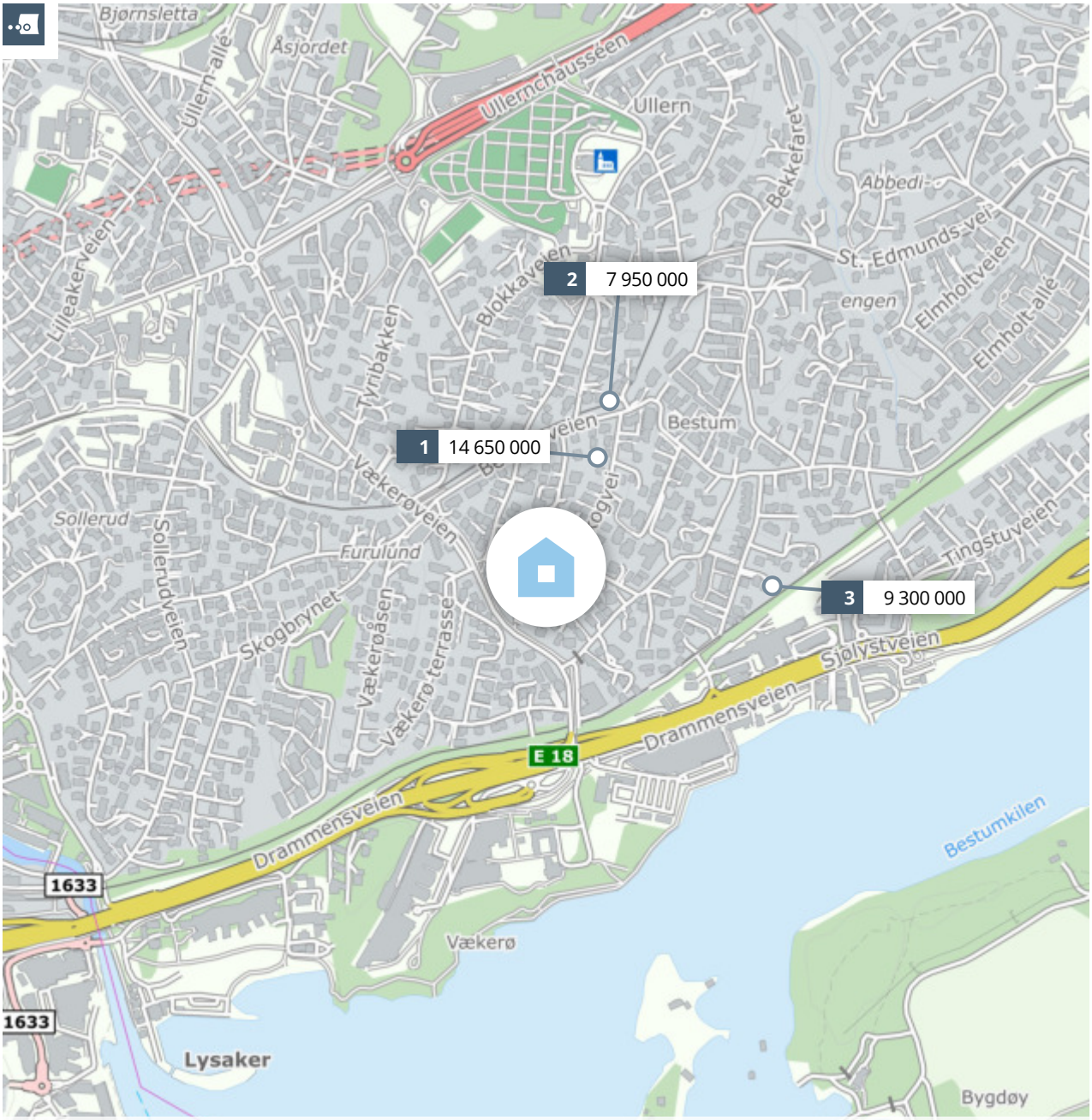
ØVRE SKOGVEI 17

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

ØVRE SKOGVEI 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 04.11.2024

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: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Skogvei 17, 0281 OSLO

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1990

GNR 6 BNR 138 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLLERUD

Verdivurdert til

8 750 000

-	8 750 000	105 422
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	83 m²
BRA	106 m²
Tomt	1 736 m²
Byggeår	1990

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
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 Øvre Skogvei 1 A 156 m² 1971 548 m² 4 sov	16.07.2024	14 900 000	**14 650 000**	0	14 650 000	**93 910**
2 Bestumveien 45 0 m² 1890 630 m² 3 sov	15.06.2022	8 750 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**-**
3 Vennersborgveien 7 C 149 m² 1983 372 m² 4 sov	03.10.2023	9 500 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**62 416**

Enebolig med solrik beliggenhet på hyggelig tun bestående av fem hus. Her bor du tilbaketrukket og usjenert i et svært populært og barnevennlig boligområde på Bestum/Furulund, omgitt av grønne og skjermete omgivelser i blindvei.

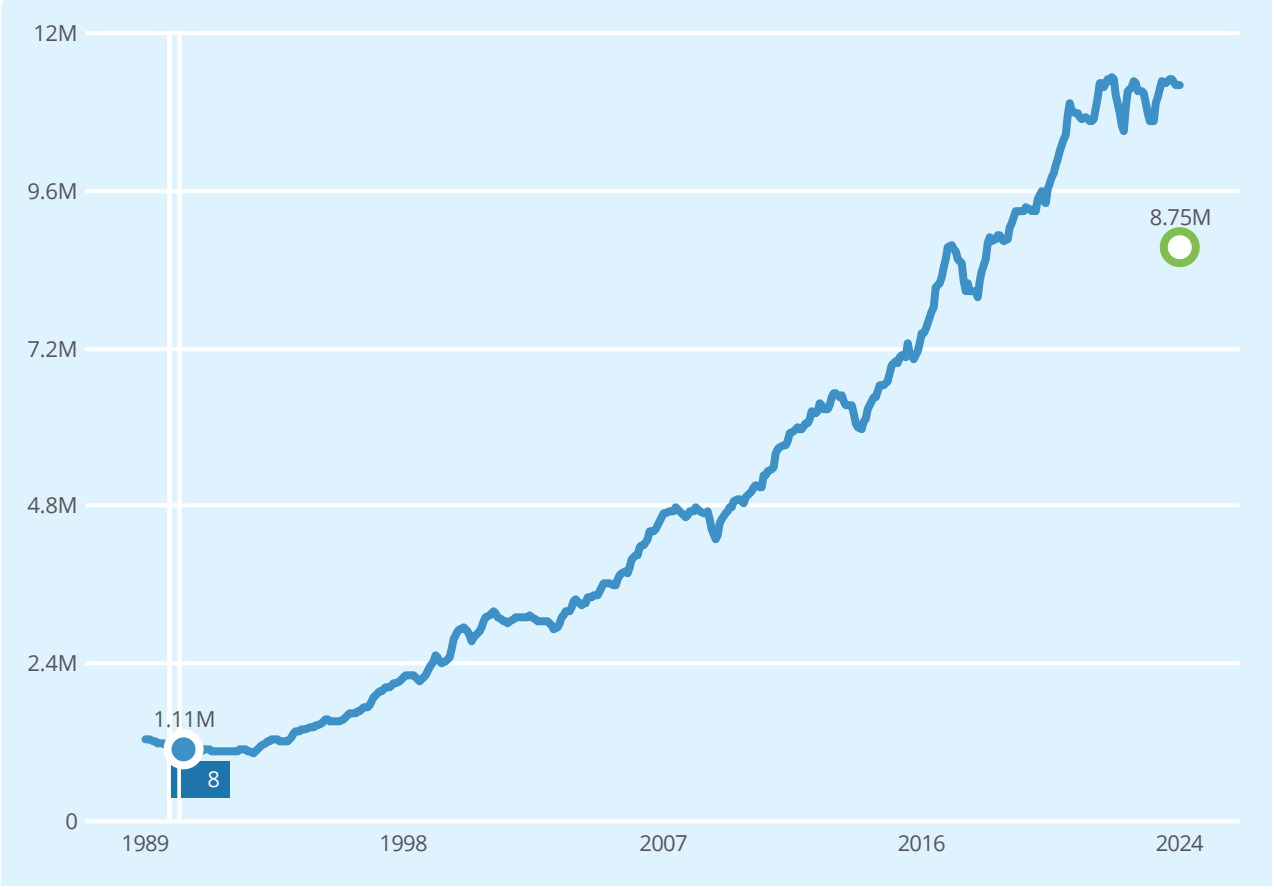
Boligen går over to plan, hvor 1. etasje består av: Éntre, vaskerom med toalett, kjøkken med spiseplass samt stue med vedovn og utgang hage. 2. etasje: Hovedsoverom m/ utgang til solrik balkong på 7 kvm, soverom med kott/kryprom, gang og innvendig bod (som har potensial til innredning).

Eneboligen ble malt utvendig i 2024, men har ellers standard fra byggeår og oppussing bør påregnes.

- Solrik og tilbaketrukket i barnevennlig område
- Hyggelig tun
- Stort potensial
- Garasje og biloppstillingsplass
- Bod i tilknytning til garasje
- Sogner til Bestum barneskole og Øraker ungdomsskole.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Hus i kjede
5 Hus i kjede
6 Hus i kjede
7 Enebolig
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.10.1990		24.10.1990	-	1 110 000	-	1 110 000	9
03.04.1990		03.04.1990	-	1 182 200	-	1 182 200	10

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Huset er knapt påkostet noe siden byggeår.

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

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

29
eneboliger til salgs

23.0M
22.4M
21 576 000 Prisantydning i snitt
21.2M
20.6M
20.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

16
eneboliger solgt

22.4M
21.8M
21.2M
20 469 000 Prisantydning i snitt
20.0M
19 914 000 Salgspris i snitt
19.4M
18.8M

Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 422 Øvre Skogvei 17 Totalpris 8 750 000

88 137 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

76 623 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Øvre Skogvei 17
0281 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 23/10/2024

Blåbærskogen 77
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS

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:6, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Othilie Stiberget
Seksjonsnr:	5
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	1 735 m² felleseie m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke kontrollert.
Offentl. avg. pr. år:	19 215,-
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.10.2024
Forutsetninger:	Sol og ca 14 grader. Ingen nevneverdige hindringer på grunn av værforhold. Boligen var tømt på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Privatmegleren Allé v/Dag-Frode Aasheim
Tilstede under befaringen:	Kim-Andre Lotterud
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet tomt med grøntarealer. Garasje i tilknytning til boligen.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert med grunnmur til faste masser/fjell.
Vegger antas å være av bindingsverk av treverk og etasjeskiller av treverk.
Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand ut fra alder. Fremstår med ett vedlikeholdsbehov.
Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: Ildsted + elektrisk oppvarming.

Takhøyder:
Plan 1
Entre: 2,38 meter.
Vaskerom: 2,38 meter.
Stue: 2,39 meter.
Kjøkken: 2,38 meter.

Plan 2
Bad: 1,82-2,32 meter. (Skråtak)
Soverom 1: 1,22-2,39 meter (Skråtak)
Soverom 2: 1,24-2,38 meter (Skråtak)
Gang: 1,22-2,38 meter (Skråtak)
Bod: 1,21-2,39 meter (Skråtak)

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Plan 1
Entre: Fliser gulv. Slette malte vegger. Takessplater i tak.
Vaskerom: Fliser gulv med sokkelflis. Slette malte vegger. Takessplater i tak.
Stue: Tre-savs parkett på gulv. Slette malte vegger. Takessplater i tak.
Kjøkken: Tre-savs parkett på gulv. Slette malte vegger. Takessplater i tak.
Trapperom: Trinn av treverk. Slette malte vegger.

Plan 2
Bad: Fliser gulv og vegger. Takessplater i tak.
Soverom 1: Teppe på gulv. Slette malte vegger. Takessplater i tak.
Soverom 2: Teppe på gulv. Slette malte vegger. Takessplater i tak.
Gang: Teppe på gulv. Slette malte vegger. Takessplater i tak.
Bod: Ubehandlede sponplater på gulv. Ubehandlede gipsvegger. Takessplater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Generelt mye bruksslitasje på overflater.
Mye hull og merker i vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 1	46	0	0	0	46	0
Plan 2	41	0	0	10	37	4
SUM BYGNING	87	0	0	10	83	4
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje plan 1	0	15	0	0	0	15
Bod garasje	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	0	19	0	0	0	19
SUM BRA	19					

BRA-i:

Plan 1
Entre, vaskerom, stue, kjøkken

Plan 2
Bad, soverom 1, soverom 2, gang, bod.

BRA-e:

Garasje og bod i tilknytning til garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:
Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Garasje og bod i tilknytning til garasje er medregnet i boligens BRA-e under "Garasje og uthus" Dette da det er utvendig tilkomst til garasje. Vurdert som frittliggende selv om tak er koblet sammen med huset.
Deler av bod i tilknytning til garasje er ikke måleverdig iht NS3490 på grunn av skråtak. Areal er trukket ut i arealtabell.

Deler av areal i plan 2 er ikke måleverdig iht NS 3940 på grunn av skråtak. Areal er trukket ut i arealtabell.
Kott i tilknytning til soverom i plan 2 er ikke måleverdig på grunn av skråtak. Areal er trukket ut i arealtabell.

Plass med betongheller utenfor stue/kjøkken er ikke medregnet i Terrasse og balkongareal (TBA) Gjelder også svalgang.

Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

GARASJE / UTHUS:
Garasje i tilknytning til boligen.
Bod i tilknytning til garasje.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

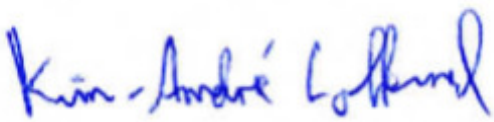
---

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

23/10/2024



Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

Grunnmur:
Grunnmur av støpt betong. Grunnmur er lite synlig for befaring da kledning er ført generelt langt ned mot bakkenivå.
Delvis dekket av terrassebord.
Noe mindre misfarging registrert.

Drenering:
Drenering antatt fra byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

Ingen synlig grunnmursplast.
Ser ut til å være lite drenerende masser mot grunnmur.

Vurderinger gjøres ut fra alder.

Normal levetid på fundamenter er 30-100 år.
Normal levetid på drenering er 20-60

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder på utvendig drenering. Tiltak må kunne påregnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er hovedsaklig flatt fall på terreng mot grunnmur. Registrert motfall mot grunnmur ved nedløp utenfor stue og steinheller utenfor kjøkken.

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terrenget bør planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra vegglivet. dersom dette fysisk lar seg gjøre.

Merknader: TG2 vurderes da flatt fall/motfall er ett avvik iht NS3600:2018

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Utvendig fasade av liggende trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Fluenetting i gesims og raft er hullete. For å holde fugler og innsekter ute. (Underkant av takutstikk)
Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Montert beslag over og under vinduer. Ikke montert vannbrett.

Kledning montert tett ned motbakkenivå og er ikke befart der tilkomst ikke er mulig.

Kledning vurderes å generelt være av god beskaffenhet iht alder. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Normal levetid for utvendig kledning: 24-60 år

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder på kledningen samt at kledning stedvis er montert tett mot bakkenivå. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og ytterdører fra 1989 ut fra merking i spacer/annen merking på vinduer og dører.

Følgende oversikt:
Plan 1
Entre: Ytterdør av ukjent alder. Går noe tregt, døren bør justeres/skiftes.
Ett stk to lags vindu fra 1989. Åpningsbart.

Bad: Ett stk to lags vindu fra 1989. Åpningsbart. Borret en kabel gjennom karmen på vinduet til utelys.
Stue: Ett stk to lags vindu fra 1989. Åpningsbart.
Ett stk to lags vindu fra 1989. Fastkarm.
Terrassedør to lags fra 1989.

Kjøkken: Tre stk to lags vindu fra 1989. Åpningsbare.
Ett stk to lags vindu fra 1989. Fastkarm.
Kabel borret gjennom karm i ett vindu til utelys.

Plan 2
Bad: Ett stk to lags vindu fra 1989. Åpningsbart.
Mye fuktmerker på vindusforing.

Soverom 1: Ett stk to lags vindu fra 1989. Åpningsbart.

Soverom 2: Ett stk to lags vindu fra 1989. Åpningsbart.
Terrassedør to lags fra 1989.

Det ble foretatt stikkprøver på vinduer og dørers funksjon og det ble ikke funnet avvik utover hva man kan forvente ut fra alder.

Normal levetid vinduer og ytterdører: 20-40 år

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder på dører og vinduer. Tiltak med utskifting av vinduer og dører må påregnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra loft gjennom luke i plan 2. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert utettheter rundt gjennomføringer. Vurdert nærmere i punkt 4.2.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med takstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Befaring innvendig i loft er gjort fra loftsluke da det ikke er etablert gulv areal. Hele loftet er dermed ikke vurdert på grunn av HMS forhold.

Mye greiner som sperrer for lufting i gesims (ut mot yttervegg). Bør renskes og etablere ny netting på utsiden.

Foretatt stikkprøver med fuktmåler og det er utslag på fuktighet ved gjennomføringer. Det bør etableres nye beslag utvendig der det er gjennomføringer i takkonstruksjonen.
Utslag på fuktighet ved motor for mekanisk avtrekk, trolig på grunn av kondensering.
Øvrige befarte deler fremstår som tørre på befaringsdagen.

Det er ikke montert snøfangere på deler av taket for å forhindre nedfall som kan føre til skade.

Merknader: TG3 vurderes da det kun er montert snøfangere på deler av takflatene for å hindre nedfall. Utette gjennomføringer i takkonstruksjon.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldloft med adkomst fra luke i gang i plan 2.
.
Det er ikke forsvarlig å bevege seg inn på deler av loftet på grunn av HMS forhold. Dermed vurdert fra loftsluke.

Loftsluke har slitte pakninger og bør skiftes ut for å hindre kondensering på kaldloft.

Det er registrert muselort rundt ved stikkprøve ved fjerning av en isolasjonsplate. Ytterligere undersøkelser av skadedyrfirma anbefales.

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere ved funn av muselort under isolasjon ved stikkprøvekontroll. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong med utgang fra soverom i plan 2 som vender mot sør-vest.
Målt til 7 m2.

Rekkverk er målt til 90cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Normal bruksslitasje ut fra alder.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert rekkverk som er lavere enn forskriftskrav.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom/WC plan 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

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

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger og takessplater i himling.
Overflate vegger og himling: Ingen synlige tegn til fuktskjolder.

Våtrom utstyrt med følgende:
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.
- Gulvstående toalett.

Ventil i himling, trekker ikke fra denne. Vurdert nærmere i punkt "6.3 ventilasjon".

Mye bruksslitasje på overflater med hull og merker i vegger.

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegraden på overflatene.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sokkelflis.

Sokkelflis slipper fra stedvis fra vegg.
Misfarginger i overgang gulv-vegg.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og vurderes som ikke tilfredsstillende. Registrert motfall på omtrent 15mm fra flis ved terskel og inn mot hjørne ved siden av varmtvannsbereder.

Enkel test antyder stedvis bom i flis stedvis på hele gulvet. (dårlig limt).

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert motfall på gulv, misfarginger i overganger og bom i flis.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra Ukjent alder
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 som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av eldre type, ikke mulig å påvise klemring.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for baderommet.

Trolig ingen fungerende membran i rommet. Våtrommet vør oppgraderes i sin helhet for å tåle dagens bruk.
Ikke borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom på grunn av tilstøtende konstruksjoner.

Normal levetid membran er 10-20 år.

Merknader: TG3 vurderes da det ikke kan påvises en fungerende membran i rommet. Våtrommet bør renoveres i sin helhet for å tåle dagens bruk.

7.2 Bad plan 2

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser vegger. Takessplater i himling.
Overflate himling: Ingen synlige tegn til fuktskjolder.

Bad utstyrt med følgende:
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Badekar.
- Speil.
- Gulvstående toalett.

Ventil i himling, trekker ikke fra denne. Vurdert nærmere i punkt "6.3 ventilasjon".

Ikke registrert bom (dårlig limt) i flis. Kun der det er registrert riss.

Registrert sprekk i hjørnet på vegg mot soverom. Gjelder også yttervegg på motsatt side av rommet.
Registrert diverse borehull og merker i vegger.

Vindu i våtsonen. Bør dekkes til,med sprutplate eller lignende.

Overflatene fremstår generelt sett i god stand.

Normal levetid fliser vegg: 10-30 år

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar og at det er er sprekker i flis mot yttervegg/soverom.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og vurderes generelt som tilfredsstillende.

Enkel test antyder stedvis bom i flis på gulvet (dårlig limt).
Stedvis fliser med riss.
Misfargede fliser ved siden av badekar.

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert bom i flis, misfargede fliser og riss i noen fliser.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent alder

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast. Tegn til klemring og slukmansjett.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for baderommet.

Borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom uten nevneverdige utslag på fuktighet.

Normal levetid membran er 10-20 år.

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder da membranen trolig har passert sin forventede levetid. Ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen. Oppgradering av våtrommet må kunne påregnes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken plan 1

TG 2 8.1 Kjøkken plan 1

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra Ukjent alder
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 ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredningen fremstår som original fra byggeår med ett moderniseringsbehov.

Kjøkken trolig fra byggeår med slette/profilerte fronter.
Laminat benkeplate.
Plass til frittstående hvitevarer, disse var fjernet ved befaring.

Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Fungerer ikke ved funksjonstest. Vurdert nærmere i punkt "10.5 ventilasjon"

Det registreres normalt godt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.

Kjøkkenkran av eldre dato.
Tegn til vannsøl i skap under vask.
Fuktskjolder parkett foran vask.

Kjøkkeninnredningen framstår generelt i god stand ut fra alder.

Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegrad på kjøkkeninnredningen.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Høyt trykk i noen kraner.

Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand ut fra alder.

Hovedstoppekran funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Plassert på vaskerom i plan 1.

Vann og avløpsinstallasjoner er skjult og uten dokumentasjon.

Anlegget er vurdert ut fra alder.

Anbefales en gjennomgang av røranlegget av fagkyndig rørlegger.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

Merknader: TG2 vurderes da anlegget er skjult og uten dokumentasjon.. Anbefales på generelt grunnlag en kontroll av anlegget av en fagkyndig rørlegger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i plan 1.

Bereder fra 2015.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Bemerkes at varmtvannsbereder er koblet til stikk og ikke er fast tilkoblet.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen opplysninger fremlagt.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Trolig byggeår

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Følgende oversikt:
Plan 1
Entre: Ventil i vindu.
Vaskerom/WC: Ventil i vindu. Ventil i himling. Ingen trekk fra ventil i himling.
Stue: Ventiler i vinduer.
Kjøkken: Ventiler i vinduer. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Fungerer ikke ved funksjonstest.

Plan 2
Bad: Ventil i vindu og himling. Ingen trekk fra ventil i himling.
Soverom 1: Ventil i vindu.
Soverom 2: Ventil i vindu.
Gang: Ingen ventilasjon.
Bod: Ingen ventilasjon. Bør etableres overstrømningsventil eller lignende.

Motor på loft er trolig defekt og bør skiftes ut. Dette gjør at det ikke er ventilasjon fra bad eller kjøkken.
Anbefales at det suppleres med friskluftventiler i tillegg til ventil i vinduer.

Merknader: TG3 vurderes da motor for mekanisk avtrekk på loft ikke fungerer. Ingen fungerende ventilasjon på kjøkken og våtrom.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ikke aktuelt

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med skrusikringer plassert i entre i plan 1.

Anlegget fremstår som utgått på dato.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Eldre stikk og brytere generelt.

Gjennomføring med kabler som er teipet sammen må trolig branntettes.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt for det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag at el-anlegget vurderes av en autorisert elektroinstallatør da det trolig er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Originale byggetegninger er fremlagt og er vurdert lik som dagens situasjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ytterligere kontroll av loftsarealer.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes ut fra alder på utvendig drenering. Tiltak må kunne påregnes.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da flatt fall/motfall er ett avvik iht NS3600:2018
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes ut fra alder på kledningen samt at kledning stedvis er montert tett mot bakkenivå. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes ut fra alder på dører og vinduer. Tiltak med utskifting av vinduer og dører må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes da det er registrert utettheter rundt gjennomføringer. Vurdert nærmere i punkt 4.2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det er registrert symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere ved funn av muselort under isolasjon ved stikkprøvekontroll. Ytterligere undersøkelser anbefales.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da det er registrert rekkverk som er lavere enn forskriftskrav.
7.1.1	Vaskerom/WC plan 1 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegraden på overflatene.
7.1.2	Vaskerom/WC plan 1 Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert motfall på gulv, misfarginger i overganger og bom i flis.
7.2.1	Bad plan 2 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsonen over badekar og at det er er sprekker i flis mot yttervegg/soverom.
7.2.2	Bad plan 2 Overflate gulv
	TG2 vurderes da det er registrert bom i flis, misfargede fliser og riss i noen fliser.
7.2.3	Bad plan 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes ut fra alder da membranen trolig har passert sin forventede levetid. Ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen. Oppgradering av våtrommet må kunne påregnes.
8.1	Kjøkken plan 1 Kjøkken plan 1
	TG2 vurderes ut fra alder og slitasjegrad på kjøkkeninnredningen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da anlegget er skjult og uten dokumentasjon.. Anbefales på generelt grunnlag en kontroll av anlegget av en fagkyndig rørlegger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes da det kun er montert snøfangere på deler av takflatene for å hindre nedfall. Utette gjennomføringer i takkonstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Vaskerom/WC plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det ikke kan påvises en fungerende membran i rommet. Våtrommet bør renoveres i sin helhet for å tåle dagens bruk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes da motor for mekanisk avtrekk på loft ikke fungerer. Ingen fungerende ventilasjon på kjøkken og våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186240253

Selger 1 navn
Ståle Kihle

Gateadresse
Øvre Skogvei 17

Poststed	Postnr
Oslo	0281

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Othilie Stiberget

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240253

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

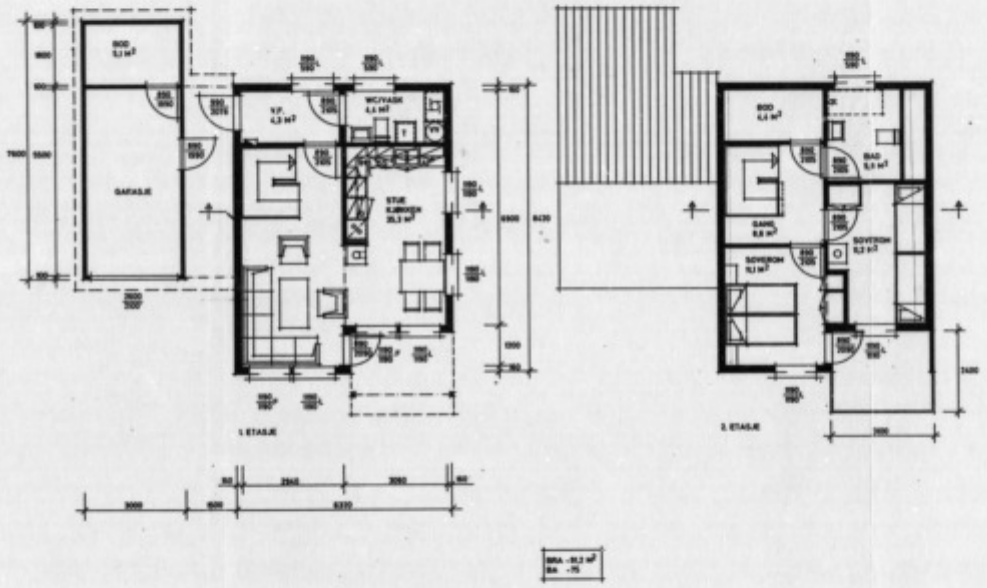
Document reference: 186240253

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Kihle	d249e7e8346ae1dea3f2393 7ed5348931c0657a4	04.11.2024 11:15:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186240253

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 AUG. 1989

HUSTYPE: TYPE B	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
	BYGGHERRE: MODERNE BYGG		
PLANER	BYGGEPLASS: ØVRE SKOGVEI 13 HUS NR. 5		
Block Watne Boliger	TEGN.: AM	ARKIV NR.: A - 28130	
	GODKJ.:		
	MÅL: 1 : 100	Jnr. nr.89/2929	
	DATO: 10/8 - 89		

Tegningen må hverken kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne Boliger a.s ikke m

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kirsten Bakke
Øvre Skogvei 17

0281 OSLO

Asle Kristiansen
Svenskerud 67

3408 TRANBY

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
890102929	92/321313	Bjørn Meling	6. oktober 1992

Arbeidssted : 006/0138 Øvre Skogvei 17, tomt 5
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernv. 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - ENEBOLIG

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

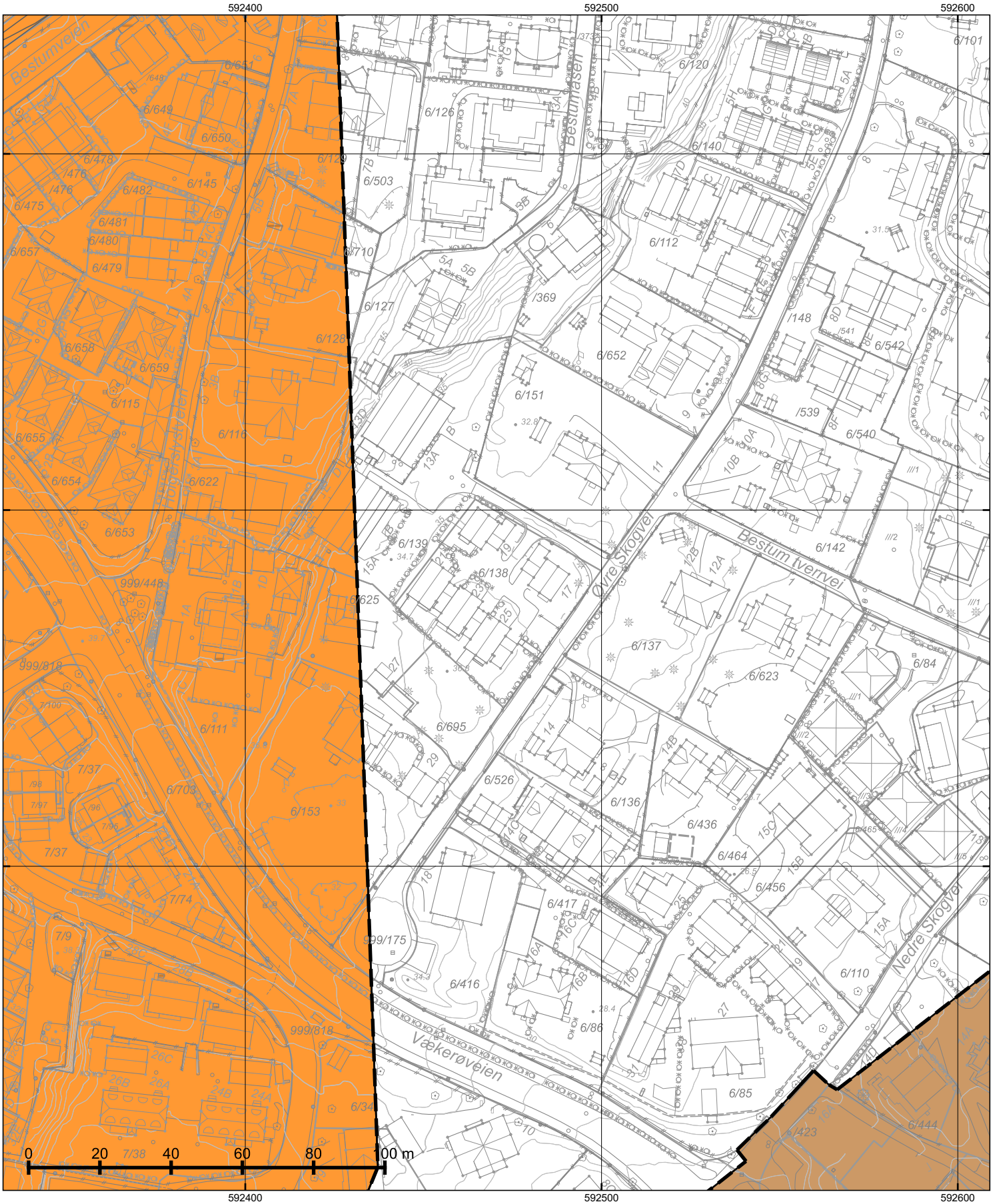
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygninga vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling

Bjørn Meling
Overingeniør



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

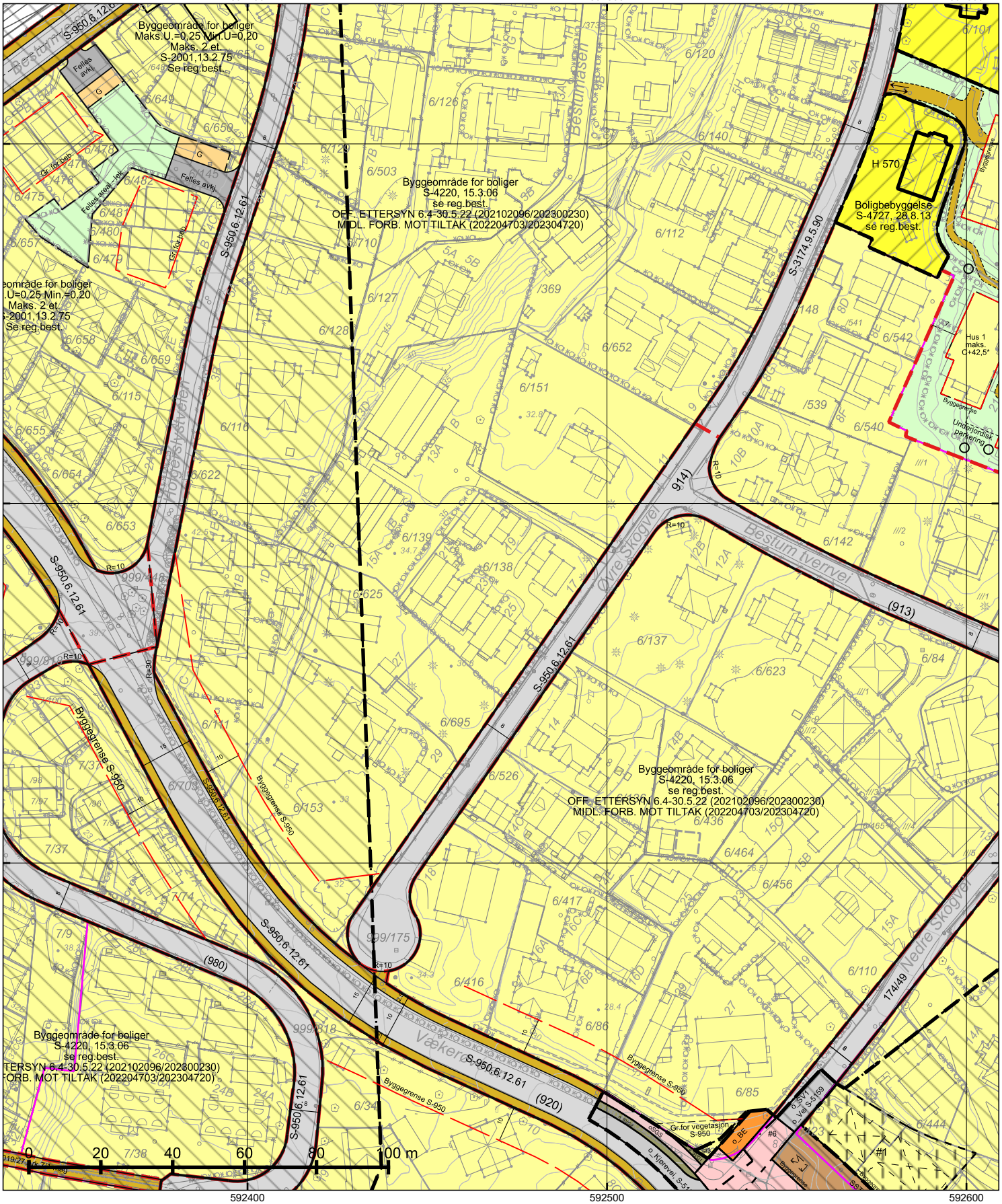
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 135709/ 86500525
Adresse: ØVRE SKOGVEI 17
Gnr/Bnr: 6/138
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 135709/ 86500525
Adresse: ØVRE SKOGVEI 17
Gnr/Bnr: 6/138
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

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

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

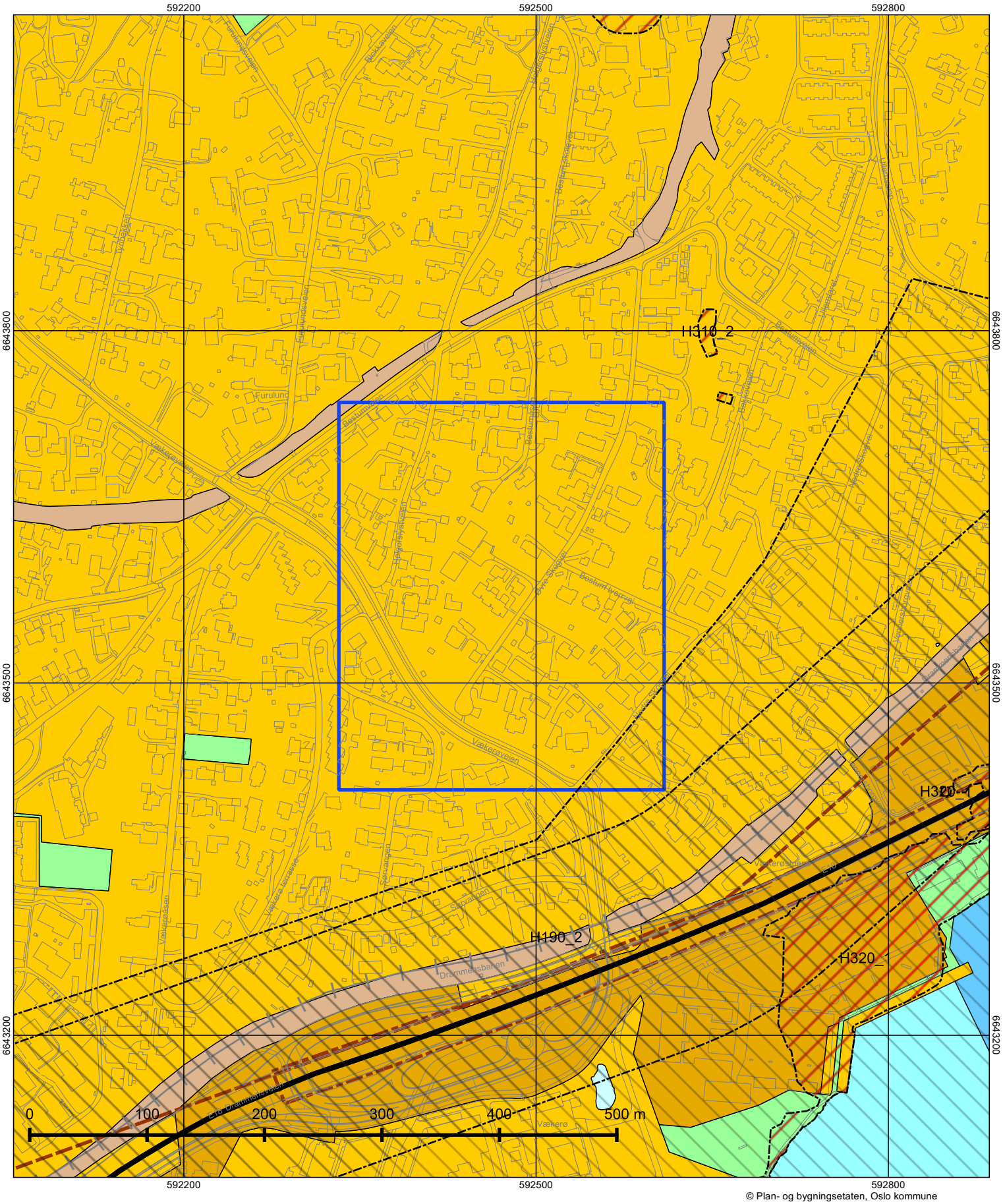
Dato: 24.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 135709/ 86500525
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: ØVRE SKOGVEI 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 6/138

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135709/86500525
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
ØVRE SKOGVEI 17

Dato: 24.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86500525
8127804

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.6 BNR. 138

Vi viser til bestilling av 20241024 for ØVRE SKOGVEI 17.

GNR. 6 BNR. 138

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

1736 m²

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

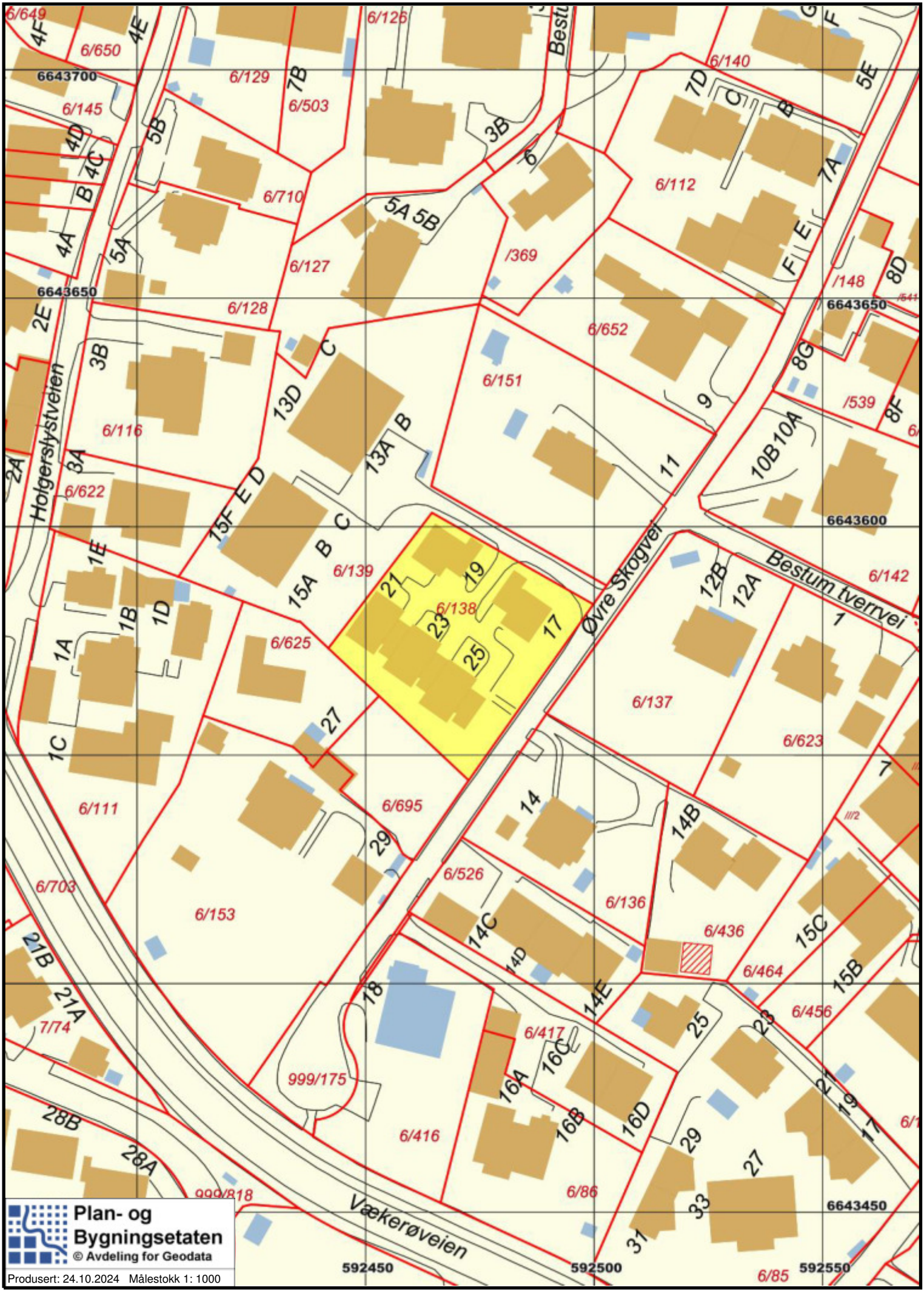
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6/649
6/650
6/126
6/129
6/503
6/140
6/145
6/710
6/112
6/127
/369
/148
6/128
6/652
6/151
/539
6/116
6/622
6/139
6/138
6/142
6/625
6/137
6/623
6/111
6/695
6/153
6/526
6/136
6/436
6/464
6/456
6/703
6/417
6/416
6/86
6/85
7/74
999/175
999/818
6643700
6643650
6643600
6643450
592450
592500
592550
Holgerslystveien
Øvre Skogvei
Bestum tverrvei
Vækerøveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.10.2024 Målestokk 1: 1000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0253 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3614699/25189367
Bestilling: C3 2024-10-25 (4) 32

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11098	105	16.2.1990	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	138	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/11098/105
Uthentet 2024-10-25 10:20

DAGBOKFØRT

16.FEB.90 011098

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Moderne Bygg A/S	Blindernveien 5, Oslo 3	69 90 00

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	6	138		Oslo

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer
	Moderne Bygg A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 612	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Boligseksjon	136	21		
2	"	136	22		
3	"§	136	23		
4	"	102	24		
5	"	102	25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		612	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for sin del av fellesutgiftene gir hver seksjonseier sameiet panterett i seksjonen med kr 20.000,-.
Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90 % av takst basert på forsikringsrådets regler.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
16.1.1990	MODERNE BYGG A/S Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3 INGE N. DOLVE KJELL R. HELLE
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/11098/105
Uthentet 2024-10-25 10:20

SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR Gnr 6 bnr 138+139+del av 127 AV BNR — samlet AREAL ca 4521m²

ADRESSE Øvre Skogvei 13 — KARTBLAD NVE 2III+III

~~Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 11 8 19 87 3 fm 523/87 A4/NB~~

Ajourført / 19 S nr

Rettet 28/10-87

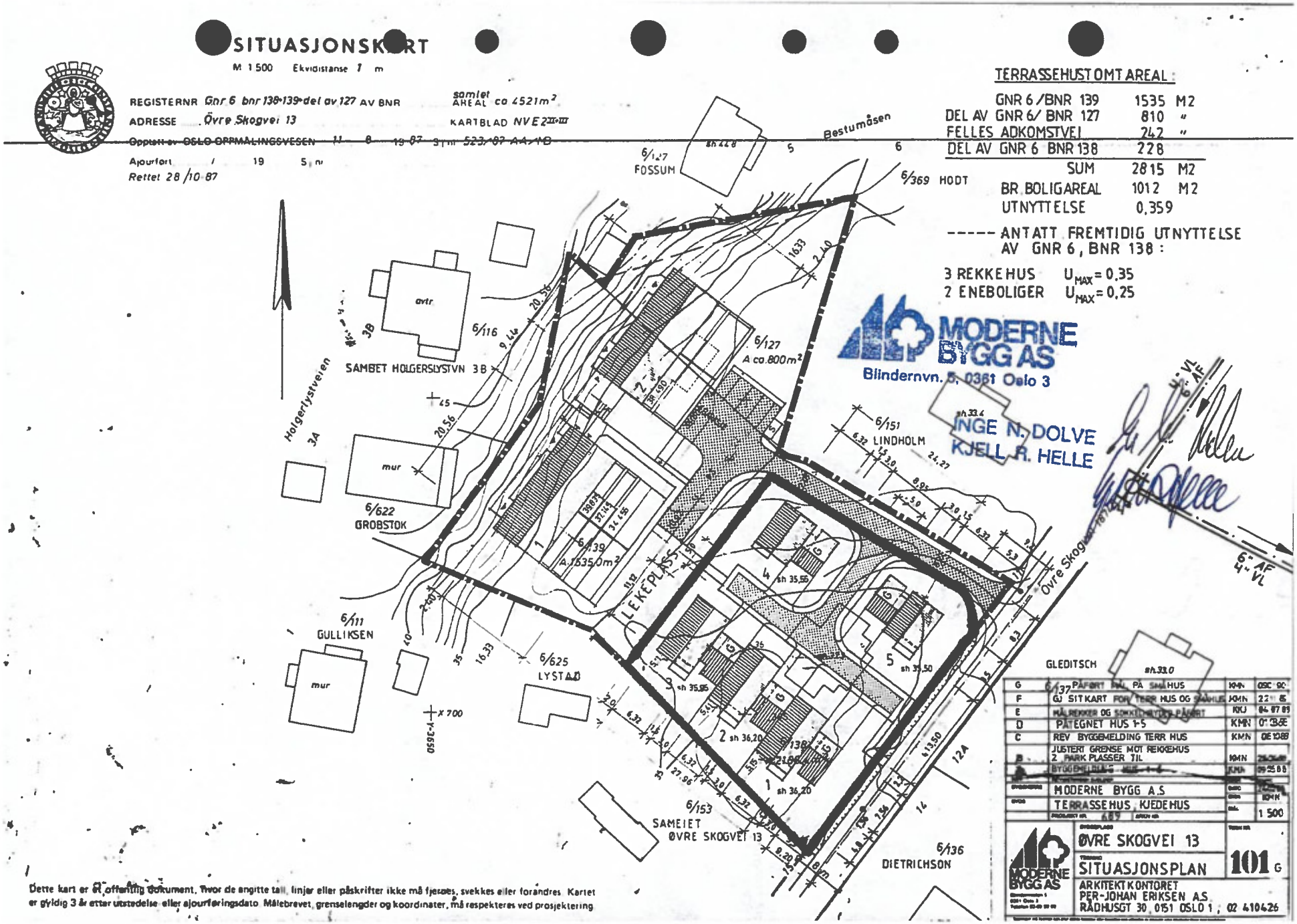
TERRASSEHUSTOMTAREAL:

GNR 6 /BNR 139	1535	M2
DEL AV GNR 6/ BNR 127	810	"
FELLES ADKOMSTVEI	242	"
DEL AV GNR 6 BNR 138	228	
SUM	2815	M2
BR. BOLIGAREAL	1012	M2
UTNYTTELSE	0,359	

----- ANTATT FREMTIDIG UTNYTTELSE AV GNR 6, BNR 138:

3 REKKEHUS $U_{MAX} = 0.35$

2 ENEBOLIGER $U_{MAX} = 0.25$



MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

G	PÅFØRT BNL PÅ SAMLHUS	KMN	05/ 90
F	GJ SITKART FOR TERR HUS OG SAMLHUS	KMN	22 85
E	MÅL REKKER OG SOKKELHØYDER PÅNØRT	RKJ	04 07 89
D	PÅTEGNET HUS 1-5	KMN	07 08 89
C	REV BYGGEMELDING TERR HUS	KMN	08 10 89
B	JUSTERT GRENSE MOT REKKEHUS 2 PARK PLASSER TIL	KMN	
A	BYGGEMELDING	KMN	29 05 88

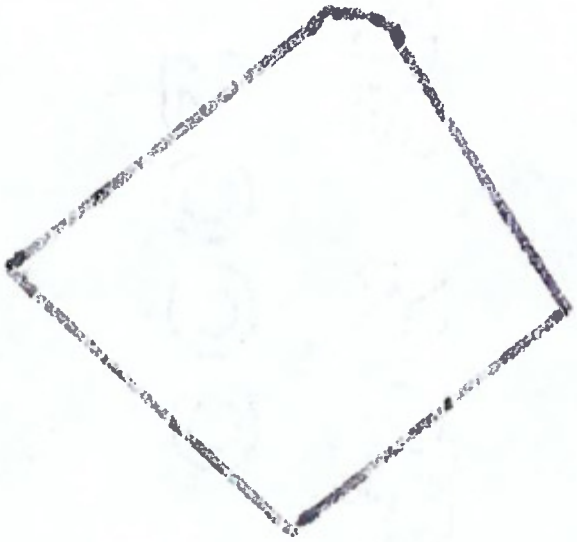
MODERNE BYGG A.S
TERRASSEHUS KJEDEHUS
1 500

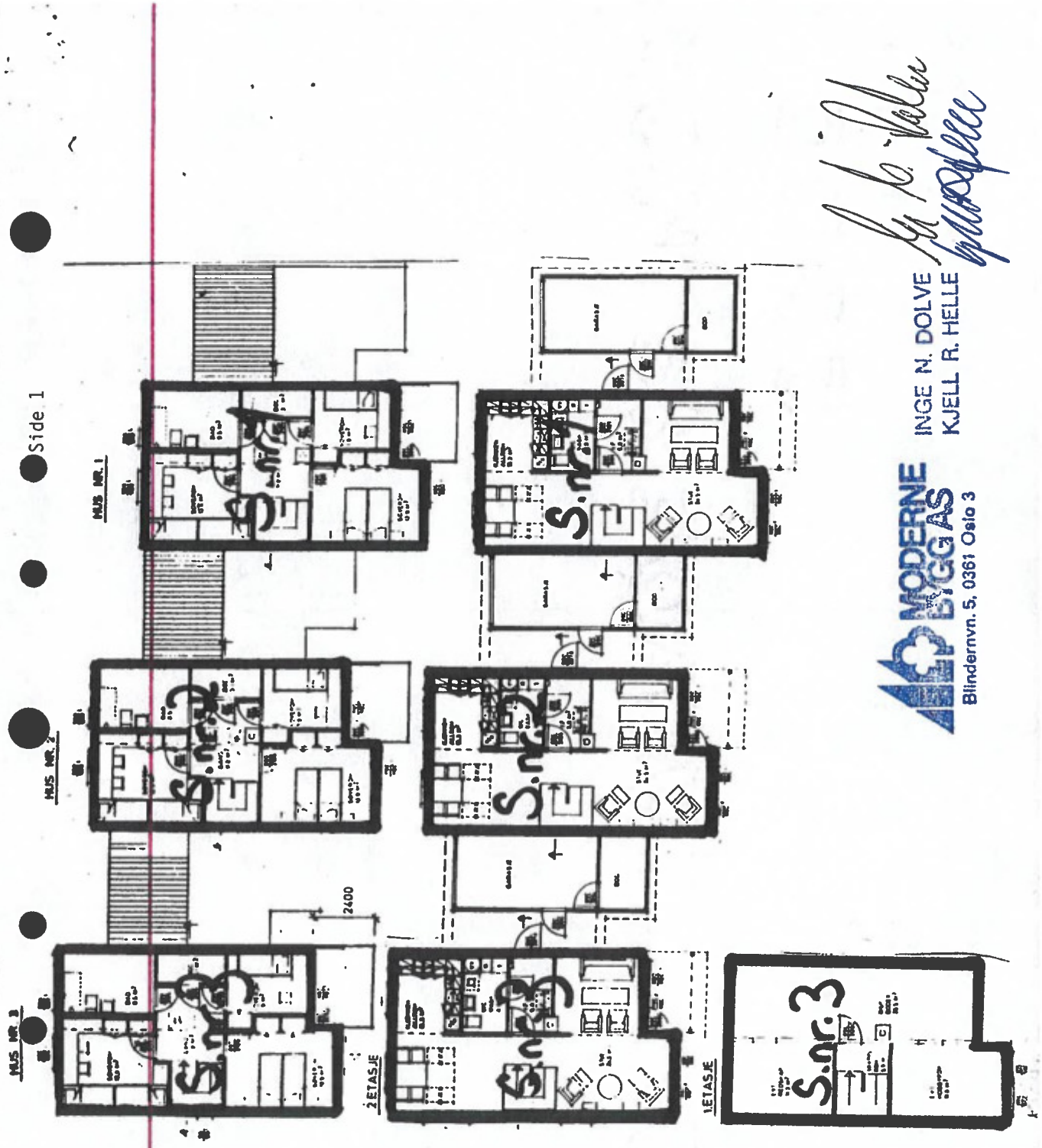
ØVRE SKOGVEI 13
SITUASJONSPLAN
101 G

ARKITEKTKONTORET PER-JOHAN ERIKSEN A.S
RÅDHUSGT 30, 0151 OSLO 1, 02 410426

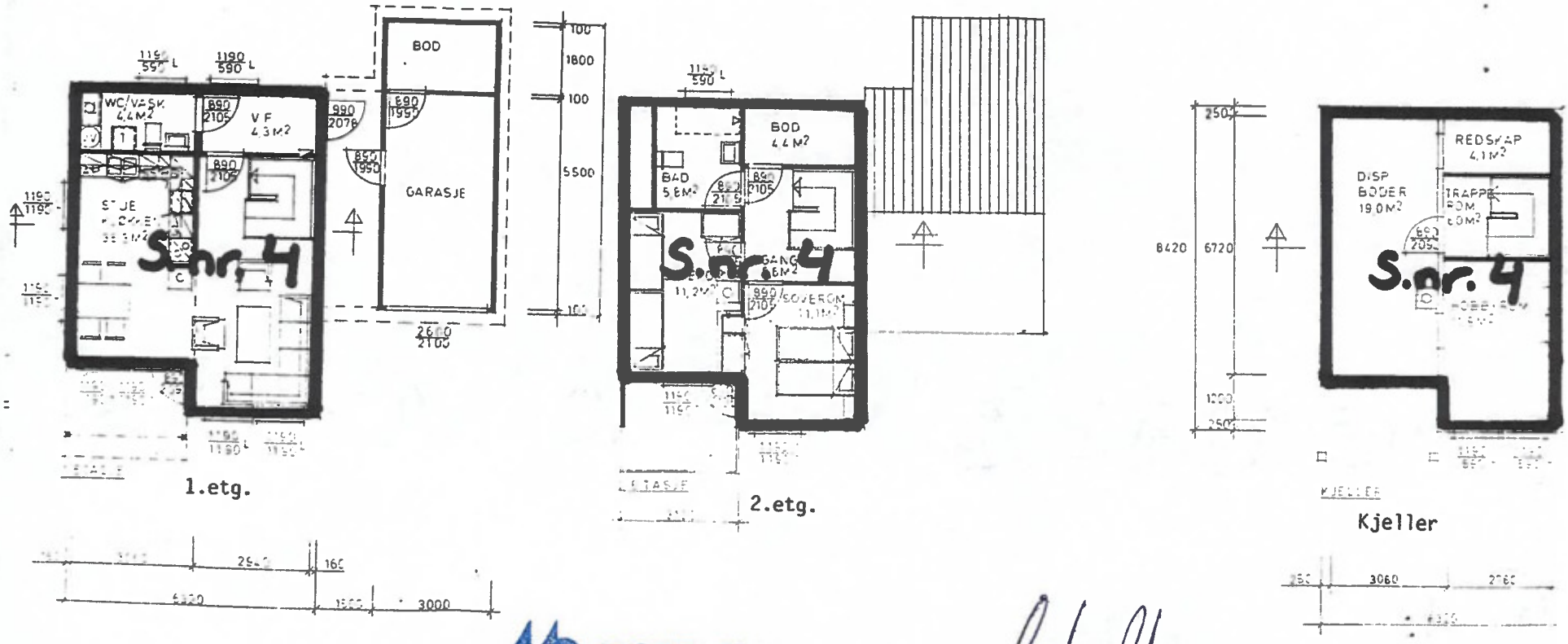
Dette kart er et offentlig dokument. Hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

Side 3 av 10




Side 1
HUS NR. 1
HUS NR. 2
HUS NR. 3
S.nr.1
S.nr.2
S.nr.3
2400
2ETASJE
1ETASJE
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

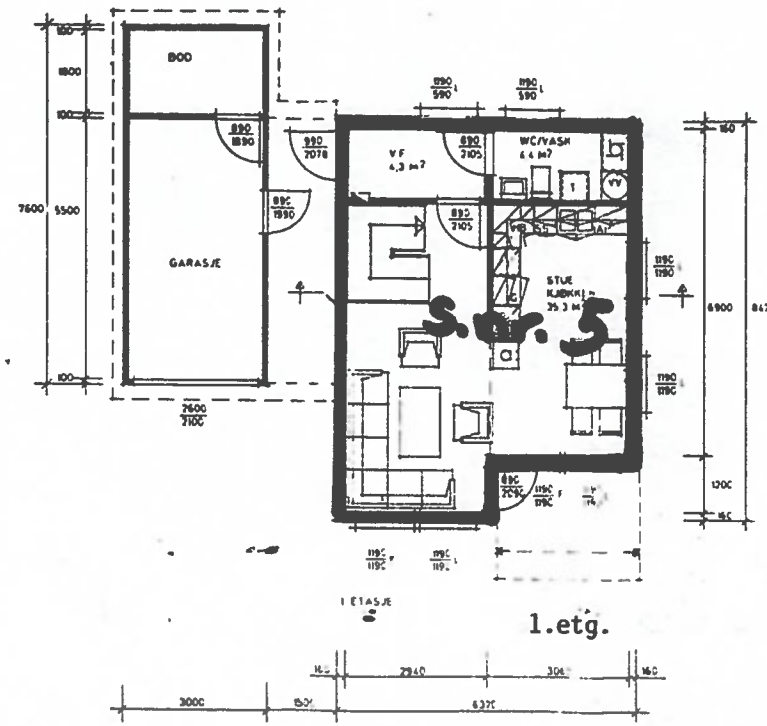
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/11098/105
Uthentet 2024-10-25 10:20



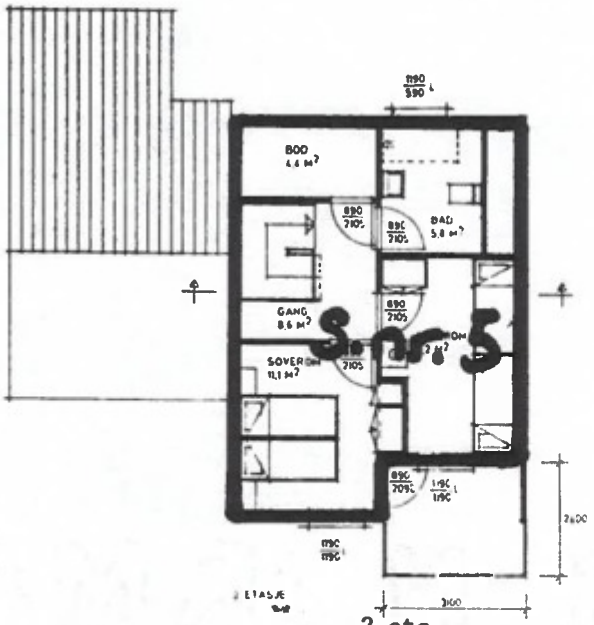
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/11098/105
Uthentet 2024-10-25 10:20



1.etg.



2.etg.

MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

DAGBOKFØRT

16.FEB.90 011098

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/53137/105
Uthentet 2024-10-29 12:37

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
22 SEP 1994
OSLO BYGNINGSVEREMBETE
DAGBOKNR.: 93/37

Mappenr. : 880000883M
Målebrevsnr.: 1994/434

MÅLEBREV

Grensejustering

Vedr. følgende gnr/bnr: 6/138 og 6/139

Den 2.november 1989 ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer. Dette medfører at:

1. 455.2 m2 av gnr.6 bnr.138 skal tillegges
gnr.6 bnr.139

Forretningen er rekvirert av: Moderne Bygg A/s

Bestyrer ved forretningen var Turid Vongraven.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:

For gnr. 6 bnr. 138 :Kirsten Bakke,Sonja Lid,Elly Huidtfeldt, Lars Kåre Legernes,Ian Kr.Legernes, Gerd Svindal Nyborg.

For gnr. 6 bnr. 139 :Tom Rune Kalve,Ellen Brant Enge Roar Foss,Åke Johansson,Lise Gran Kalve, Erland Eidal,Inger Kirkestuen,Odd Hauger Aslaug Dyrborg,Knut Dyrborg, Ole Ludvig Kjernlie,Wenche Beyer, Anna Akerholt,Vibeke Lunde

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

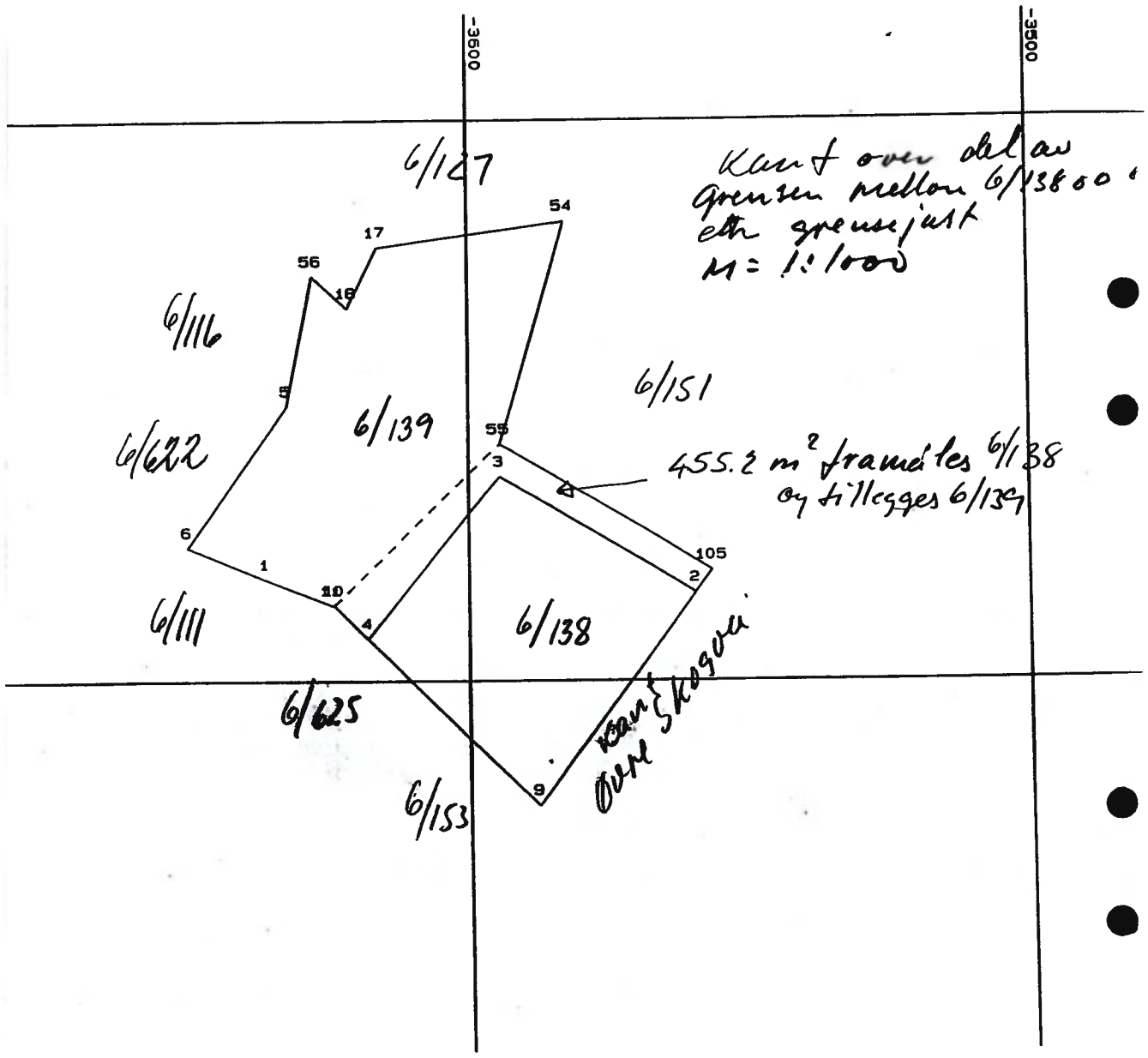
Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 11. august 1994.

Dag Skjæggestad
Fung. seksjonsleder

Michael Miller
Saksbehandler

Doknr 53137 Tinglyst 22.09.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


-3600
-3500
6/127
6/116
6/622
6/139
6/151
6/111
6/138
6/625
6/153
54
17
56
16
5
55
3
4
105
2
6
1
10
4
9
Kant over del av grensen mellom 6/138 og 6/139 etter grensejust
M = 1:1000
455.2 m² fradeles 6/138 og tillegges 6/139
Kant Øvre Skogvei

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0253 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3614703/25189390
Bestilling: C3 2024-10-25 (4) 33

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
66530	105	3.10.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	138	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

DAGBOKFØRT

03.OKT.88 066530

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr.6 bnr. 138 og 139 Øvre Skogvei.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.09.23 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Øvre Skogvei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon 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 i en effektiv bredde av 6 m/20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

% MUNTHESGT. 38

Oslo, den 29.9. 19 88

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

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

Bindernv. 5, 0... Oslo 3

INGE N. DOLVE Oslo, den 29.9. 19 88
KJELL R. HELLE

Avgivelsens pålitelighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0253 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3614701/25189377
Bestilling: C3 2024-10-25 (4) 34

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
53138	105	22.9.1994	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	6	139	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

TINGLYSINGEN

- Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:
-

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

- Strekkode:
-

Doknr 53138 Tinglyst 22 09 1994 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/53138/105
Uthentet 2024-10-25 10:21

Roar Foss, øvre Skogvei 15 F, 0281 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
0560 OSLO

ERKLÆRING

TINGLYST
22 SEP 1994
OSLO [illegible]EMBETE
DAGBOKNR.: 53138

VEDRØRENDE GNR. 6 BNR. 138 OG BNR. 139

ATKOMSTVEI

Gnr. 6 bnr. 138
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
fra ØVRE SKOGVEI
over gnr. 6 bnr. 139
langs denne eiendoms sydøstre grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.
Innkjøring er vist med piler.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 6 bnr. 139
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

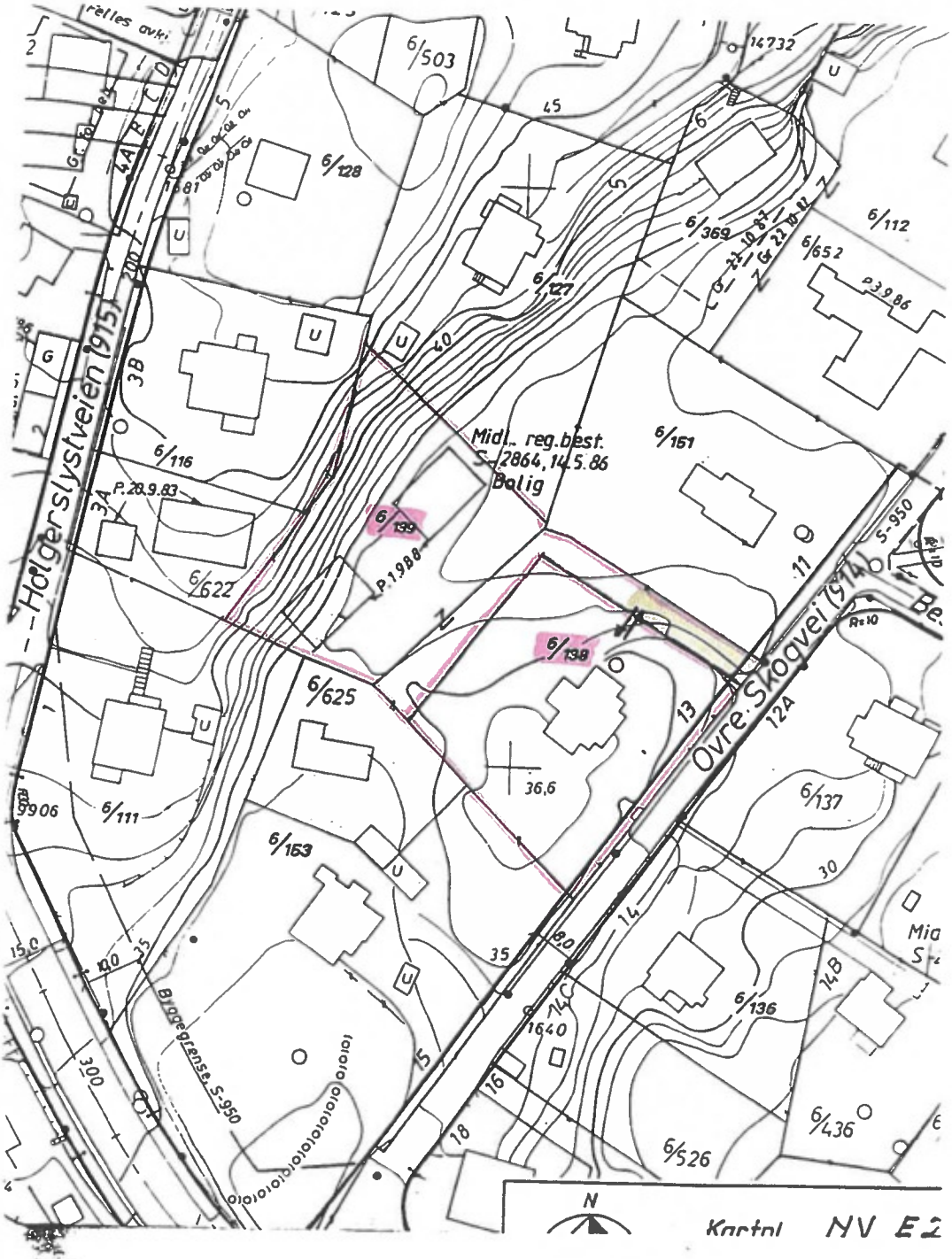
Oslo, den 22.1.1990

For gnr. 6 ~~bnr. 138~~
og bnr. 139

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
Hjemmelshaver
~~Moderne Bygg a/s~~

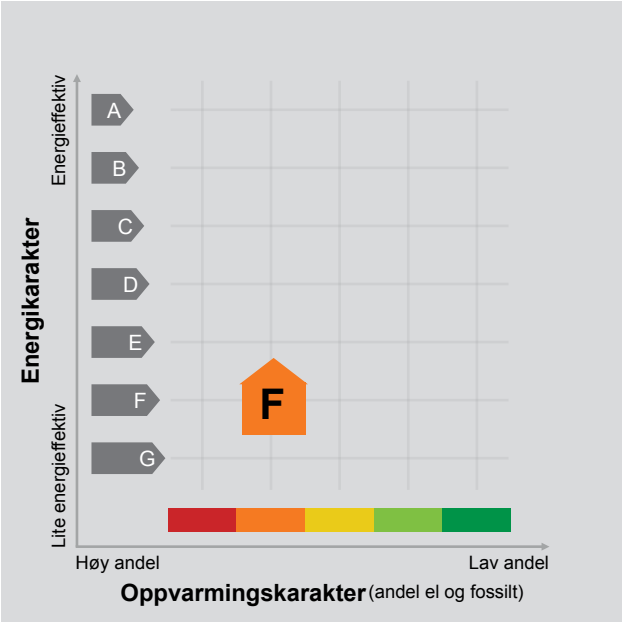
Vibeke Lunde
~~A/S Hunnesgate 38~~

Ellen Brant Enge
Roar Foss
Åke Johansson
Erik Dalen
Erland Eidal
Inger Kirkestuen
Lise Gran Kalve
Knut Dyrberg
Ole Ludvig Kjenlie
Aslaug Bakke Dyrberg
Anna L. Aarsholt
Wenche Beyer
TOM RUNE KALVE
ODD HAUGER


Holgerslyst veien (915)
Øvre Skogvei (914)
6/503
6/128
6/127
6/369
6/112
6/652
6/116
6/622
6/139
6/151
6/138
6/625
6/111
6/163
6/137
6/136
6/436
6/526
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
P.1988
P.28.9.83
P.3986
S-950
Byggegrense S-950
N

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Skogvei 17
Postnummer	0281
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-44935
Dato	30.10.2024



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.enova.no/energimerking.

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)

- Fyr riktig med ved
- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: 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.

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:
Øvre Skogvei 17
Gnr. 6 Bnr. 138 Snr. 5 og Gnr. 6 Bnr. 138 og Gnr. 6 Bnr. 112 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0253

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 82 90 26
E-post: df@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