



SOGN/NORDBERG

Attraktiv enebolig i rolig strøk, -
Oppussingsobjekt

ADRESSE: Lersolveien 5B, 0876 Oslo.
Gnr. 52, bnr. 1033

BRA/P-ROM: 172m²/ 170m²

PRISANTYDNING: 12 900 000,-
Verditakst: Kr. 13 500 000,-

MEGLER: Advokat Ole Per Solum.
Tlf: 900 88 391, ops@storlokken.no

Eiendomsmegler Renate Evensen
Tlf.: 464 61 269
E-post: re@storlokken.no

BELIGGENHET: Enebolig over 2 plan + kjeller, beliggende på Sogn/Nordberg i etablert boligområde med eneboliger og småhusbebyggelse.

Adkomst til boligen fra Nils Bays vei/Lersolveien. I nærområdet finnes et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsområder, bl.a. Damefallet med grøntbelte som strekker seg fra Ringveien til Sognsvann. Her finnes også akebakker og skøytebane om vinteren. Du kan gå eller sykle til Nordmarka - Sognsvann med flotte lysløyper/tur- fiske – og bademuligheter. Ellers mange gode idretts/friluftstilbud i nærmeste radius - Bergbanen, Idrettshøyskolen og Sognsvann har skøytebane, skiløyper, løpebane, svømmehall, fotballbaner. Domus Athletica har svømmehall og mange gode sportsfasiliteter.

Få minutters gange til nærmeste handlesenter på Ullevål Stadion. Her finnes blant annet dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek, frisør, legesenter, sportsbutikk, treningssenter og diverse forretninger. Det er også kort vei til Tåsen senter og Storo senter. Gang/sykkelaavstand til bla. Storo, Nydalen, Handelshøyskolen BI, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen og Sognsvann.

TOMTEN: Eiet tomt på 485.5 m2 ifølge opplysninger fra Norges Eiendommer. Eiendommen er opparbeidet med gressplen og beplantning.

STANDARD: Boligen har etterslep på vedlikehold, utbedring og fornyelse bør vurderes for å nå tidsmessig nivå.

Kjeller brukes til utleie/beboelse uten at det foreligger dokumentasjon for bruksendring fra formål, og det er i mangel av dokumentasjon lagt til grunn at rom i kjeller ikke er godkjent som varig opphold, men er målerverdige etter NS 3940. Rommene er gitt benevnelse i henhold til bruk uten at takstmannen har vurdert om rommene er godkjente som rom for varig opphold.

Oppdriftsventilasjon.
Skrusikringer.

| | |
|--------------------------------|---|
| INNHold: | <p>Kjeller: Innredede kjellerrom, se også ovenfor</p> <p>1. etasje: P-rom: Vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, vindfang, wc</p> <p>2. etasje: P-rom: Bad, hall m/trapp, 2 soverom</p> <p>S-rom: Bod i 1. etasje. Loft: Ikke befart av takstmann/megler.</p> |
| BESKRIVELSE AV BOLIGEN: | <p>Boligen har en nøktern standard stedvis med vedlikeholdsmessig etterslep. Ny kjøkkeninnredning og oppusset bad i 2012 ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av baderomsoppussingen.</p> <p><u>Kjøkkeninnredningen</u> Kjøkkeninnredning ny i 2012 med hvit profilert front, heltre benkeplate, rustfri oppvaskkum, integrert stekeovn/platetopp/oppvaskmaskin, ventilator og fliser over benk.</p> <p><u>Skap og reoler</u> Garderobeskap med slagdører i hall og 2 soverom.</p> <p><u>Utstyr for sanitærinstallasjoner</u> 1. etasje: Opplegg for vaskemaskin i vaskerom. 2. etasje: Badekar, klosett og servant i underskap i bad, bruksslitasje.</p> <p><u>Terrasse</u> 1. etasje: Adkomst til terrasse fra stue. Det ble registrert råteskader i terrassen. 2. etasje: Balkong på ca. 4 kvm. med adkomst fra soverom.</p> <p><u>Annet</u> Røykvarslere og brannslukningsutstyr ikke registrert.</p> |
| BYGGEÅR: | 1977 ifølge Norges Eiendommer. |
| FORSIKRING: | Eier må selv sørge for å ha forsikring som dekker bolig, innbo og løsøre. |
| EIEFORM: | Selveier. |

- ØKONOMI:** Likningsverdi for 2018 som primærbolig kr 3 197 406,-, som sekundærbolig kr 11 510 661,-. Opplysninger fra Skatteetaten.
- OPPVARMING OG VARMT VANN:** Elektrisk oppvarming. 1. etasje: Luft/luft varmepumpe. 2. etasje: Varmekabler i bad.
- ENERGIMERKING:** Orange E. Attest ligger vedlagt.
- TVANGSSALG:** Salget av gnr. 52 bnr. 1033 i Oslo kommune, er et tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB Storløkken. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11.
- KJØPESUM/OMKOSTNINGER:** I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr kr. 585, dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi, samt registrering av pantedokumenter à kr. 585,-.

Til illustrasjon på total kjøpesum så legges også andel felleskostnader med til de totale kostnadene:

| | |
|---|---------------------|
| Takstverdi | 12 900.000,- |
| Reg. av pantedok. | 585,- |
| Tinglysningsgebyr | 585,- |
| Dokumentavgift 2,5 % av eiendommens verdi | 322.500,- |
| Total kjøpsum | 13 223 670,- |

- MEGLERS GODTGJØRELSE:** Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.
- MANGELS-BEFØYELSER:** Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige

holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jfr. § 11 - 39.

**VASK AV BOLIGEN,
NØKLER ETC:**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal tømning, bortkjøring, rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at nøkkelsett ikke finnes eller ikke er komplette. Det samme gjelder andre gjenstander eller installasjoner som normalt vil følge en bolig ved salg. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING:

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

Ved innbetaling av håndpenger til sikkerhet for bud, skal 10 % av kjøpesummen innbetales Advokatfirmaet SGB Storløkken AS' klientkonto. Kopi av kvittering for innbetalingen bes oversendt megler på e-post.

BUDFRIST:

Bud bes fremsatt til:

Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, Pb. 2004 Vika, 0125 Oslo, gjerne pr. e-post med scannet budskjema, snarest etter visning.

Budet må være bindende for budgiver i minst 6 - seks - uker. Dette fordi et bud må antas og stadfestes av Oslo Tingrett før et salg kommer i gang.

**VEDLAGTE
DOKUMENTER:**

Takst
Plantegning
Energiattest
Grunnboksutskrift
Formuesverdi

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS.

FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER Vår ref.: 33290-7359

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.

Med samtykke fra Oslo Tingrett kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo Tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelseslovens § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Oslo Tingrett før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil Oslo Tingrett på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.













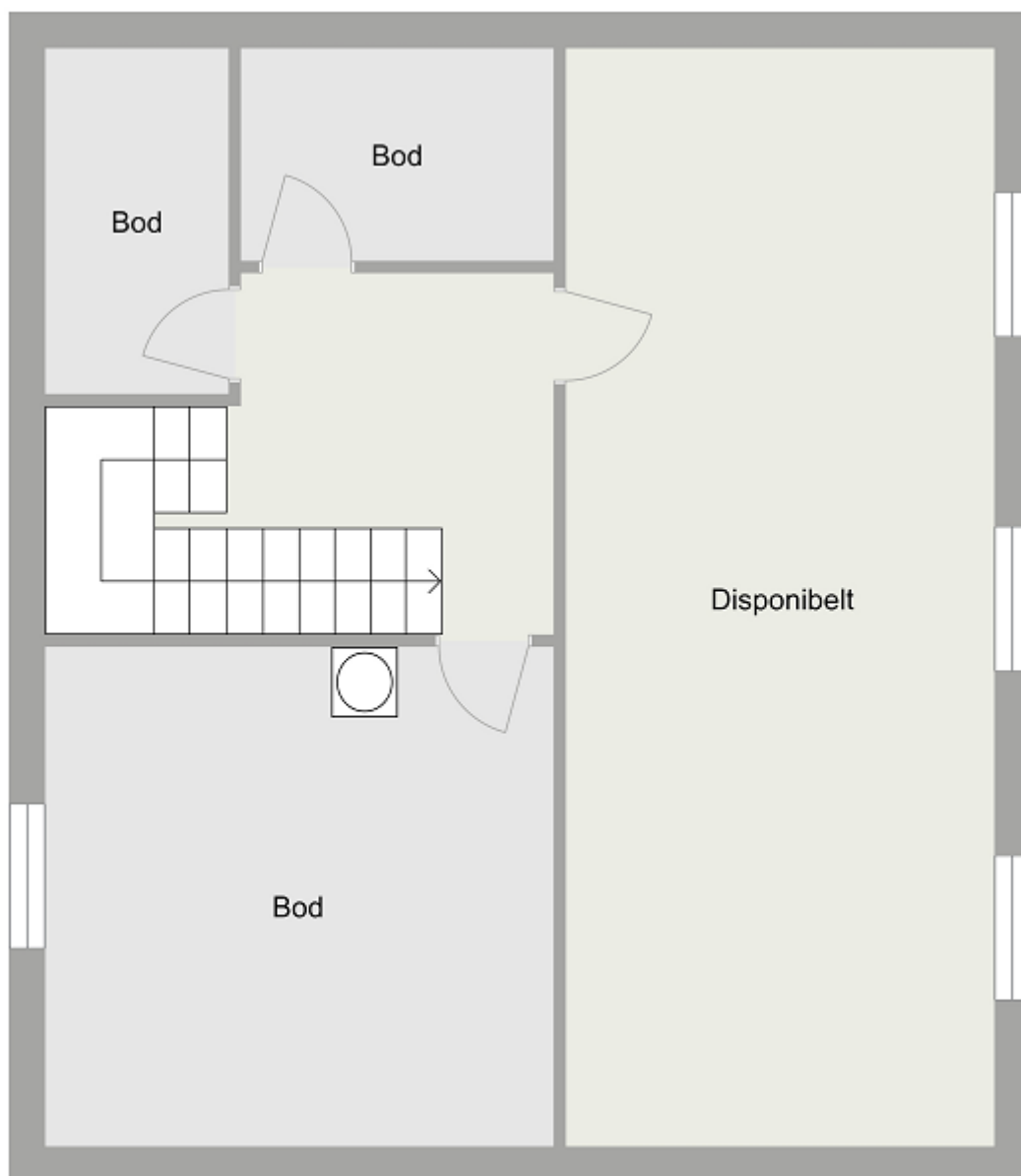




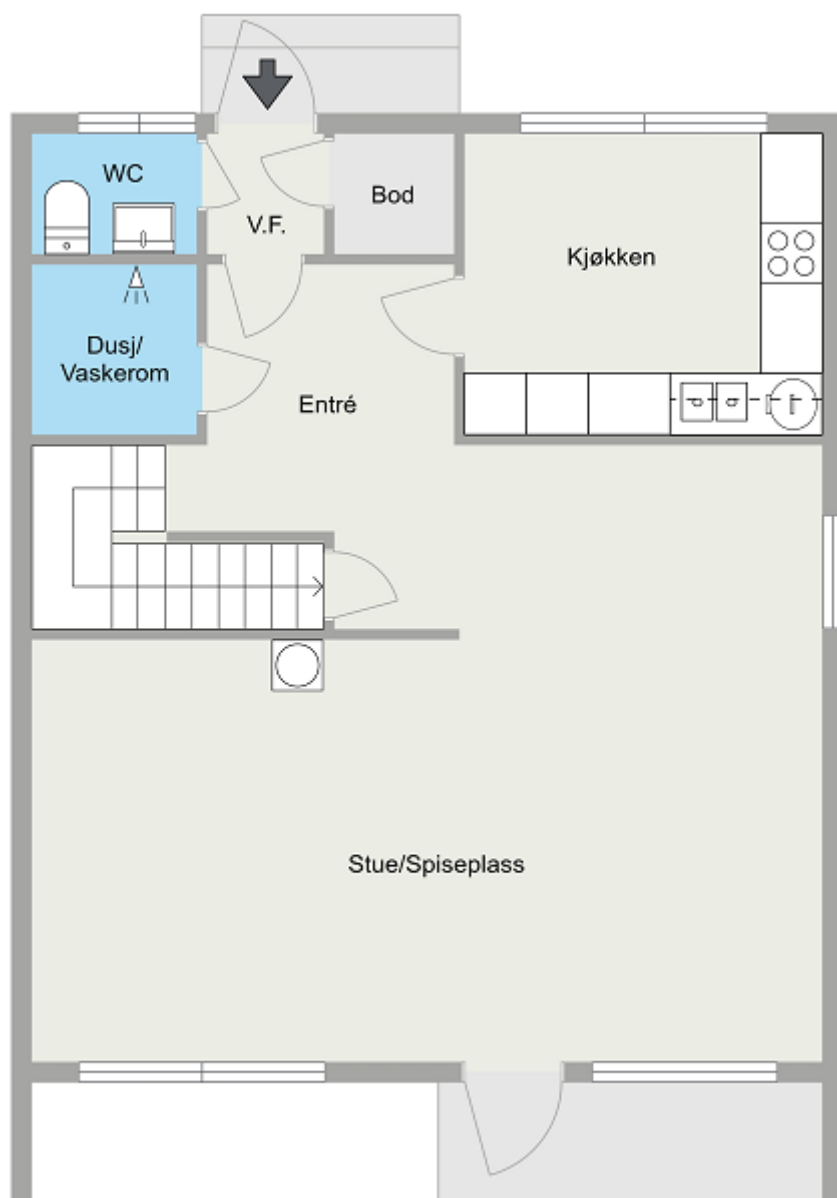




Kjellerplan



Hovedplan:



2.etasje



BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-7359

Til saksbehandler: Eiendomsmegler Renate Evensen, e-post: re@storlokken.no

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Lersolveien 5B, 0856 Oslo, gnr. 523, bnr.1033 i Oslo kommune.

Pris kr.:

skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelle eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks - 6 - uker, jfr. tvfbl. § 12-6, jfr. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Oslo Tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB Storløykken AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstokumentene registrert hos forretningsfører jfr. tvangfullbyrdelseslovens § 12-6 jfr. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

Oppgi også Bank og kontaktperson/telefonnummer/epostadresse:

(Navn)

Tlf...../epost.....

Andre opplysninger:

.....

Budet er avgitt (dato):

Navn: Sign.:

Fnr.:

Navn: Sign.:

Fnr.:

Adresse:

Telefon mob/privat/e-post/...../.....

NB: Legg ved kopi av legitimasjon som viser fødsels- og personnummer.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 52: Bnr 1033**
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
Adresse: **Lersolveien 5 B, 0876 OSLO**

Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **169 m²** AREAL, P-ROM: **167 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 13 500 000

LÅNEVERDI:

KR. 11 500 000

Utskriftsdato: 06.05.2021

Dato befaring: 25.03.2021

Oppdragsnr. 20211033

Referansenr. e5052d0

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

BNAlyse AS
Pb. 127, 1411 KOLBOTN
Telefon: 920 34 476
Organisasjonsnr: 923 191 003

Sertifisert takstmann:

Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Telefon: 920 34 476
E-post: tom@bnanalyse.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/a6f7a28f-e2f6-44d7-be8d-a3098004a175>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesmerknings er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen.

Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Konklusjon og markedsvurdering

| Konklusjon | | |
|----------------------------------|-----|------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 13 500 000 |
| Anbefalt låneverdi | Kr. | 11 500 000 |

| Markedsvurdering |
|--|
| Snittpriser i området M ² P-ROM - kr 100 261 M ² BRA - kr 81 235 |
| Takstverdien gir uttrykk for hva som kan forventes oppnådd i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. |

Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|---|
| Kunde: | Advokatfirmaet SGB Storløkken AS |
| Takstmann: | Tom Gunnar Olsen |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 08.03.2021. - Tom Gunnar Olsen. Takstmann. Tlf. 92 03 44 76 - Ole P. Solum. - Renate Evensen . - Eier. |
| | Befaringsdato: 25.03.2021. - Tom Gunnar Olsen. Daglig leder/Takstmann MNT/Partner. - Leietaker. |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|--|
| Andre forhold: | Eier opplyste at kjelleren er innredet og utleid. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring av kjeller til dagens bruk. Innhentede tegninger viser at kjelleren er godkjent til bruk som bodareal. |
| Beliggenhet: | Enebolig beliggende på Sogn/Tåsen. Adkomst til boligen fra Nils Bays vei/Lersolveien. I nærområdet finnes et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsområder. Blant annet Damefallet med grøntbelte som strekker seg fra Ringveien til Sognsvann. Her finnes også akebakker og skøytebane om vinteren. Du kan gå eller sykle til Nordmarka - Sognsvann med flotte lysløyper/ tur- fiske - og bademuligheter. Ellers mange gode idretts/friluftstilbud i nærmeste radius - Bergbanen, Idrettshøyskolen og Sognsvann har skøytebane, skiløyper, løpebane, svømmehall, fotballbaner - Domus Athletica har svømmehall og mange gode sportsfasiliteter. Kun noen minutters gang til nærmeste handlesenter på Ullevål Stadion. Her finnes blant annet dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek, frisør, legesenter, sportsbutikk, treningssenter og diverse forretninger. Det er også kort vei til Tåsen senter og Storo senter. Gang/sykkelavstand til bla. Storo, Nydalen, Handelshøyskolen BI, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen og Sognsvann. Det er flere barnehager i området og det er kort vei til både Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole. Parkering i gate ihht gjeldende bestemmelser. |
| Bebyggelsen: | Enebolig oppført av Moelven brug i 1977. Boligen er over 2 plan + kjeller. |
| Standard: | Boligen har en nøktern standard stedvis med vedlikeholdsmessig etterslep. Ny kjøkkeninnredning og oppusset bad i 2012 i følge opplysninger gitt av eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av baderomsoppussingen. |
| Om tomten: | Eiendommen er opparbeidet med gressplen og beplantning. |
| Adkomstvei: | Offentlig |
| Tilknytning vann: | Offentlig |

| | |
|--|---|
| Tilknytning avløp: | Offentlig |
| Takstmannens status og erfaring | <p>BNAnalyse AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlige sektor i Oslo og Viken.</p> <p>Undertegnede har utdannelse fra BI i tillegg til utdannelsen som bygningsingeniør. Tom G. Olsen har mange års erfaring med å bistå i forbindelse med byggelånsoppfølging, stripeavstøvelser, tilstandsvurdering, verdifastsettelse av utviklingseiendommer og større bolig- og næringseiendommer.</p> |

| Matrikkeldata | |
|----------------|--|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 OSLO Gnr: 52 Bnr: 1033 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 485,5 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer |
| Hjemmelshaver: | Beate Anonsen |
| Adresse: | Lersolveien 5 B, 0876 OSLO |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|-------------------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Reguleringsplaner | | | | | |
| Saksinnsyn Oslo kommune | | | | | |
| Norges Eiendommer | | | | | |
| Eiendomsverdi.no | | | | | |

Bygninger på eiendommen

Enebolig

| Bygningsdata | |
|--------------|--|
| Byggeår: | 1977 Kilde: I følge Norges Eiendommer. |

| Kommentar | |
|--------------|--|
| Standard: | Boligen har en nøktern standard. |
| Vedlikehold: | Det ble registrert etterslep på vedlikehold. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|--|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| Kjeller | 76 | 63 | 63 | | Takhøyde i kjeller på ca 2,2m. Rommene er gitt benevnelse i henhold til bruk uten at takstmannen har vurdert om rommene er godkjent som rom for varig opphold. Det er i vurderingen forutsatt at rommene i kjeller ikke er godkjent for varig opphold, men er måleverdige etter NS 3940. |
| 1. etasje | 77 | 70 | 68 | 2 | |
| 2. etasje | 38 | 36 | 36 | | Knekott var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet. |
| Loft | | | | | Loftet var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet. |
| Sum bygning: | 191 | 169 | 167 | 2 | |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av veggkonstruksjonen.

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---|-----------------------|
| Kjeller | Gang, bad, kjøkken, stue, soverom | |
| 1. etasje | Vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, vindfang, wc | Bod |
| 2. etasje | Bad, hall m/trapp, 2 soverom | |
| Loft | | |

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

Bygning, generelt

For de forskjellige bygningsdelers vedlikeholdsbehov og antatt levetid se Byggforskseriens blad 700.320.

Grunn og fundamenter, generelt

Såle på ukjent grunn for takstmannen.

Drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring utover eventuelle visuell observasjon som gjelder fukt på innsiden av grunnmuren.

Gulv på grunn

Støpt dekke.

Vegger mot grunn

Grunnmur antatt i lettklinkerbetong (Leca).
Det ble registrert misfarging på kjellervegger, antatt muggsopp.

Frittstående dekker

Trebjelkelag med undergulv av plater, antatt isolert med mineralull i henhold til gjeldene forskrifter da boligen ble oppført.

Yttervegger

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Det ble registrert værslitt og oppsprekt utvendig trevirke. Ytterkledningen er antatt å være fra byggeåret.

Takkonstruksjoner

Saltak i trekonstruksjon.

Taktekking og membraner

Yttertaket er tekket med takstein. Taksteinen er antatt å være fra byggeåret.

Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduene er fra byggeåret.

Det ble registrert værslitt og oppsprekt utvendig trevirke på vinduene.

Ytterdører og porter

Entredør fra byggeåret.

Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Balkongdøren er fra byggeåret .

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Innvendige vegger i mur/bindingsverk kledd med plater/trepanel.

Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører.

Overflater på innvendige gulv

Belegg, parkett og laminatparkett.

Overflater på innvendige vegger

Malte og tapetserte overflater.

Overflater på innvendig himling

Trepanel og malte overflater.

Trapper og ramper

Repotrapp i tre med malte vanger og rekkverk.

Balkonger, terrasser ol.

1. etasje: Adkomst til terrasse fra stue.
Det ble registrert råteskader i terrassen.
2. etasje: Balkong på ca 4 kvm. med adkomst fra soverom.

Kjøkkeninnredning

1. etg: Kjøkkeninnredning ny i 2012 med hvit profilert front, heltre benkeplate, rustfri oppvaskkum, integrert stekeovn/ platetopp/oppvaskmaskin, ventilator og fliser over benk.
- Kjeller: Eldre kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Skap og reoler

2. etasje: Garderobeskap med slagdører i hall og 2 soverom.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

200 liter varmtvannsbereeder plassert i gang i kjeller.

Luftbehandling, generelt

Oppdriftsventilasjon.

Elkraft, generelt

El. skap med skrusikringer. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.



Elvarme, generelt

- Elektrisk oppvarming.
1. etasje: Luft/luft varmepumpe.
 2. etasje: Varmekabler i bad.

Overflater, generelt - Kjeller/bad

Gulv: fliser
Vegger: malt
Himling: malt

Badet er av eldre dato. Tettesjiktet på eldre bad er mangelfulle sammenlignet med dagens krav, videre påvirker aldringsprosessen tettesjiktet negativt slik at funksjonen er redusert i forhold til opprinnelig funksjon. Fortsatt bruk av dusjkabinett i badet anbefales som en minimumsløsning.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller/bad

Dusjkabinett, klosett og servant i underskap i bad.

Bruksslitasje.

Overflater, generelt - 1. etasje/wc

Gulv: belegg
Vegger: tapet
Himling: malt

Det ble registrert bruksslitasje på overflatene.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/wc

Klosett og servant i wc.

Stor bruksslitasje.
Sanitærutstyret er av eldre dato.

Overflater, generelt - 1. etasje/vaskerom

Gulv: belegg
Vegger: fliser/våtromsplater
Himling: malt

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje/vaskerom

Opplegg for vaskemaskin i vaskerom.

Overflater, generelt - 2. etasje/bad

Gulv: fliser
Vegger: fliser
Himling: malt

Bad oppusset i 2012, omfang av oppussing er ukjent for meg. Jeg er derfor ikke kjent med om oppussing har medført legging av nytt tettesjikt bak fliser. Generelt anbefales det dusjkabinett i bad hvor det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje/bad

Badekar, klosett og servant i underskap i bad.
Bruksslitasje.

Beregninger

| Teknisk verdi bygninger | | | |
|---|------------|------------------|--|
| Enebolig | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 406 000 | |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 2 200 000 | |
| Sum teknisk verdi – Enebolig | Kr. | 3 206 000 | |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 3 206 000 | |

KOLBOTN, 06.05.2021



Ing. Tom Gunnar Olsen DNV-GL sertifisert takstmann
Daglig leder/Takstmann MNT/Partner



Skatteetaten

Dato
22.04.2021

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE PER SOLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 52 Bnr 1033 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lersolveien 5B, 0876 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2018:

| | |
|--------------------|---------------|
| Som primærbolig: | kr 3 197 406 |
| Som sekundærbolig: | kr 11 510 661 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{AM} OSLO 5 * 115060
OV/BP

KOPI

Oslo, den 9/3-1979

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.52/bnr.1033 av bnr.15 - Lersolveien 5, Oslo 8

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Enebolig

Byggherre

Rolf Anonsen, Lersolveien 5, Oslo 8

Byggemøder

Rolf Anonsen, Lersolveien 5, Oslo 8

Ansvarshavende

Ingeniør Tormod Hovda, Dag Hammarskjølds vei 49, Oslo 5

Journalnr.

76/1176

Avsluttende synsforretning

22/2-1979

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, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

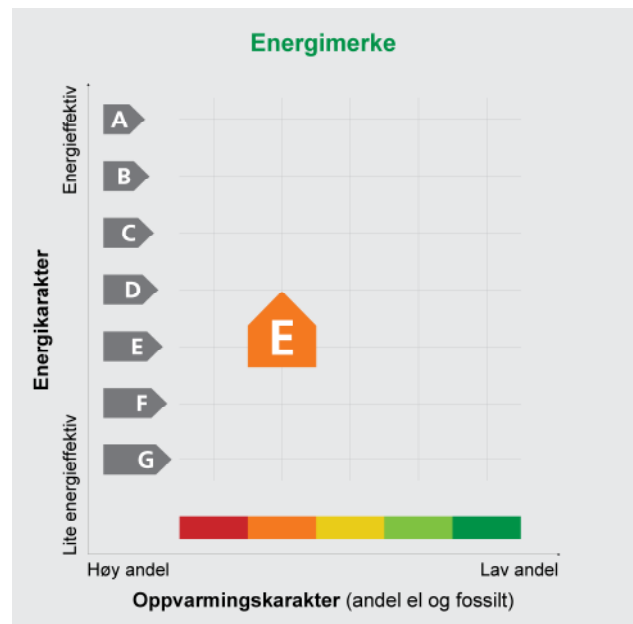
For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

ENERGIATTEST

| | |
|---------------|-----------------|
| Adresse | Lersolveien 5 B |
| Postnr | 0876 |
| Sted | OSLO |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 52 |
| Bnr. | 1033 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1244574 |
| Dato | 05.04.2021 |



| | |
|-------------|------------------|
| Innmeldt av | TOM GUNNAR OLSEN |
|-------------|------------------|

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energi merkingen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 inn klima og forebygging av fukt skader og andre bygg skader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | | |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| Registrering: | Attest utstedt med enkel registrering. | |
| Bygningskategori: | Småhus | |
| Bygningstype: | Enebolig | |
| Byggeår: | 1977 | |
| Bygningsmateriale: | Tre | |
| BRA: | 172 | |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 | |
| Detaljert vegger: | Nei | |
| Detaljert vindu: | Nei | |
| Dato for lekkasjetallmåling: | Ikke angitt | |
| Type bygg: | Eksisterende bygg | |
| Energiregler (TEK-standard): | Ikke angitt | Angis kun for nybygg |
| Teknisk installasjon | | |
| Oppvarming: | Elektrisitet Varmepumpe | |
| Varmepumpe: | Henter varme fra uteluft | |
| Ventilasjon: | Kun naturlig | |
| Detaljering varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler | |

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

