligen er oppført i 1880 og landsdekkende søknads plikt ble innført etter 1965.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen i dag.

Innvendig rekkverk og håndrekke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter. Det mangler håndrekke på vegg siden i trapp opp til 2.etasje og trapp ned til kjelleretasjen er bratt der det mangler håndrekke på begge sider.
Det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Det er en forlengelse av byggestopp på Nedre Bekkelaget og øyene. Mer info se:
https://aktuelt.oslo.kommune.no/forlengelse-av-byggestopp-pa-nedre-bekkelaget-og-oyene

Brannskiller mellom seksjonert del: Det er ukjent om det er brannskille mellom enhetene. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om:
- Skjeve gulv i boligen.
- Maur har kommet inn på våren men forsvinner av seg selv.
- Man kan lett sette en eller flere ladebokser ved parkeringen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se nevnte punkter i rapporten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er mose på taksteinen, noe avflassing av maling og yttertak har behov for vask. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn sin forventet levetid og noe værslitasje. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong 2.etasje har fuktskjolder, grønske og svertesopp innvendig på rekkverket og rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig høyt. Kravet er 1m. TG2 Innglasset balkong med mye alder og bruksslitasje. TG2 Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2 Generelt: Balkong, tretrapp og vinterhage har ett stort behov for vask, behandling og vedlikehold.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Det er ikke tilstrekkelig tett inn til vegg ved rørgjennomføringen ved WC/badekar. TG2 Det er bom (hulrom) og sprekk i flis ved badekar. TG2 Vegger og innredning fremstår med mye bruksslitasje. TG2
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2 Det er bom (hulrom) under flis ved terskel. TG2
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under slukrist. Det er ukjent membranløsing. TG2 Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført membran. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himling fremstår i god stand. Innredning fremstår med noe bruksslitasje og noe svertesopp på servant. TG2
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. TG2 Flisegulv fremstår i grei stand, det er små merker på fliser ved dusjkabinett. TG2
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluk ble ikke inspisert, grunnet at det ligger under dusjkabinettet og var ikke mulig å inspisere på befaringsdagen. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres. Membranen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, hjemmelshaver fremlegger ikke dokumentasjon på utført membran. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkken benken eller komfyrvakt dette anbefales. Vegger, gulv, tak/himling har alder og bruksslitasje som må forventest utifra bruk. TG2 Kjøkkeninnredning har små fuktsveller og små merker på overflaten. TG2 Se punkt 10.1
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hvor det avdekkes at det er avdrypp fra returventilen. TG2 Det anbefales en service på varmtvannsberederen i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning mekanisk ventilasjon eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad i 1.etasje. Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2 Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2 Ukjent om rør og ventiler er rengjort. TGIU Ytterligere undersøkelser anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmursplasten har stedvis skader og er ikke festet tilstrekkelig med klemlist, det står disponibelt for fuktinntrenging . TG3 Store setningsprekker og avskaling av pussoverflate. TG3 Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres fukt i betongdekke og nedre del av yttervegger i kjelleretasje dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres. Se også punkt 9.1.1.- 9.1.3. Det er synlige fuktmerker og skader på nedre del av vegg i kjellerboder. TG3 Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom ytterkledning på hele av boligen. TG2 Det er mye tørrsprekker på nedre del av ytterkledningen. TG2 Det er stedvis svertesopp på øvrige del av ytterkledningen. TG2 Det er råteskade på panelbord på gavlvegg, mønekors og mønespir. TG3 Utskifting av råteskadet panel må utføres i nær fremtid. Det er mye linoljeblærer og noe avflassing av maling. Det ser ut til at deler av ytterkleding på boligen er malt med feil maling over linoljemaling som var vanlig i byggeåret. TG3 All maling over gammel linoljemaling må fjernes, ytterkleding må males opp på ny med linoljemaling. Ytterkleding har passert mer enn sin forventet levetid. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Enkelte vinduer og terrassedør subber i karm, avflassing av maling og har fuktmerker. TG2 Vinder og terrassedør har passert mer enn sin forventet levetid. TG2 Utskifting av enkelte vinduer må påberegnes i nær fremtid. Det er noen små merker på nedre del av ytterdør og på noen innedører. Enkelte innedører har alder og mye bruksslitasje. TG2 Det er små merker på nedre del av gerikter og dørkarmer. TG2 Det ble registret punktert glass på vinduer (gunst glass) på befaringsdagen på 2 stk vinduer i 2.etasje og vinduer i vinterhagen. TG3 Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det er avflassing av puss på skorstein. TG2 Det er små riss og sprekker på brannmur i begge etasjer. TG2 Det settes også tilstandsgrad TG2 grunnet alder. Brannmur rundt skorsteinen i 1.etasje og 2.etasje er kledd med gips- og flisevegger. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon. Fjerning av gips- og flisevegger må påberegnes. Peisovn på kjøkken og gang fremstår i grei stand, det er sprekker i fliser på peisovn på stue. TG2 Gulvplate (gnistplate) er for kort til peisovn i 1.etasje og peisovn står montert for nærme brennbart materiale. Det er brennmerker på brannmur i 2.etasje, TG2 ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er muggvekster (sopp) på deler av undertaket, dette er en indikasjon på det ikke er tilstrekkelig lufting. TG3 Muggvekster må saneres og det anbefales å etablere større veggventiler. Undertaket er fra byggeår og har passert mer enn sin forventet levetid. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er fuktskjolder og avflassing av puss på skorstein. Det ble også registret museekskrementer på loftet. TG2 Det settes også tilstandgrad TG2, grunnet alder. Det er muggvekster på undertaket, noe fuktskjolder på gulv og det mangler tilstrekkelig lufting. TG3 Se punkt 4.1 for estimert kostand.
9.1.1	Kjelleretasje: Gang med trapp, toalettrom og 4 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Det er små skader, riss, setningssprekker og avflassing av puss og maling på samtlige vegger. TG3 Det må påberegnes å reparere deler av skader på vegger. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.2	Kjelleretasje: Gang med trapp, toalettrom og 4 stk boder Gulvets overflate
	Avflassing av maling på enkelte steder og bom (hulrom) under fliser i gang. TG2 Alder og bruksslitasje. TG2 Det er store skader på betongdekket som må utbedres. TG3 Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjelleretasje: Gang med trapp, toalettrom og 4 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger hvor det avdekkes høye fuktverdier, Dette er en indikasjon på at det ikke ligger tettesjikt til grunn og at det er dreneringsvikt. Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det er ikke tilstrekkelig veggventiler. TG2 Estimert kostnad, se punkt 1.1
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) og rust på røroppheng i kjelleretasjen TG2 Røroppheng i kjellerbod er fra flere årganger og noe er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, hvor det ble registrert noe avdrypp fra vannrør under servant på toalettrom i kjelleretasjen. TG3 Det må påberegnes å utskifte vannlås og rør til kran. Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38240512

Adresse	Ormsundveien 8C+D		
Postnummer	0198	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år10mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Are Lövenörn	**Selger1etternavn**	Svendsen
Selger2fornavn	Isabel Vallés L	**Selger2etternavn**	Svendsen

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

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: I forbindelse med masse regn i 2023 kom det vann inn i kjeller, ca noen centimeter. Dette forsvant raskt. Noe oppssug fra under huset til vegg

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

Hvis ja, beskrivelse: Trekk er bra. Men pipe er gammel og det må påregnes kostnader I fremtiden for fortsatt bruk

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skjeve gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Maur har kommet inn på våren men forsvinner av seg selv.

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 13.11.2024

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: Tak ble byttet for ca 10 år siden

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

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

Firmanavn: Husker ikke navnet men fra eieren som bygde naboboligen

Redegjør for hva som er gjort og når: Lagt nytt tak

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

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

Firmanavn: Husker ikke navnet

Redegjør for hva som er gjort og når: Lagt varmekabler på bad ca 10 år siden

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ligger I sikringsskapet. Beskrevet I tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Man kan lett sette en eller flere ladebokser ved parkeringen

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

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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 13.11.2024

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
13.11.2024

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.

Svendsen, Isabel Vallés Lövenörn

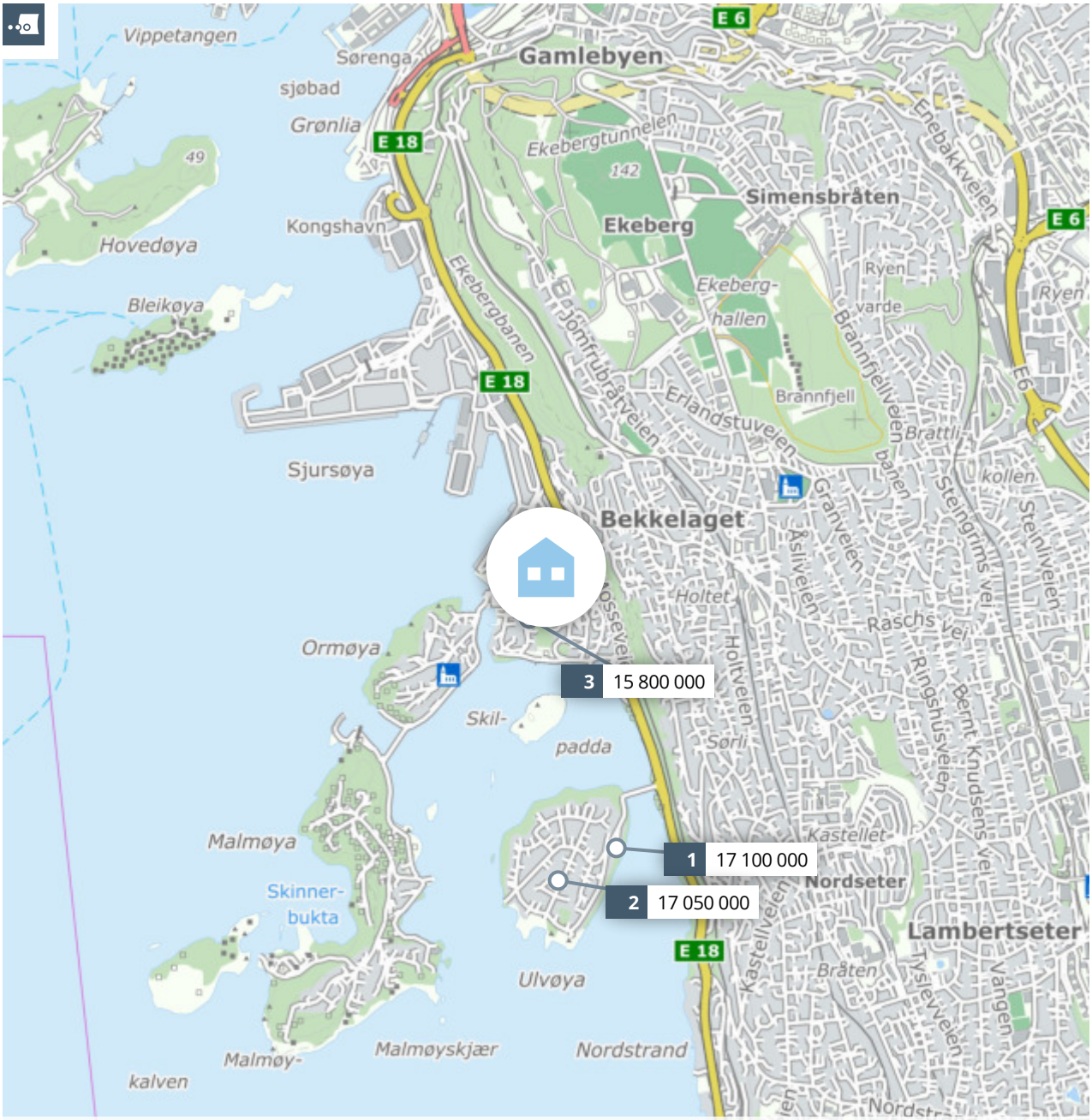
Signert av

Svendsen, Are Lövenörn

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
13.11.2024



Meglers verdivurdering

ORMSUNDVEIEN 8 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 01.09.2024

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: Bjørn-Erik Braaten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ormsundveien 8 C, 0198 OSLO

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 1880

GNR 197 BNR 116 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ORMSUND

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	77 295
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	207 m²
BRA	220 m²
Tomt	1 522 m²
Byggeår	1880

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

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 Vargveien 8 189 m² 1981 1 643 m² 4 sov	07.09.2023	18 500 000	**17 100 000**	0	17 100 000	**90 476**
2 Fjordveien 13 254 m² 1982 1 422 m² 4 sov	16.04.2024	16 900 000	**17 050 000**	0	17 050 000	**67 126**
3 Grønsundveien 11 202 m² 1982 581 m² 3 sov	27.08.2022	16 500 000	**15 800 000**	0	15 800 000	**78 218**

Idyllisk Sveitservilla med solrik flat hage | Oppussingsobjekt; stort potensial | 2 seksjoner | 4 p-plasser

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2015	19.08.2015	04.11.2015	7 500 000	7 600 000	0	7 600 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Boligen ble kjøpt utenom markedet i 2020 og er ikke registrert i eiendomsverdi

Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

45
tomannsboliger
til salgs

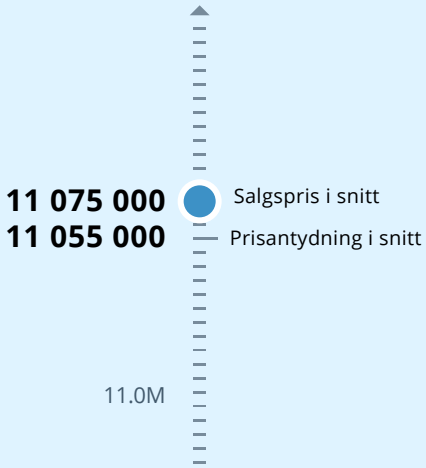


Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

45
tomannsboliger
solgt

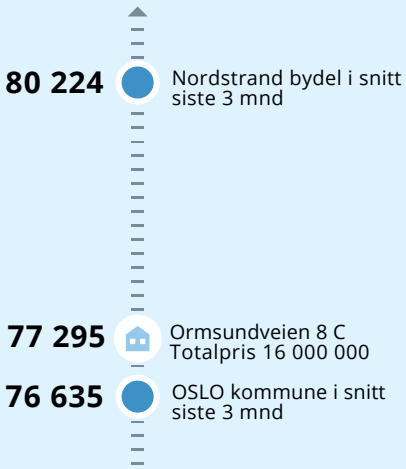


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

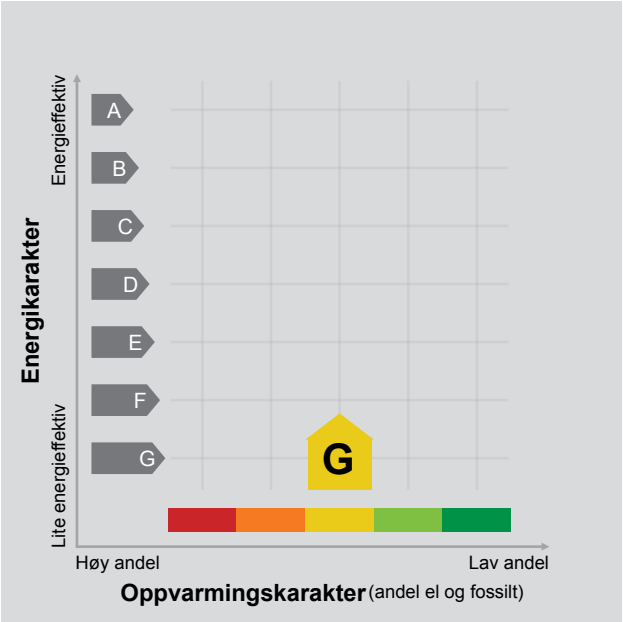
for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Ormsundveien 8C
Postnummer	0198
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80462476
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18191
Dato	01.09.2024



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)

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ”ORMSUNDVEIEN 8”

§ 1

Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er ”Ormsundveien 8”.

Sameiet består av seksjonsnummer 1, 2 og 3 av gnr. 197, bnr. 116 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av eiendommen med bebyggelse.
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for selveierne.

§2

Sameiemøtet

Sameiemøtet er eierseksjonssameiets øverste myndighet. Sameiemøtet består av 3 medlemmer, en representant for hver seksjon.

Alle seksjonssameiere har møterett i sameiets møter.

§3

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter-
sameiemøtets kompetanse.

Ordinært sameiemøte(årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiemøte har selveierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonsinnehaveren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameieren har rett til å møte med en fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 14 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 1 uke før møtet.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to av de 3 sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med et varsel på minst 3 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ordinært sameiemøte skal behandle:

- regnskap
- valg av styre og styrets leder
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiemøtet ledes av valgt møteleder, som må være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og tilstedeværende selveiere.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves enstemmighet mellom alle sameierne i vedtak om:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig
- fastsetting av vedtekter og endring av disse
- salg av mindre deler av eiendommens areal
- Endring av farger på boligene

§ 4

Ledelsesspørsmål

Det står sameierne fritt å velge styre bestående av 3 medlemmer, inkl. styrets leder. Da sameiet består av 3 medlemmer kan sameiets forpliktelser etter lov om eierseksjoner utøves av det valgte styre. I denne forbindelse bestemmes at styret skal stå for forvaltning av fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet, herunder treffes beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er overlatt andre organer.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av tomten må styret opptre i fellesskap med felles underskrift.

Den eksisterende boligen er registrert som tomannsbolig i kommunens arkiver og i utgangspunktet oppfyller boligen kravene til seksjonering. Kjøper av nybyggene kan ikke motsette seg eventuell seksjonering av boligen og endring av antall seksjoner fra 3 - 4 seksjoner.

§ 5

Disposisjons- og råderett

Dersom en sameier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/ kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og andre bestemmelser.

Sameierne plikter å følge vedtekter, sameiets øvrige bestemmelser eller styrets bestemmelser. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholder sameiet gjennom legalpanterett tilsvarende 1 x folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier proratarisk ansvarlig. Sameiets kreditorer må først gjøre gjeldende sine krav mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiet fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Den enkelte sameier har disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til utomhusplan datert 30.10.14, som vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

§ 6

Fellesareal

Alle sameiere plikter å delta på dugnader som, med to ukers varsel, bestemmes av styret.

Fellesarealer kan ikke brukes som oppbevaringsplass uten samtykke fra styret.

§ 7

Vedlikehold og orden

Alle arbeider og forandringer som den enkelte sameier utfører i sin seksjon må utføres lovlig.

Felles ledningsnett innenfor den enkelte seksjon er et ansvar for sameiet i fellesskap, såfremt ikke eventuelle skader skyldes uaktsomhet fra den enkelte sameier.

Fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 8

Felleutgifter/sameierenes plikter

Sameierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter som er relevante for dem.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og sin bygningsmasse.

Fellesutgiftene fastsettes av sameierne i fellesskap. Fordelingen på sameierne følger seksjoneringsbegjæringens sameiebrøk.

Som fellesutgifter betraktes bl. a. offentlige avgifter knyttet til eiendommen, avfall, vedlikehold og utbedring av fellesarealer. Dersom annet viser seg å være relevant, kan dette tas opp av styret.

Dersom strøm til lamper, varmekabler og stikkontakter i evt. felles carporter belastes strømabonnementet til ett av husene. Skal den aktuelle huseier kompenseres av de andre seksjonene for denne utgiften. Huseieren må selv legge frem et forslag til slik dekning ved utgangen av hvert år. Huseieren kan ikke kreve kompensasjon for denne kostnaden fra tidligere år, dersom kravet om dekning ikke er fremsatt i tide, altså innen gjeldende år.

§ 9

Den enkelte sameier er pliktig til å avgi erklæring om rett til å legge, ha liggende og senere ha adkomst til for nødvendige reparasjoner, vann- og kloakkledning, elektriske ledninger, telekabler og felles kabelanlegg som vedrører medlemmer av sameiet.

§10

Parkering

Sameiet disponerer 6 parkeringsplasser på eiendommen. Samtlige plasser er på terreng. Hver seksjon vil ha vedtektsfestet bruksrett til 2 plasser. Utomhusplanen som er ett vedlegg til vedtektene regulerer hvilke plasser som skal benyttes av de enkelte seksjonene.

§11

Spesielle forhold

Hver seksjon skal ha anledning til å utføre vedlikehold på egen bygning og seksjon, selv om arbeidet medfører at man må benytte annen seksjons areal for å utføre arbeidet. Slikt arbeid skal varsles berørt seksjonseier.

Dersom det vurderes å endre farger på husene krever dette full enighet mellom seksjonseierne. Utbygger og arkitekten vil bestemme farger på husene og de enkelte bygningsdelene. Ved overtagelse av husene vil sameiet få overlevert fargekoder fra utbygger.

Dersom de enkelte husene ønsker solskjerming som for eksempel markiser så skal disse være i samme farge på samtlige hus slik at prosjektets arkitektoniske utrykk ivaretas.

Dersom seksjonene ønsker å leie ut hele eller deler av boligen, skal det ikke kunne leies ut parkeringsplass inne på eiendommen, utover de parkeringsplassene seksjonen disponerer.

§12

Seksjonering

Eiendommen er seksjonert slik at det kun er bygningsmassen som tilhører den enkelte seksjon. Uteområdene er seksjonert som fellesareal for sameiet.

Denne paragrafen bestemmer at hver enkelt seksjon har særskilt bruksrett til sitt hageareal som er markert på vedlagte kart(utomhusplan). Hagearealet er markert med farger tilhørende de forskjellige seksjonene.

Det området som er markert som grått er fellesområde for hele sameiet.

En sameier kan kreve at utomhusområdet skal seksjoneres, slik at hageområdet blir tillagt hver enkelt seksjon som «tilleggsdel i grunn». Seksjoneringen skal i så fall følge fordelingen som er merket på utomhusplanen, som følger som vedlegg til sameiets vedtekter.

Dersom en sameier krever en slik seksjonering skal sameiet stå som søker av reseksjoneringen, og gebyret belastes sameiet.

Eiendommen skal være seksjonert i 3 eller 4 seksjoner der hver seksjon skal ha bygningsmassen til eget hus tilhørende sin seksjon.

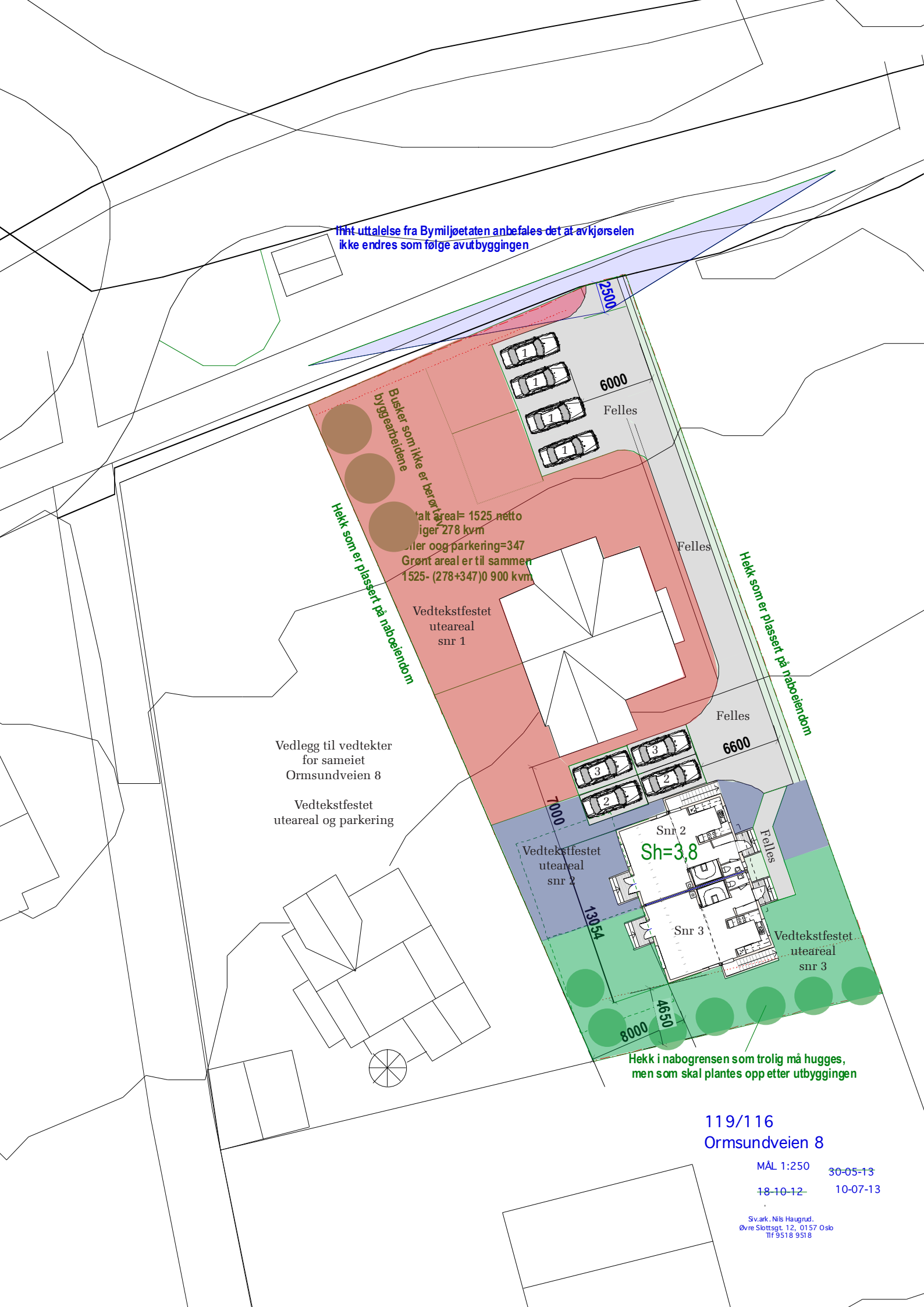
Oslo, den 30.10.14

_____ _____

Seksjon 1 Seksjon 2

_____

Seksjon 3


Ihht uttalelse fra Bymiljøetaten anbefales det at avkjørselen ikke endres som følge avutbyggingen
2500
6000
Felles
Busker som ikke er berørt av byggearbeidene
Hekk som er plassert på naboeiendom
Totalt areal= 1525 netto
Uteliger 278 kvm
Veier oog parkering=347
Grønt areal er til sammen
1525- (278+347)0 900 kvm
Vedtekstfestet uteareal snr 1
Felles
Hekk som er plassert på naboeiendom
Felles
6600
7000
Vedtekstfestet uteareal snr 2
Snr 2
Sh=3,8
Felles
13054
Snr 3
Vedtekstfestet uteareal snr 3
4650
8000
Hekk i nabogrensen som trolig må hugges, men som skal plantes opp etter utbyggingen
Vedlegg til vedtekter for sameiet Ormsundveien 8
Vedtekstfestet uteareal og parkering
119/116
Ormsundveien 8
MÅL 1:250
30-05-13
18-10-12
10-07-13
Siv.ark. Nils Haugrud.
Øvre Slottsgt. 12, 0157 Oslo
Tlf 9518 9518

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ormsundveien 8C+D (Bjørn-Erik Braaten)
Vår referanse: 3554735/24662200
Bestilling: C3 2024-08-16 (5) 147

Dato
16.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
590599	200	30.6.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	116	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601846629
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
200768	SÆTERHAGEN ANN KRISTIN	H0501	BOGSTADVEIEN 66 A, 0366 OSLO
150268	SÆTERHAGEN PÅL	H0101	ORMSUNDVEIEN 8 C, 0198 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	197	116

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	197	116	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	197	116	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	197	116	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	197	116	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 590599 Tinglyst 30.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/590599/200
Uthentet 2024-08-16 13:08

Returneres til
Org. nr. 971 040 823
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
PB. Boks 364 sentrum 0102 Oslo

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	~~126~~ 197	116		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
~~996 973 077~~	~~Østensjø Bygg og Eiendom AS~~	~~1/1~~
150268 [redacted]	PÅL SÆTERHAGEN	1/2
200768 [redacted]	ANN KRISTIN SÆTERHAGEN	1/2

3. Begjæring

Etter avtale med Eivind Nordheim 16.04.2015

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]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
21.01.15	

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 eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens 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 (§ 14)

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 (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ø, den 21.01.15	Øyvind Schage Førde iht. firmaattest og generalfullmakt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

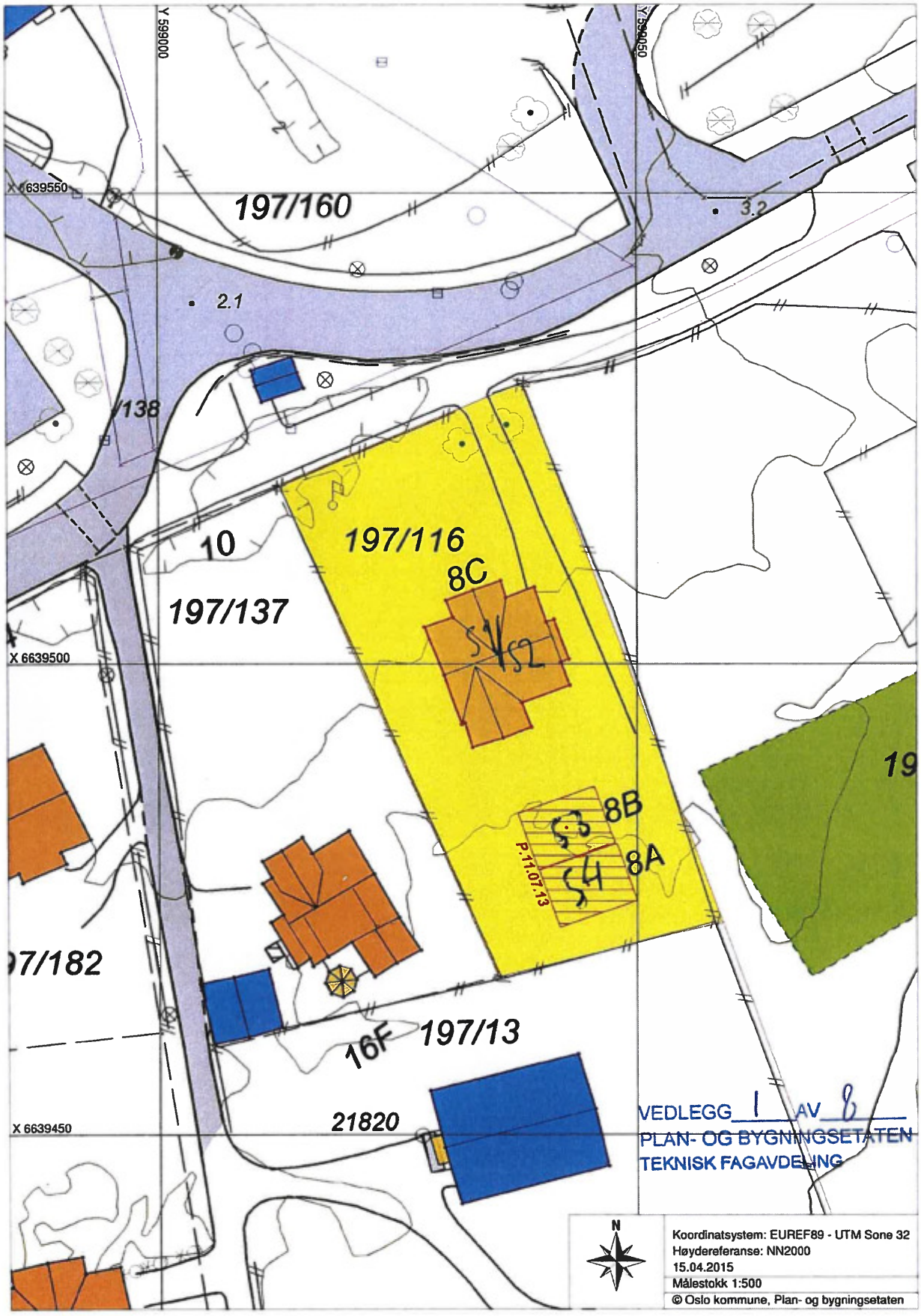
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
176	116		1-4	kommune

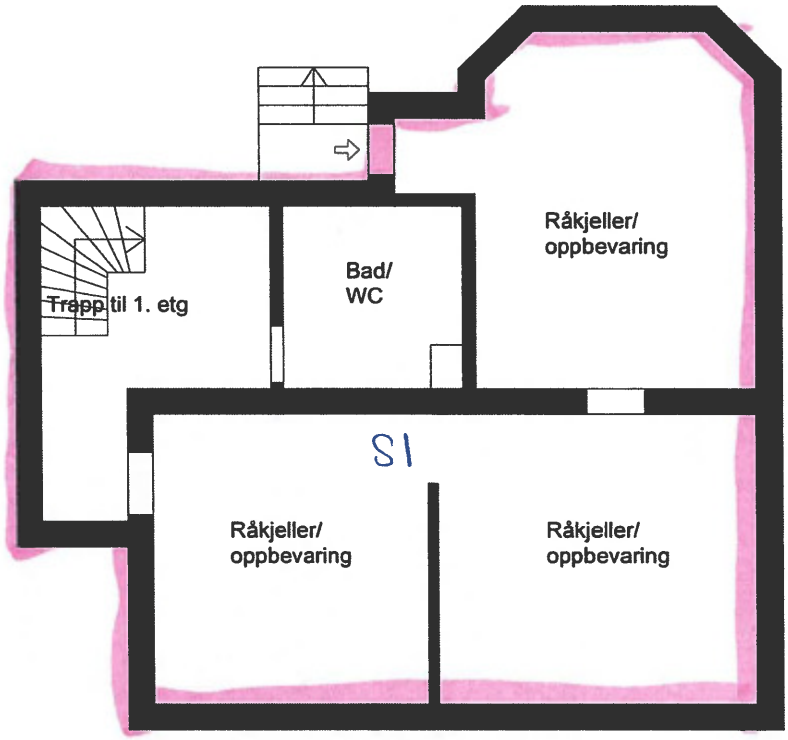
Sted og dato	Stempel og underskrift
Ø6 24.4.15	TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
2.9.15	


Y 599000
Y 599050
X 6639550
197/160
3.2
2.1
/138
10
197/116
8C
197/137
S1
S2
X 6639500
S3
8B
P.11.07.13
S4
8A
19
97/182
16F
197/13
X 6639450
21820
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
15.04.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



Ormsundveien 8 C
Gnr/ Bnr 197/116

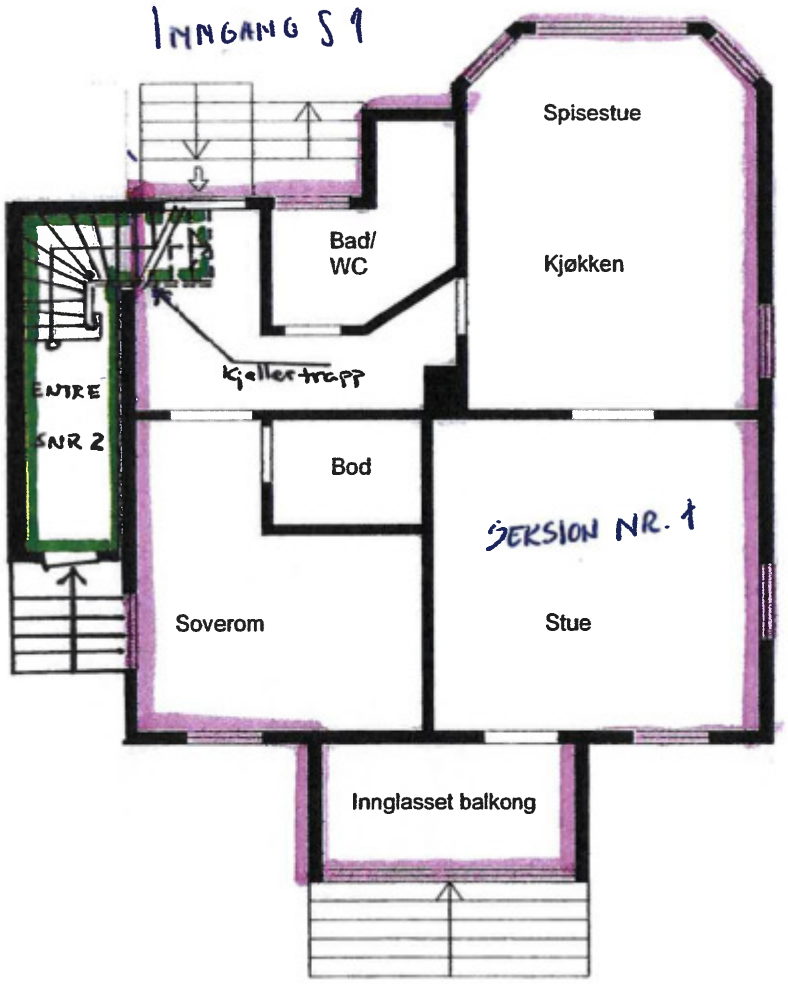
Kjeller

Målestokk: 1:100
Papirformat: A4

0 1 5

= SEKSJON 1.

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Ormsundveien 8 C
Gnr/ Bnr 197/116

1. Etasje

Målestokk: 1:100
Papirformat: A4

0 1 5

= SEKSJON NR. 1

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Ormsundveien 8 C
Gnr/ Bnr 197/116

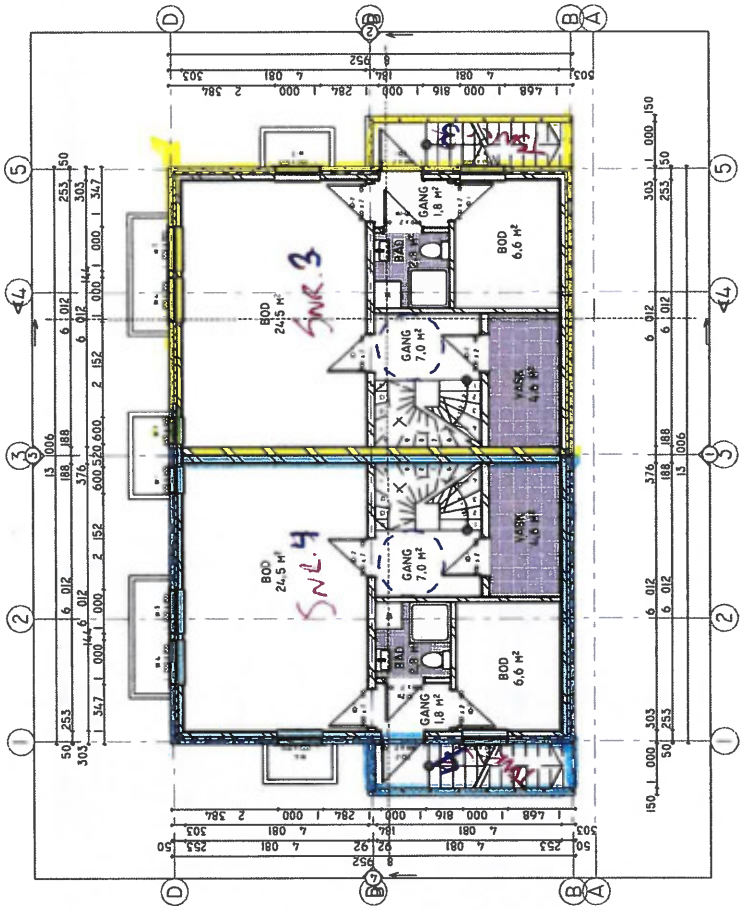
2. Etasje

Målestokk: 1:100
Papirformat: A4

0 1 5

= SNR. 2

VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETAT.
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 197, Bnr. 116 i Oslo kommune

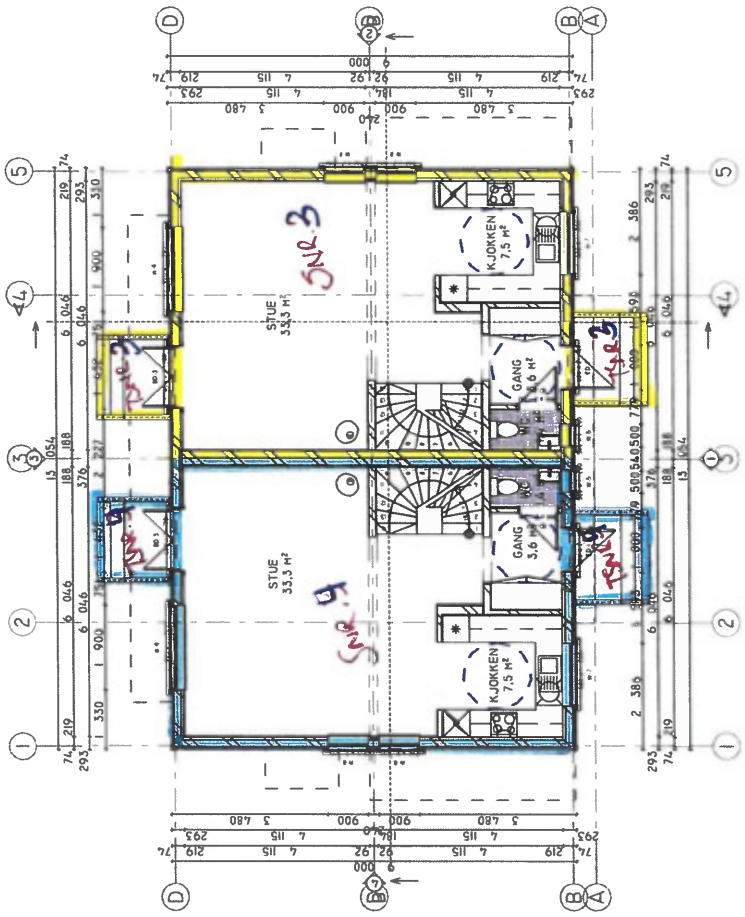
ORMSUNDVEIEN

UNDERETASJE

ANNE VALING

Komforthus

VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

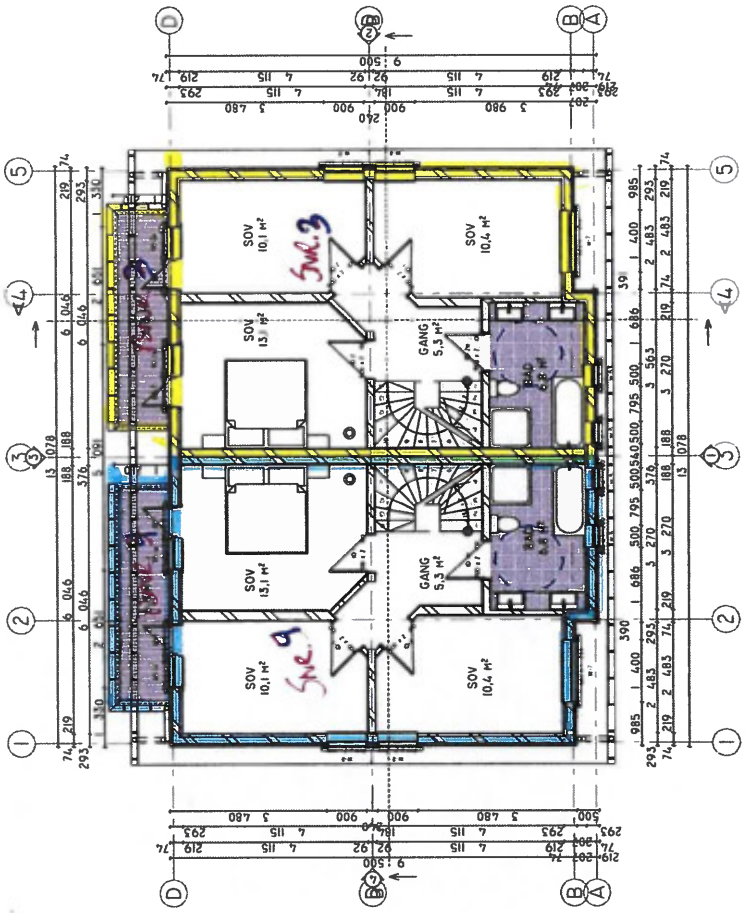


Gnr. 197, Bnr. 116 i Oslo Kommune.

Comments	Date	Signature	
Drawing I ETASJE	Drawing no 02		
Project manager ANNE VALING	Signature	Scale	Date 24.09.2014
Architect KOMFORTHUS AS ORG.NR 999074301	FLÆSBRAAKEN 2 2010 RÅHOLT		WWW.KOMFORTHUS.NO POST@KOMFORTHUS.NO
Object ORMSUNDVEIEN	Client		

Komforthus

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr 197, Bnr 116 i Oslo kommune

ORMSUNDVEIEN

2 ETASJE

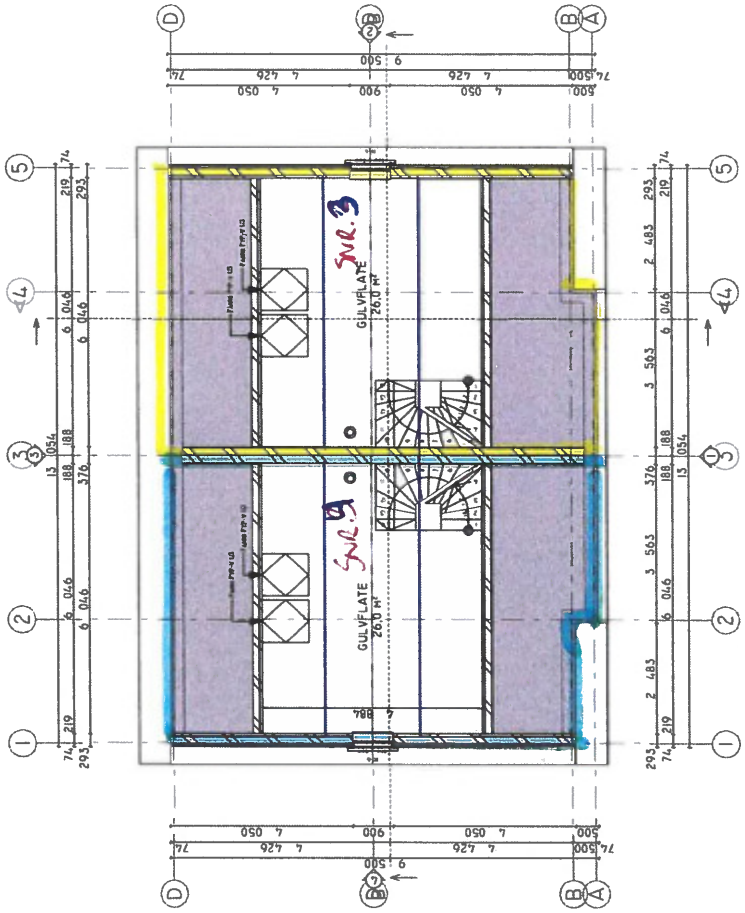
ANNE VALING

24.09.2014

Komforthus

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr 197, Bnr. 116 i Oslo kommune.



ORMSUNDVEIEN

3 ETASJE

ANNE VALING

Komforthus

VEDLEGG 8 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ormsundveien 8C+D (Bjørn-Erik Braaten)
Vår referanse: 3554737/24662210
Bestilling: C3 2024-08-16 (5) 155

Dato
16.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
703732	200	22.8.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	116	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 703732 Tinglyst: 22.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 150268 41574

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 197 bnr 116, Ormsundveien 8 i Oslo. Saksnummer 201216703.

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

   Ormsundveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til 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 påhefter 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, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 11-8 2014

Pål Søderhagen Fødselsnr. 150268 [redacted]

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

Oslo, den 11/8 2014

[redacted] Fødselsnr. 200748 [redacted]

Krogsveen

Samtykke til tinglysing

(gnr. 197, bnr. 116 i Oslo kommune)

I henhold til tinglyst urådighet samtykkes det herved til tinglysing av veierklæring i gnr. 197, bnr. 116 i Oslo kommune.

Fornebu, 04.08.2014
for Eiendomsmegler Krogsveen AS

Ann-Karin Hammer

Statens kartverk
Rett kopi bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ormsundveien 8C+D (Bjørn-Erik Braaten)
Vår referanse: 3554738/24662215
Bestilling: C3 2024-08-16 (5) 159

Dato
16.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
107	105	6.1.1954	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	116	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/107/105
Uthentet 2024-08-16 13:15

Reidar Aas

Stempelmerk. Kr. 5—

Dagbokført
6 JAN. 1954

Oslo vann og kloakk

Overenskomst.

Mellom eier og skjöteinnehaver av gnr. 197 bnr. 116 og 166 og Oslo kommune ved vann- og kloakkvesenet er inngått följende overenskomst:

Eieren gir Oslo vann- og kloakkvesen rett til, uten erstatning for grunn, å anlegge provisoriske hovedvann- og kloakkledninger med nödvendige kummer over eiendommen etter en trasé som vist på kart og som er utstukket ut og kan påvises i marken.

Eieren gir vann- og kloakkvesenet rett til fri adgang til eiendommen for å före tilsyn med ledningene og utföre de nödvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over ledningene eller foreta arbeider som kan skade disse.

Erstatning for eventuelle skader eller ulemper under anlegget av ledningene betales etter minnelig overenskomst eller skjönn.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

O s l o, den 16/ 10 1953

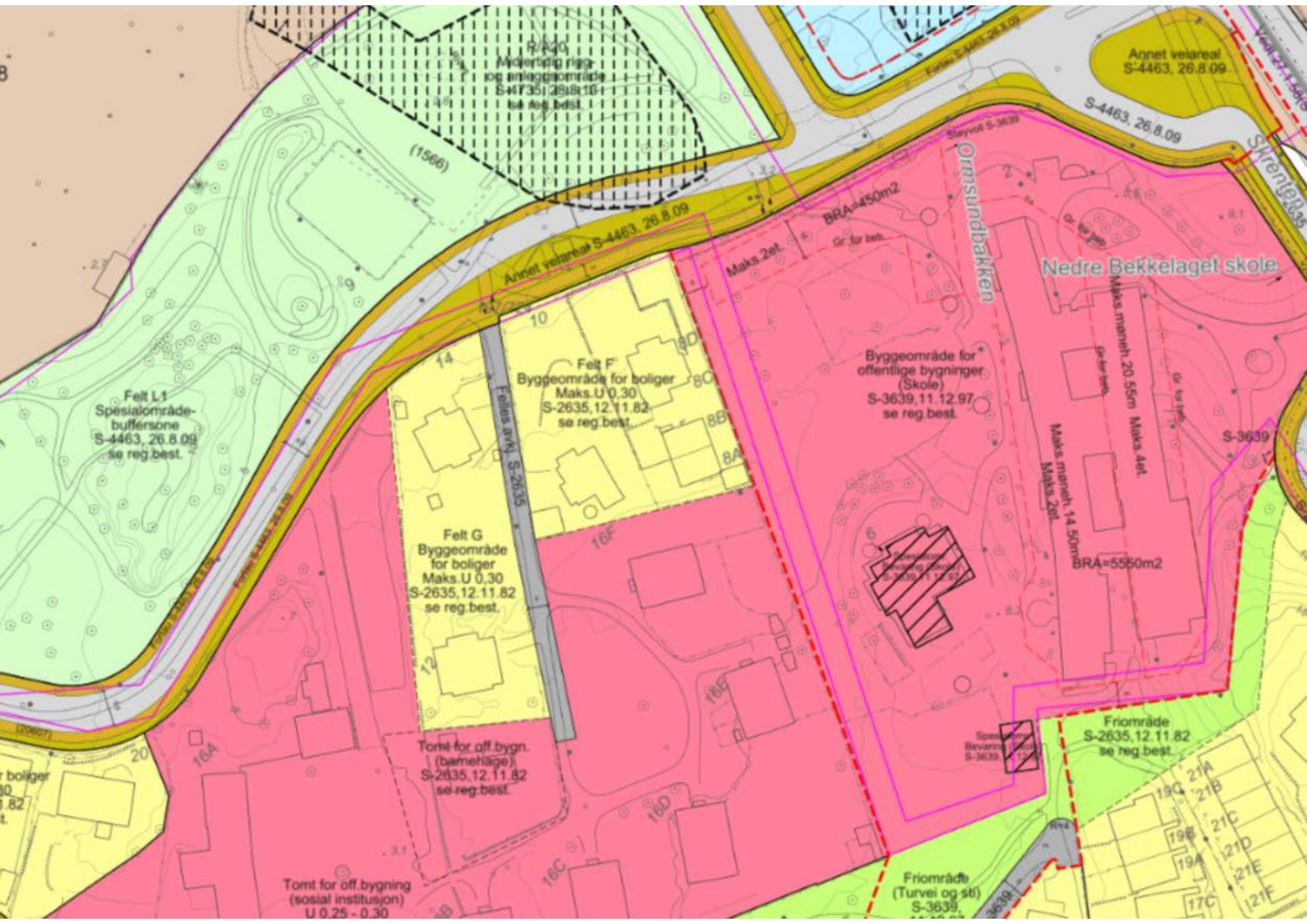
Oslo kommune
v/vann- og kloakkvesenet:

(s.) A. Næss / K. Meek

O s l o, den 13/ 10 1953

Eier:

(s.) Reidar Aas


Annet velareal
S-4463, 26.8.09
S-4463, 26.8.09
Ormsundbakken
Nedre Bekkelaget skole
Byggeområde for offentlige bygninger (Skole)
S-3639,11.12.97
se reg.best.
Maks.2et
BRA=450m2
Maks.meneh.20.55m Maks.4et.
Maks.meneh.14.50m
Maks.2et.
BRA=5550m2
Felt F
Byggeområde for boliger
Maks.U 0,30
S-2635,12.11.82
se reg.best.
Felt G
Byggeområde for boliger
Maks.U 0,30
S-2635,12.11.82
se reg.best.
Felt L1
Spesialområde-buffersone
S-4463, 26.8.09
se reg.best.
Tomt for off.bygn. (barnehage)
S-2635,12.11.82
se reg.best.
Tomt for off.bygning (sosial institusjon)
U 0,25 - 0,30
Friområde
S-2635,12.11.82
se reg.best.
Friområde
(Turvei og sti)
S-3639
Felles avkj. S-2635
Støyvoll S-3639
(1566)
(20807)

Oslo

S-2635

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for nedre Bekkelaget som reguleres til byggeområde for boliger,småbåthavn, gang-sykkelvei, friområde m.m.

Vedtaksdato: 12.11.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201842
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 7
Knytning(er) mot andre planer: V180783, V041088, V030196N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endret se Vedt.030196Nr2 i V0301962 med endring av § 8, 6.ledd

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BEKKELAGET SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SMÅBÅTHAVN, GANG- SYKKELVEG, FRIOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger (brygger og badehus)
- Byggeområde for kontor og forretninger
- Tomter for offentlige bygninger (barnehage, skole, institusjon)
- Byggeområde for bensinstasjon
- Spesialområde (kommunalteknisk anlegg/kloakkrenseanlegg)
- Trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, småbåthavn, parkering, annet veiareal)
- Felles avkjørsel
- Friområde

§ 3. Byggeområde for boliger kan bebygges i maks 2 etasjer (inkl. underetasje).
a) Felt A, B og I skal bebygges med åpen småhusbebyggelse og en utnyttelsesgrad på maks 0,2. Det tillates ikke å skille ut tomter som er mindre enn 1000 m2.
b) Felt C, D, E, F, G og H kan bebygges med åpen småhusbebyggelse eller rekkehusbebyggelse og skal ha en utnyttelsesgrad på maks 0,3.
c) Ved en endring av bestående bygning og ved oppussing av fasade må påses at bygningens arkitektoniske karakter så vidt mulig blir bevart. Byggemelding for slike arbeider skal forelegges byantikvaren.
Den nye bebyggelsen som blir oppført må harmonere med eksisterende bebyggelse i området. Byggemelding for ny bebyggelse skal forelegges byantikvaren.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.
d) På byggeområde for boliger - brygge/badehus kan oppføres brygger som stikker maks 5 m ut fra land og badehus på maks 12 m2.
e) Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på egen grunn for småhusbebyggelse. Småhus-/ rekkehusbebyggelse med parkering i fellesanlegg skal ha 1,7 bilplasser pr. leilighet, hvorav 1,5 opparbeides med en gang og 0,2 i reserve.

§ 4. Byggeområde for kontor/forretning skal ha en utnyttelsesgrad på maks 0,4. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.
Kollen skal bevares. Det kan oppføres 1 etasjes bebyggelse på kollen.

Byggeområde for forretning skal ha en utnyttelsesgrad på maks 0,3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Det tillates kontorer for servicevirksomhet i bebyggelsens 3 etasje.

Det skal anordnes parkering etter følgende norm:
Forretning: 20-50 plasser pr. 1000 m2 + plasser for av- og pålessing.
Kontor: 15 plasser pr. 1000 m2 + plasser for av- og på lessing.

§ 5. Tomt for offentlig bygning (barnehage) kan bebygges i inntil 2 etasjer og ha en utnyttelsesgrad på maks 0,3.

§ 6. Tomt for offentlig bygning (institusjon) kan utbygges med en utnyttelsesgrad på 0,25 - 0,35. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.

§ 7. Trafikkområde
a) I småbåthavnen skal flytebryggene i prinsippet plasseres som vist på reguleringskartet. Det skal anordnes parkering for 0,3 - 0,4 biler pr. båtplass.
b) Gnr 197 bnr 7, gnr 197 bnr 476, gnr 197 bnr 94, gnr 197 bnr 209, gnr 197 bnr 462, gnr 197 bnr 471 skal ha adkomst fra den kjørbare gang-/sykkelveien mellom Grønsundveien og Skrenten med innkjøring fra Grønsundveien og utkjøring til Skrenten.

Gnr 197 bnr 102 og gnr 197 bnr 116 skal ha adkomst fra den kjørbare gang-/sykkelveien mellom Grønsundveien og Ormsundveien.
Gnr 197 bnr 304, gnr 197 bnr 89, gnr 197 bnr 162, gnr 197 bnr 395, gnr 197 bnr 90, og gnr 197 bnr 80 skal ha adkomst fra den kjørbare gang-/sykkelveien øst for

Skrenten til/fra snuplassen i Skrenten. Gnr 197 bnr 83 og gnr 197 bnr 84 skal ha midlertidig adkomst fra gang-/sykkelveien.

§ 8. Felles avkjørsel F1 fra Ormsundveien og sydover skal være felles for gnr 197 bnr 182, gnr 197 bnr 184, gnr 197 bnr 13, gnr 197 bnr 137 og gnr 197 bnr 116.
Felles avkjørsel F2 fra Grønsundveien og østover skal være felles for gnr 197 bnr 9 + 324, gnr 197 bnr 580 og gnr 197 bnr 177.
Felles avkjørsel F3 skal være felles for gnr 197 bnr 402, gnr 197 bnr 405, gnr 197 bnr 457, gnr 197 bnr 33, gnr 197 bnr 32, gnr 197 bnr 16 + 186.
Felles avkjørsel F4 skal være felles for gnr 197 bnr 16 + 186.
Felles avkjørsel F5 fra Skrenten og vestover skal være felles for gnr 197 bnr 573, gnr 197 bnr 427, gnr 197 bnr 572, gnr 197 bnr 92, gnr 197 bnr 468, gnr 197 bnr 230, gnr 197 bnr 235, gnr197 bnr 249, gnr 197 bnr 236, gnr 197 bnr 237, gnr 197 bnr 7, gnr 197 bnr 15, gnr 197 bnr 93, gnr 197 bnr 462, gnr 197 bnr 14, gnr 197 bnr 210 og gnr 197 bnr 211.
Felles avkjørsel F6 fra Ormsundveien og sydover skal være felles for gnr 197 bnr 46, gnr 197 bnr 578, gnr 197 bnr 324, gnr 197 bnr 456, gnr 197 bnr 8 og gnr 197 bnr 355.
Gnr 197 bnr 324 skal ha adkomst i eksisterende vei over friområdet frem til felles avkjørsel F6.
Felles avkjørsel F7 fra Skrenten og østover skal være felles for småbåthavnen, gnr 197 bnr 80,gnr 197 bnr 127, gnr 197 bnr 88, gnr 197 bnr 89, gnr 197 bnr 304 og midlertidig for gnr 197 bnr 84 og gnr 197 bnr 83.

§ 9. Ved nybygging på feltene A, B og C eller ved opparbeidelse av nye veier og kai må det foretas støyskjerming etter Miljøverndepartementets retningslinjer (rundskriv T-8/79). Retningslinjenes grenseverdier i pkt 1 B og pkt 2 må tilfredstilles.

§ 10. Nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	3004
HUSLØPENR	71
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VILLA, ORMSUNDV. 8, NEDRE BEKKELAGET, OSLO
LENGDE	1020
BREDDE	880
HOVEDMÅL, MERKNAD	BREDE CA.MÅL
HOVEDMÅL, USIKKER	Nei
ANTALL SKORSTEINER	2
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	01.10.1993
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 1-10-1993 VASQUEZ
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	2.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	SANNBS. FRA ÅRH.SKIFTET. TØMMERHUSET + UTHUSET ER ENTEN FRA BEG. AV DETTE ÅRH. EL. FRA FØR. DET FINNES INGEN REG. PÅ SAKEN HOS PLAN OG BYGNINGSETATEN I OSLO, BYGGESAKSARKIVET
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	OPPR. 2-MANNSLEILIGHET PÅ 4 ROM HVER
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	OPPR. 2-MANNSLEILIGHET PÅ 4 ROM HVER
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	TIDL. FORSTADSOMRÅDE
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. KRISTIAN STORMYHR
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 17.1919.

Bilag 1.

197/116

Ekspeditions-Dokument

angaaende ombygning av magasinrom med gerikamin

paa gr.-nr. 197 br.nr. 116 Bekkelaget

tomt nr. ..... til gate nr. .....

Eier: Kontorchef Jörgen M. Johansen

Ansvarshavende: .....

Indlevert 13 januar 1919 Attestert .....

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundets nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den .....

Anmeldelsen approberes paa betingelse av, at bygnings - lovens bestemmelser befölges. Kaminen maa understöttes paa en av byg- ningsvæsenet godkjendt maate.

Akers bygningschefs kontor 15 januar 1919.

Joh. L. Munch

Appr. sendt 15/1-1919. Gj.

Skrivelse angaaende mangler sendt eieren /1-24. Gj.

37-1898 Tilbygn. til våthus

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 151-1917

Bilag /

Utgaar, se nyt J.nr. 343.1918

197/116

Ekspeditions=Dokument

angaaende Tilbygning til vaaningshus

paa gr.-nr. 197 br.-nr. 116

tomt nr. ..... til gate nr. Bjørkelaget

Eier: Postchef J. H. Johannesen

Ansvarshavende: .....

Indlevert 7 mars 1917 Attestert .....

BYGNINGS-INSPEKTØREN
140-B-17.
AKER

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 19 mars 1917

S. Pedersen

140-B. Tilbakesendes hr. bygningschefen. Der er av reguleringshensyn intet at bemerke til den anmeldte tilbygning.

Kloakbeskrivelse vedlegges. —

Tomten ligger ved Ormsundveien, der er offentlig vei. —

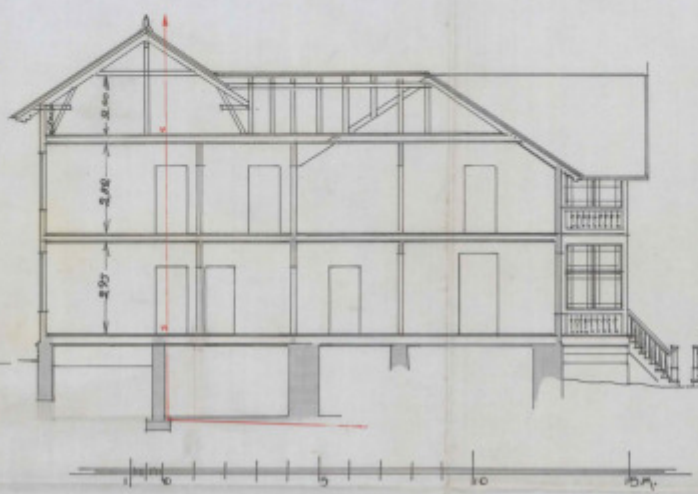
Akers overingeniørkontor, den 22. mars 1917.

BL: III

VILLA · DAGMELIN · BKL. GR. NR. 197 · BR. NR. 116 ·
TILHØRENDE HR. J. M. JOHANNESSEN ·
FORANDRING · OG · UTVIDELSE

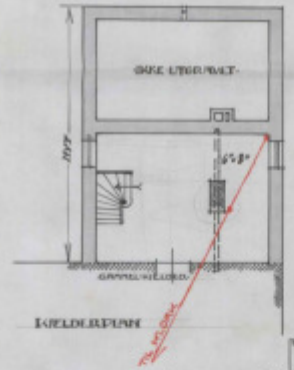


MOT SYD.

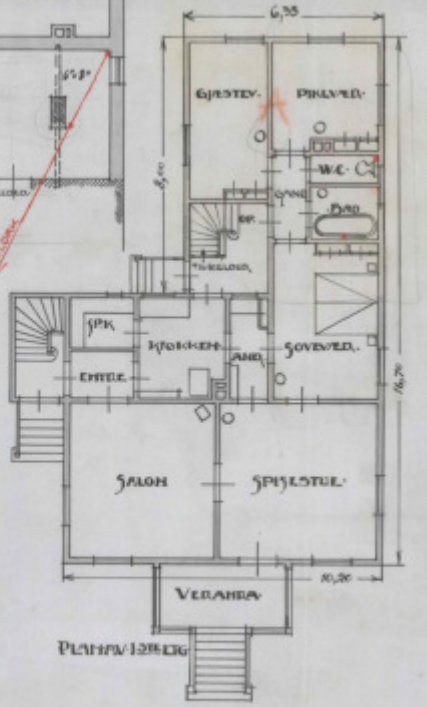




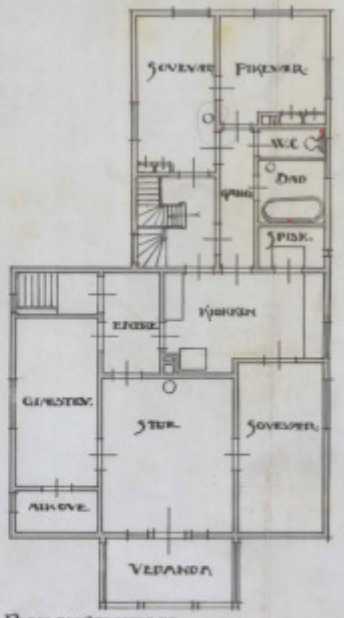
MOT VEST.



KJELLERPLAN



PLAN AV 1STE ETG.



PLAN AV 2DEN ETAGE.



MOT ØST.

KRISTIANIA MARS 1917.

Christian Gulbrandsen
Architekt

VILLA · DAGHEIM · BKL. GR. NR. 197 · BR. NR. 116

TILHØRENDE HR. I. M. JOHANNESSEN.

B. I.

NUVÆRENDE BEBYGGELSE.

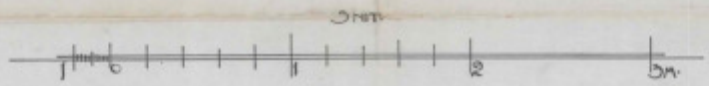


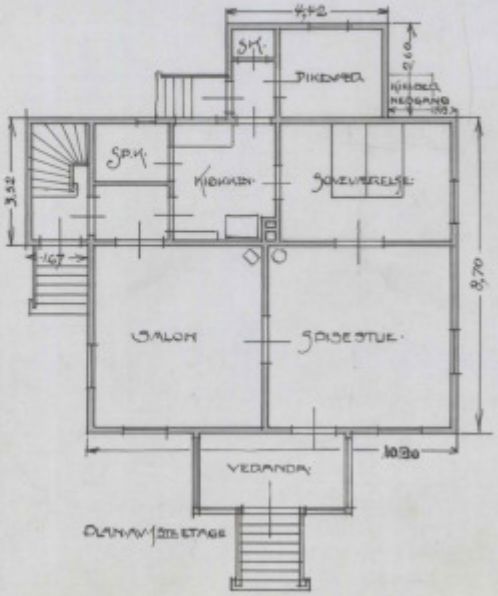
MOT SYD.



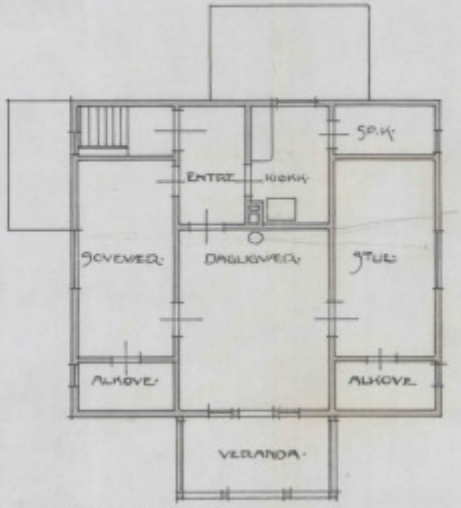


MOT VEST.





PLAN AV 1STE ETAGE.



PLAN AV 2DEN ETAGE.



MOT ØST.

KRISTIANIA FEBR. 1917.

Gustav Gulbrandsen

Architekt

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

Trodr istedetfor 181. 1917.

J.-nr. 313-1918

Bilag 1.

Nytgaar ei nyt J.nr.

1154/1919

197 116

Ekspeditions-Dokument

angaaende tilbygning til aldre vaaningshus.

paa gr.-nr. 197 br.-nr. 116

tomt nr. til gate nr. Bakkelaget

Eier: Kontorchef J. M. Johannesen

Ansvarshavende:

Indlevert 25. april 1918. Attestert

242-13-1918

Oversendes hr. overingenieren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 29. april 1918

Johansen
for bygningschefen

242-B. Sak nr 8401

Tilbakesendes hr. bygningschefen idet meddeles at reguleringskommisjonen i møte 3 juni 1918 godkjendte den ansøkte tilbygnings beliggenhet.

Tilbakbestemmelser vedlegges.

Akers overingeniørkontor, den 6 juni 1918

Ørnsgen

E. Lappeng.

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1059-1919.

Bilag 1

197/116

Ekspeditions-Dokument

angaaende Tilbygning samt indvendig forandr i alder

paa gr.-nr. 197 br.nr. 116

tomt nr. ..... til gate nr. Bakkelo

Eier: Kontorchef J. H. Johannesen

Ansvarshavende: Bygm. N. Andreassen, Skien

Indlevert 28 oktober 1919 Attestert 21/3-1922.

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.

Akers bygningschefs kontor den .....

G.nr. 197	B.nr. 116
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 866 - 29.
Dat. 5/7 - 29.
Antal bilag 5.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Tilbygning samt innr. forandr. i varmeglus

Eier:
Disponent J. M. Johannessen
adr. Bekkelaget

Anmelder:
M. Andressen
adr. Strømmen

Sted:
Bekkelaget
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Ansvarshavende:
M. Andersen
Strømmen
Adr.
Veierklæring innkommet:
Gebyr: Innb. 20/6.29
Ferdigattest:

Akers Helseråds stempel

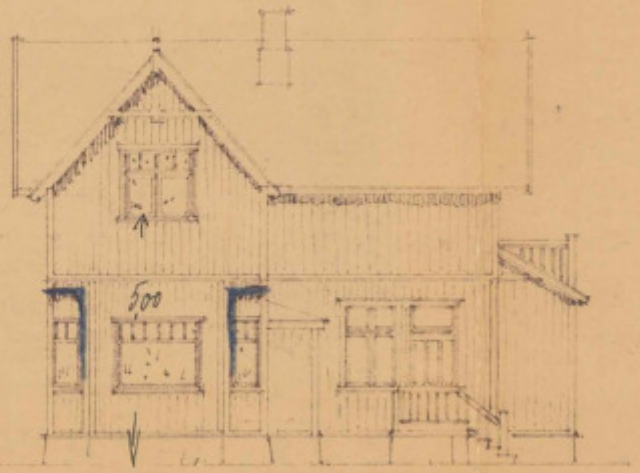
Kloakk
Brønn
Vei
8/8.29.

Akers Reguleringsvesens stempel

M 6/3.29
Ills 6/5

G.nr 197 B.nr 116
Kartblad
Tomt 3

866-1929
Fm. 5-3
Arkiv 4





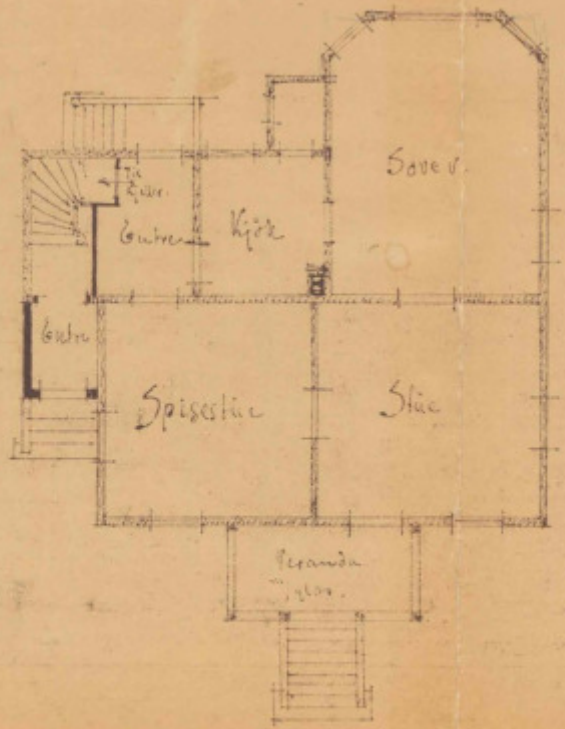
Forslag til foradring av.

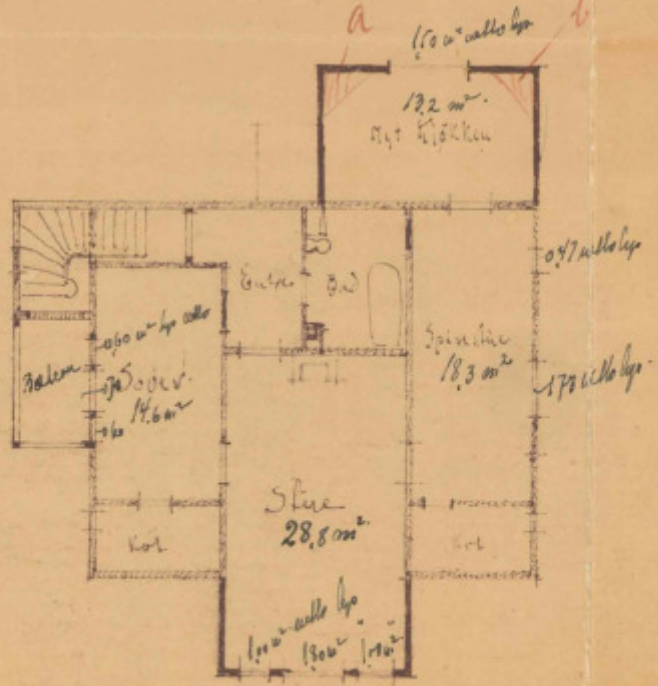
Gtt: 197. Brn: 116 BEKKELAGET.
Tilhø Disponent J.M. Johannessen.

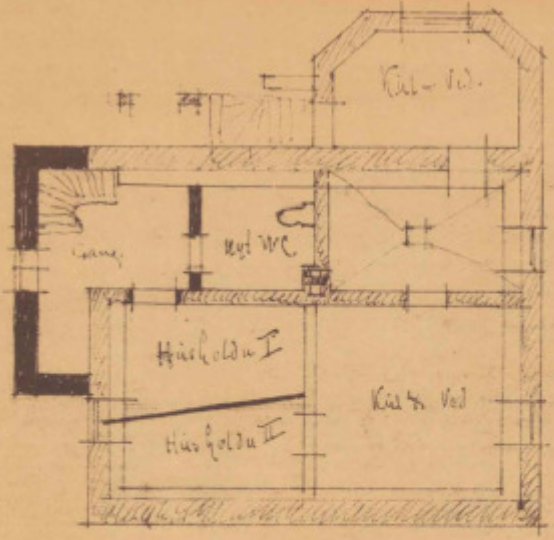
5,09 fra underkant
sein dein i bygge grunn

Målestok 1-100

Christiania 23/2. 1929
M. Andreassen.







Osmundv. 8

Skatteetaten

Dato
20.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8 B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 197 Bnr 116 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Ormsundveien 8C, 0198 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 625 000
Som sekundærbolig:	kr 6 175 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
20.08.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8 B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 197 Bnr 116 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Ormsundveien 8D, 0198 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 625 000
Som sekundærbolig:	kr 6 175 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 20.08.2024

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: 20.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-197/116 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ormsundveien 8C 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Svendsen Are Lövenörn Fugleliveien 33b 0682 OSLO
Eiernavn:	Svendsen Are Lövenörn

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: 20.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-197/116/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ormsundveien 8C 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Svendsen Are Lövenörn Fugleliveien 33b 0682 OSLO
Eiernavn:	Svendsen Are Lövenörn

Kommunale avgifter	NOK 13 548,74
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 13 548,74

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	1	**0,00**	**−3 366,80**	24030000158689020	10994645	01.03.2024	25.03.2024
2024	2024	3	**3 400,57**	**0,00**	24060000158689023	11230509	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**33,77**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	4 672,74
Vann- og avløpsgebyr	8 548,00
Renter	56,00
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**13 548,74**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.08.2024

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: 20.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-197/116 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ormsundveien 8D 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Svendsen Are Lövenörn Fugleliveien 33b 0682 OSLO
Eiernavn:	Svendsen Are Lövenörn

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: 20.08.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-197/116/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ormsundveien 8D 0198 OSLO
Fakturamottaker:	Svendsen Are Lövenörn Fugleliveien 33b 0682 OSLO
Eiernavn:	Svendsen Are Lövenörn

Kommunale avgifter	NOK 13 548,74
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 13 548,74

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	1	**0,00**	**−3 366,80**	24030000154846020	10890368	01.03.2024	25.03.2024
2024	2024	3	**3 400,57**	**0,00**	24060000154846023	11128797	20.06.2024	26.08.2024
Totalt å betale			**33,77**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

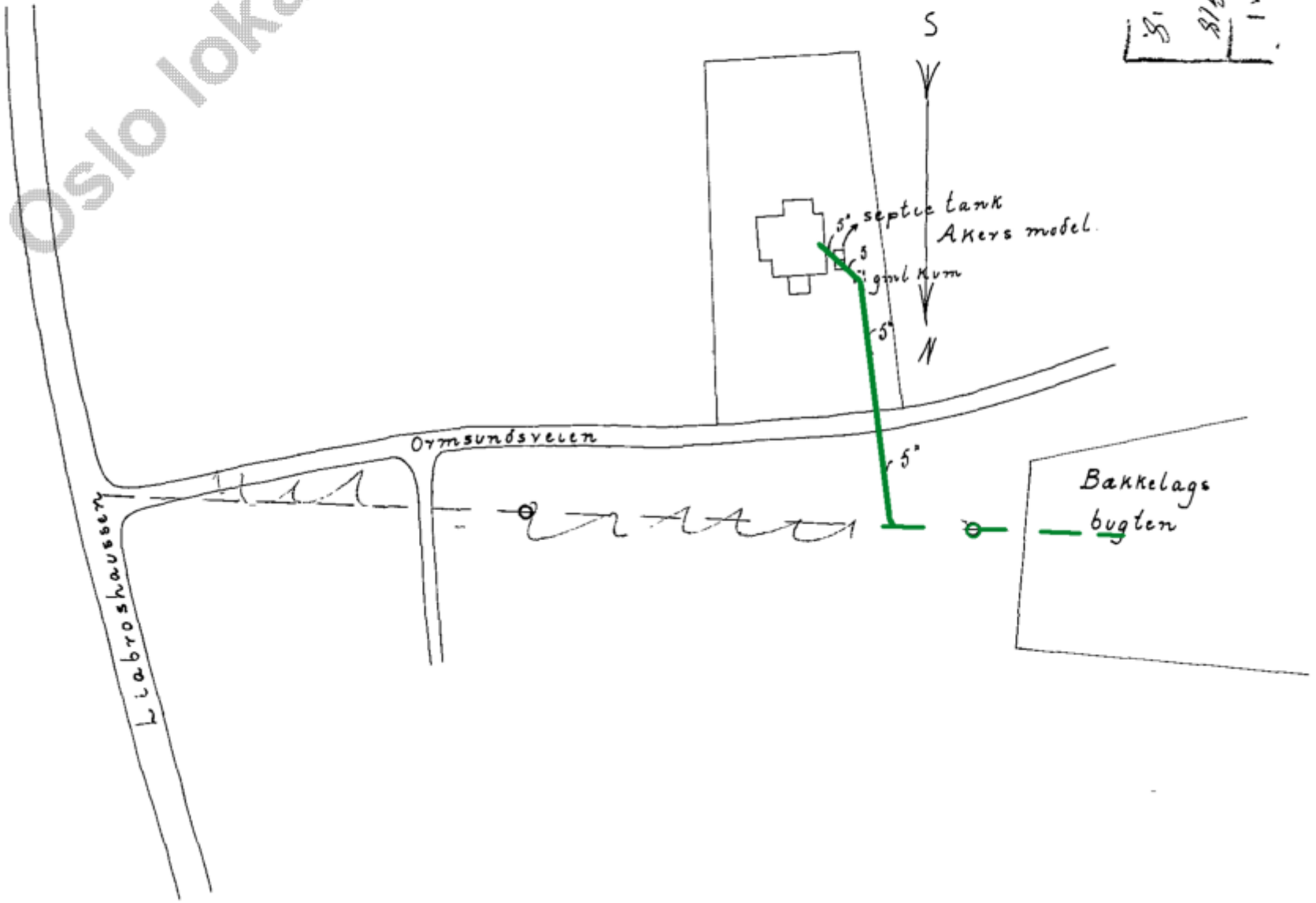
Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	4 672,74
Vann- og avløpsgebyr	8 548,00
Renter	56,00
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**13 548,74**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

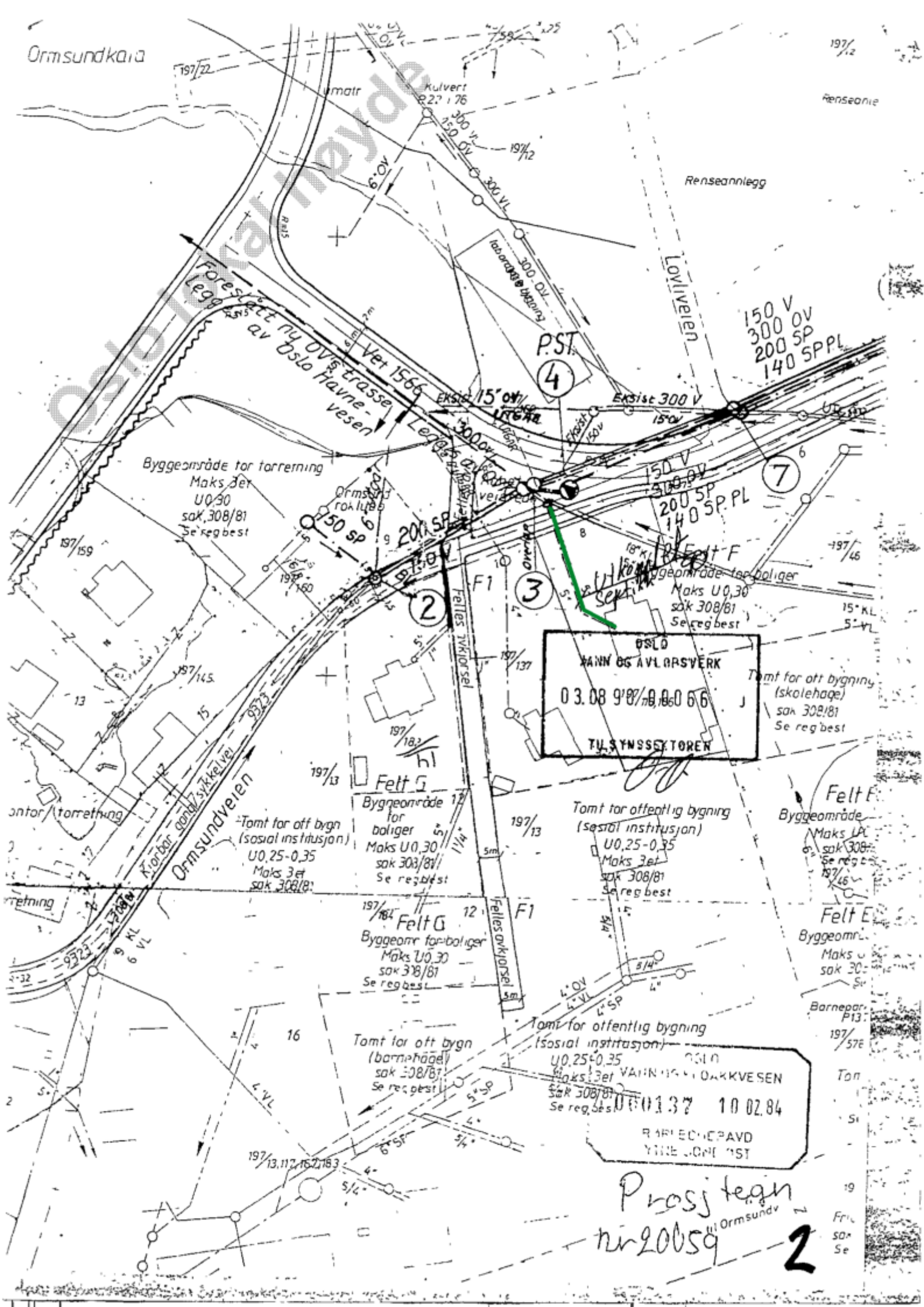
AKERS HELSE...
JOURNAL NO 422
18

VILLA DAGHEIM · BKL GR NR 197 · BR NR 116
TILHØRENDE · HR · I · M JOHANNESSEN ·

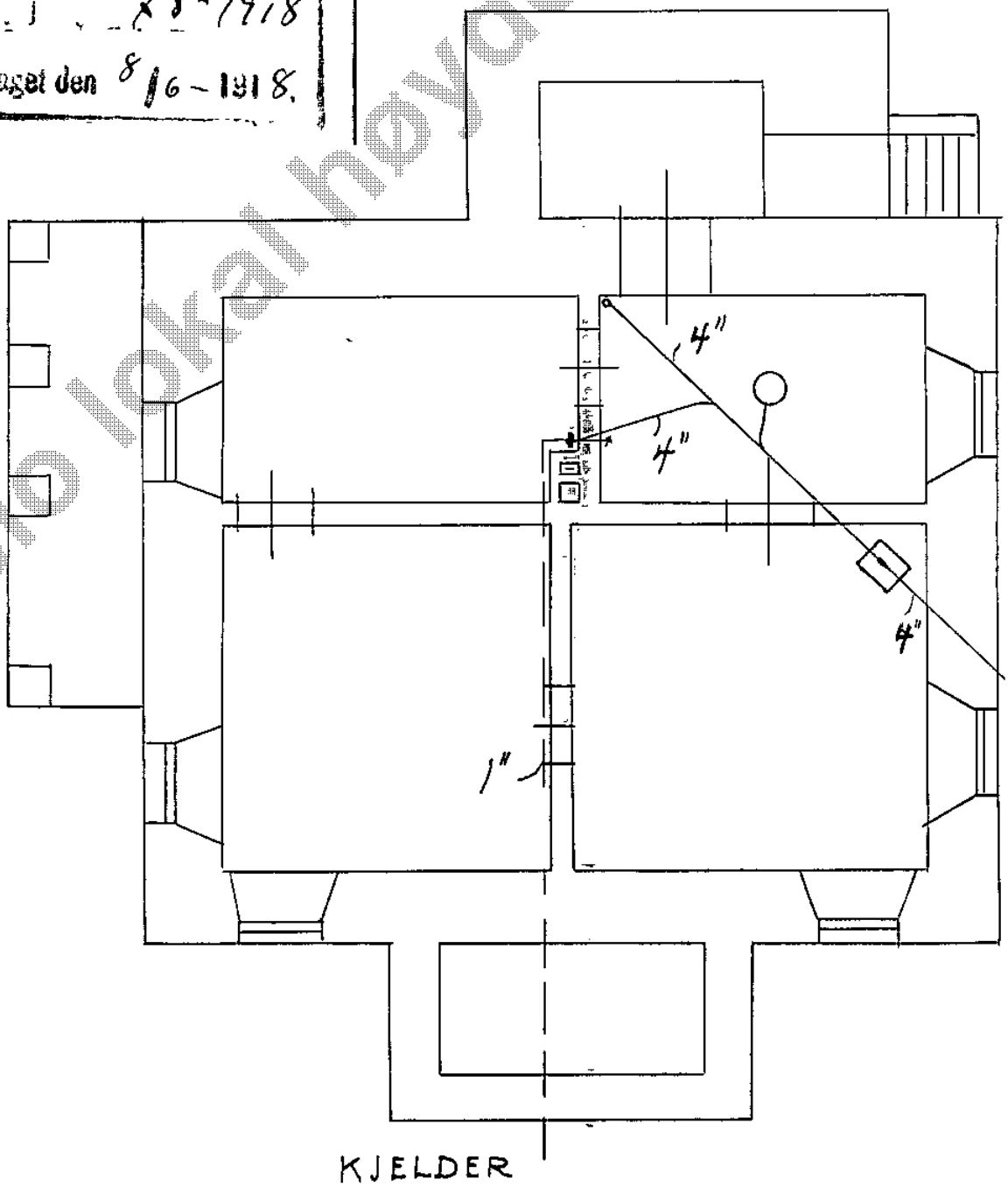
1 · 1000 M



Oslo lokalhistorie


Ormsundkaia
Kulvert
Renseanlegg
Lovlivelen
Foreslått ny OV-trasse av Oslo Havnevesen
Vei 1566
Legges av Oslo Havnevesen
P.ST.
4
150 V
300 OV
200 SP
140 SP PL
Byggeområde for barneh
Maks 3et
U0,30
sak 308/81
Se reg best
Ormsund rokilde
150 SP
200 SP
Felles avkjørsel
F1
Felt F
Byggeområde for boliger
Maks U0,30
sak 308/81
Se reg best
OSLO
VANN OG AVLØPSVERK
TILSYNSSEKTOREN
Tomt for off bygning (skolehage)
sak 308/81
Se reg best
Felt G
Byggeområde for boliger
Maks U0,30
sak 308/81
Se reg best
Tomt for offentlig bygning (sosial institusjon)
U0,25-0,35
Maks 3et
sak 308/81
Se reg best
Ormsundveien
Kjørbar gang/sykkelvei
Tomt for off bygn (barnehage)
sak 308/81
Se reg best
Felt E
Byggeområde
Barnepark
OSLO
VANN OG AVLØPSVESEN
060137 10.02.84
HAVNEDIREKTØR
YRKESSJØFART
Prosj tegn nr 20059
Ormsundv
2

Modtaget den 8/6-1918.



KJELDER

VILLA DAGHEIM BKL: GR NR. 197 · BR NR. 116
TILHØRENDE HR. I. M. JOHANNESSEN.

1:100 M.

Oslo lokalhistorie

Ormsundveien 8C

Nabolaget Ormsund/Ormøya/Ulvøya/Malmøya - vurdert av 126 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 192 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	23 min 1.5 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 248 elever, 11 klasser	4 min 2.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	7 min 2.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	28 min 1.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	4 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ormsundbakken Linje 85	2 min 0.1 km
Sportsplassen Linje 13, 19	18 min 1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	4 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3.9 km
Karlsrud Linje 1, 4	9 min 3.1 km

BARNEHAGER

Nedre Bekkelaget barnehage (1-5 år... 56 barn	5 min 0.4 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	18 min 1.2 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Malmøya Mat & Grill Da	17 min
Joker Holtet	23 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

Sæter Torg	6 min
Apotek 1 Holtet	25 min
Vinmonopolet Bjørvika	5 min

SPORT

Grønsundveien - balløkke	5 min
Nedre bekkelaget	4 min
Best Trening	24 min
Barry's Barcode	5 min

«Man føler ikke at man er i Oslo selv om man bare er en liten busstur unna. Sjø og strand.»

— Sitat fra en lokalkjent

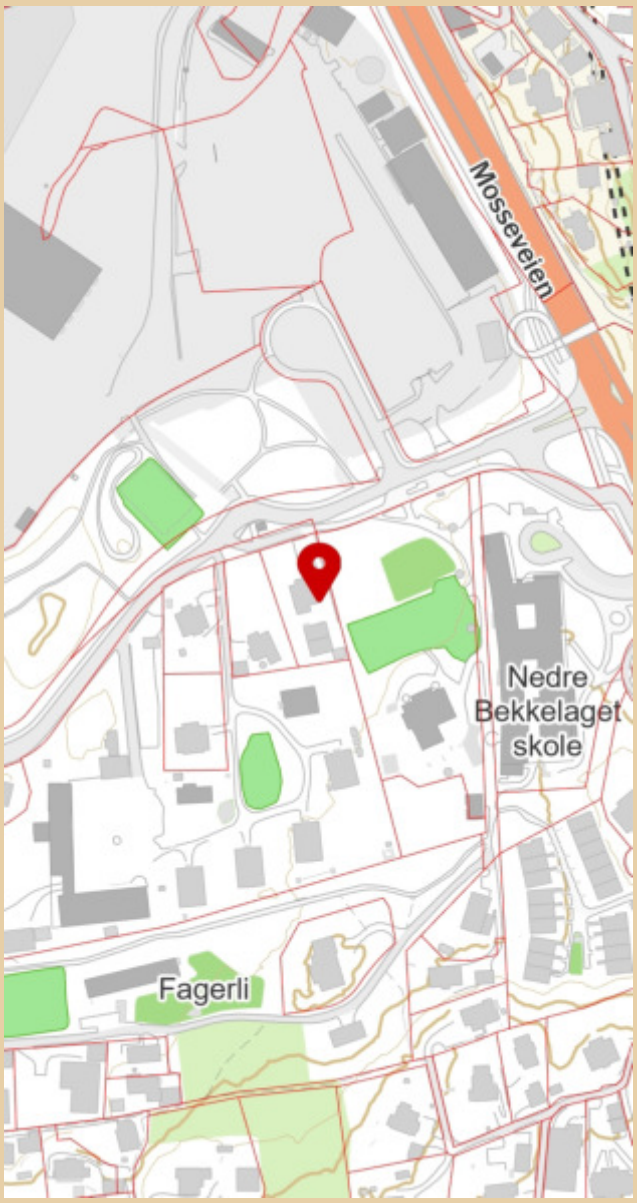
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
ORMSUNDVEIEN 8C+D
Gnr. 197 Bnr. 116 Snr. 1 og Gnr. 197 Bnr. 116 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-24-0512

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 41 58 82 32
E-post: bjorn-erik.braaten@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