



ULLERN:

Flott og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet! Solrik og skjermet hage med svømmebasseng, badehus og garasje

ADRESSE: Øvre Ullern Terrasse 8, 0380 Oslo
Gnr. 28, bnr. 225

BRA / P-ROM: 415 m² / 390 m²

PRISANTYDNING: Kr. 47 000 000,-
Omkostninger kr. 1 176 170,-
Totalpris: kr. 48 176 170,-

MEGLERE: Adv. Torolv Sundfør
Tlf. 924 10 200
ts@sgb.no

ADRESSE

Øvre Ullern Terrasse 8, 0380 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 28, bnr. 225. Selveiet enebolig med eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 23.05.2023, rapportdato 06.06.2023.

Markedsverdi: kr. 47 000 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Dag Øivind Dvergsten

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Ullern. Adkomst fra Åsbakken til egen grunn. Boligen ligger fint og usjenerende til i grønne og fine omgivelser. Nærhet til flere skoler og barnehager, som Montessoriskolen Lyse, Bjørnsletta skole og Mærradalen barnehage. Gangavstand til Ullern Dagligvare med post i butikk. En kort biltur unna ligger handlesenteret CC Ves og Røa Torg med rikt utvalg av forretninger og servicefasiliteter.

Nærmeste T-banestasjon er Åsjordet og ligger innen gangavstand fra boligen. Buss nr. 32 går mellom Voksen Skog og Kværnerbyen, hvor nærmeste stopp er Lyseveien.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Ca. 1983 kvm eiet tomt. Tomten er skrånende mot sør. Solrik tomt som er pent opparbeidet med steinsatte/flislagte arealer foran garasje, inngangsparti, terrasser og bassengområde. I tillegg er det opparbeidet steinsatte gangveier rundt boligen og fra boligen til bassengområde. Det er opparbeidet støttemur mot vei og garasje samt terrasse. Eiendommen er skjermet for innsyn med tett hekk. Tomten for øvrig består av gressplen og beplantning.

AREAL

Enebolig:

Bruksareal: 415 kvm, primærrom: 390 kvm, sekundærrom: 25 kvm

Kjeller: BRA: 142 kvm, P-rom: 117 kvm, S-rom: 25 kvm

1. etasje: BRA: 163 kvm, P-rom: 163 kvm, S-rom: 0 kvm

2. etasje: BRA: 110 kvm, P-rom: 110 kvm, S-rom: 0 kvm

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. 3 boder i kjeller er tatt i bruk som hall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på

søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Wc og bad i 2. etg. er slått sammen til ett rom.

Garasje i garasjerekke:

Bruksareal: 72 kvm, primærrom: 30 kvm, sekundærrom: 42 kvm

Kjeller: BRA: 30 kvm, P-rom: 30 kvm, S-rom: 0 kvm

1. etasje: BRA: 42 kvm, P-rom: 0 kvm, S-rom: 42 kvm

Arealet er ikke kontrollert på stedet, men er hentet frem fra fremlagt tegning, dette avviker fra takstingeniørens retningslinjer.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det foreligger godkjent melding uten ferdigmelding på garasjen. Boder i kjeller er tatt i bruk som bad og oppholdsrom med kjøkkeninnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring etablering av egen boenhet fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Badepus/svømmebasseng:

Bruksareal: 7 kvm, primærrom: 7 kvm, sekundærrom: 0 kvm

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ferdigattest datert 15.09.2008. Bod er tatt i bruk som kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

INNHold

Innholdsrik enebolig med garasje, badepus og svømmebasseng.

Enebolig:

Kjeller, P-rom utgjør: Gang, hall, gang II, kjøkken, bad, soverom, peisstue, peisstue II og WC. S-rom utgjør: Vinkjeller og teknisk rom.

1. etasje, P-rom utgjør: Hall m/trapp, WC, stue, stue II, spisestue, kjøkken, vaskerom, WC II og entré.

2. etasje, P-rom utgjør: Gang, bad, bad II, soverom, soverom II, soverom III og vaskerom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje:

Kjeller, P-rom utgjør: Bad og stue/kjøkken.

1. etasje, S-rom utgjør: garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Badepus/Svømmebassen:

1. etasje, P-rom utgjør: Bad og kjøkken.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

BESKRIVELSE

Meget flott og innholdsrik enebolig beliggende i et attraktivt og familievennlig boligområde på Ullern. Eiendommen ligger skjermet til og har gode solforhold. Pent opparbeidet hage med terrasse og bassengområde, samt badehus. I tillegg følger det med garasje med plass til to biler. Meget pent opparbeidet hage med beplantning og terrasser. Flott utsikt over oslo og Havnebassenget.

Boligen holder gjennomgående god standard og bærer preg av jevnlig vedlikehold. Flotte farge- og materialvalg er gjennomgående for boligen.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Overflater: Parkett og fliser på gulv. Tapet, trepanel, malte plater og ubehandlet/pusset betong på vegger. Malte plater, trepanel og finerte plater i innvendige tak. Mursteinspipe. Malt tretrapp med teppe. Malte innvendige dører.

Bad I, kjeller: Flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist skader på innredning. Badet har plastsluk, smøremembran med ukjent utførelse. Elektrisk styrt vifte.

Bad II, 2. etasje: Flislagt bad med elektriske varmekabler. Innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom. Det er påvist avvik i fallforhold fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel. Badet har plastsluk. Mekanisk avtrekk.

Bad III, 2. etasje: Flislagt bad med elektriske varmekabler. Innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Det er høy terskel i rommet. Badet har plastsluk og banemembran.

Kjøkken: Lekkert kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate og steinplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, gassbluss, kaffemaskin og varmeskap følger med. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det ble registrert fuktskade på dører til benkeskap. Rør i rør mangler endestoppere. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner: Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap. Avløpsrør av soil. Soilrør på loftet er uisolert. Det ble registrert fuktskjolder på gulv ved soilrør. Boligen har mekanisk ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etasje. For øvrig varme via varmepumper, peis og gassinstallasjoner.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår bolig: 1935, ifølge byggesøknad. Byggeår garasje: 2004, ifølge byggesøknad.

Byggeår badehus/svømmebasseng: 2008, ifølge byggesøknad.

Enebolig:

Grunnmur i naturstein/betong. Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmuren er dels fra byggeår og dels fra tilbyggingsårene. Ukjent drenering, men opplyses å være fra 2005 ifølge eier. Det må utføres tiltak for å lede vekk fuktighet i område hvor det er registrert avflassing av maling på grunnmur. Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur. Vegger er utført innvendig og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det ble stedvis registrert avflassing av maling på grunnmur utvendig.

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygningsår. Utvendig liggende bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis noe mangelfull musetetting og lufting.

Yttertak med sperrekonstruksjon. Glassert takstein. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble registrert fuktskjolder på gulv ved avtrekksvifte.

Nedløp og beslag i kobber. Det mangler snøfangere på overbygg over terrasse. En takrenne har muligens for stort nedslagsfelt i forhold til nedløpets kapasitet.

Bygningen av utvendig vann og avløpsrør av ukjent type. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Garasje:

Betongdekke. Det ble registrert sprekke i Antatt betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur og drenering ikke synlig. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert løs puss på muroverflater. Terrengtet faller inn mot bygning. Det bør foretas terrengjusteringer.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Glassert takstein. Nedløp og beslag i kobber. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Aquadren foran garasjeport må rengjøres. Kryp kjeller under betongdekke. Eier opplyste at det er montert vifte i kryp kjeller. Dør til kryp kjeller er vanskelig å åpne og rommet er således ikke befart. Ukjent type avløpsrør. Ukjent type vannledning. Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.

Badehus/svømmebasseng:

Grunnmur i betong og stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår. Toppliste under grunnmurplate mangler. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Kobbertak. Nedløp og beslag i kobber. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det ble stedvis registrert irring i skjøter

på renner og nedløp. Dette er et symptom på utette skjøter. Gassinstallasjon. Det ble registrert rør til gassinstallasjon som ikke er tilfredsstillende festet.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

PARKERING

Garasje på egen tomt med biloppstillingsplass.

FYRING/OPPVARMING

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmepumpe, gulvvarme og gasspeis.

Varmepumpen er defekt. Eier opplyser at denne må skiftes. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av gassinstallasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter for 2022 opplyses å være: kr. 34 503,- pr. år.

UTLEIE

Det er tillatt med utleie.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. S-3812, Ullernåsen, reguleringsplan – Byggeområde for bolig og friområde – Bydel Ullern gnr. 28 bnr. 408 m.fl. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysingsgebyr kr 585, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 47 000 000,-.

Prisantydning	Kr.	47 000 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	1 175 000	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	585	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	585	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	48 176 170	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på våningshus og garasje fra 1935.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 1982.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til eksisterende bolig og riving og oppføring av ny garasje fra 2008.

Det foreligger ferdigattest på oppføring av basseng, badehus og mur fra 2006

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. 3 boder i kjeller er tatt i bruk som hall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Wc og bad i 2. etg. er slått sammen til ett rom.

Garasje:

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det foreligger godkjent melding uten ferdigmelding på garasjen. Boder i kjeller er tatt i bruk som bad og oppholdsrom med kjøkkeninnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring etablering av egen boenhet fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Badehus:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ferdigattest datert 15.09.2008. Bod er tatt i bruk som kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr. 6 638 326,- for inntektsåret 2021

Som sekundærbolig kr. 23 897 975,- for inntektsåret 2021

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr.

kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT OG KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatten for denne boligen for 2022 er kr. 35 044,-.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Kommunale avgifter for denne boligen utgjør kr. 34 503,- pr. år.

FORSIKRING

Forsikring er forespurt eier, men medhjelper besitter ikke opplysninger om forsikringsselskap eller polisenummer.

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

12.04.1935 - Dokumentnr: 241 - Best. Om Gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trygve Kielland

16.08.1935 - Dokumentnr: 29 – Best. Om Vann/kloakkledn.

29.06.1936 - Dokumentnr: 7619 – Best. Om Gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

12.08.1957 - Dokumentnr: 9171 – Best. Om Garasje/Parkering

29.10.1999 - Dokumentnr: 61915 – Forkjøpsrett

Rettighetshavere: Anne Margareth Hauge f. 240151, Pål Andreas Dvergsten f. 030853 og Helen Elisabeth Holdhus f. 090357. Se punkt om forkjøpsrett.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Det er tinglyst forkjøpsrett til Anne Margareth Hauge, Pål Andreas Dvergsten og Helen Elisabeth Holdhus.

Lengstetid for tinglyst forkjøpsrett er på 25 år, jf. Lov om løysingsrettar § 6. Den tinglyste forkjøpsretten til rettighetshaverne utløper automatisk 29.10.2024.

Tvangssalg utløser forkjøpsrett fra den tid det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse, jf. tvfbl. §§ 11-30 og 11-51, jf. § 11-23. Rettighetshaverne har 6 mnd til å gjøre forkjøpsretten gjeldende fra tidspunkt for rettskraftig stadfestkjennelse.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

Boligen har utvendig vann- og avløpsrør av ukjent type. Garasjen har septiktank med overløp til offentlig avløp.

ODEL

Nei.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

Tvangssalget gjelder tvangsoppløsning av sameiet etter sameieloven § 15. Ved tvangsoppløsning av sameie har sameierne rett til å få sitt bud prioritert på ellers like vilkår. Dette må skje før domstolen stadfester eksisterende bud. Etter at tingretten har stadfestet det høyeste budet på eiendommen, har en sameier ikke lenger beskrevne rettigheter.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan

allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

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, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. 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.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å

rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnbokutskrift
Energiattest
Ferdigattest
Godkjente tegninger

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

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

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 eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke 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 unnlåte 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 tvangsfullbyrdsesloven § 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 tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten 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 tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-8411

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Øvre Ullern Terrasse 8, med gnr. 28, bnr. 225 i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt 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, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:

Fnr.:

Fnr.:

Adresse:

Adresse:

Postnr/sted:

Postnr/sted:

Mobil:

Mobil:

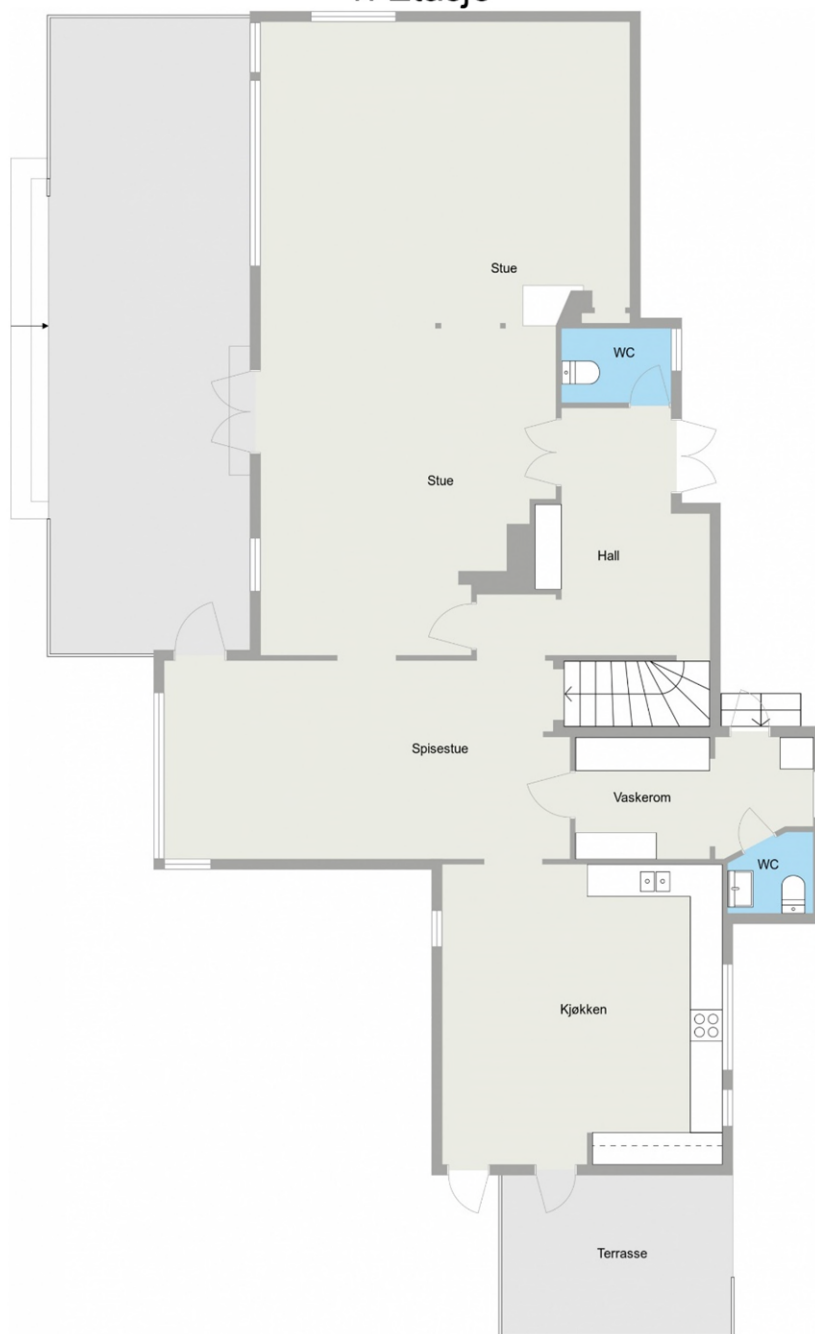
E-post:

E-post:

Signatur:

Signatur:

Øvre Ullern terrasse 8 1. Etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

BNA
BNAlyse

Øvre Ullern terrasse 8

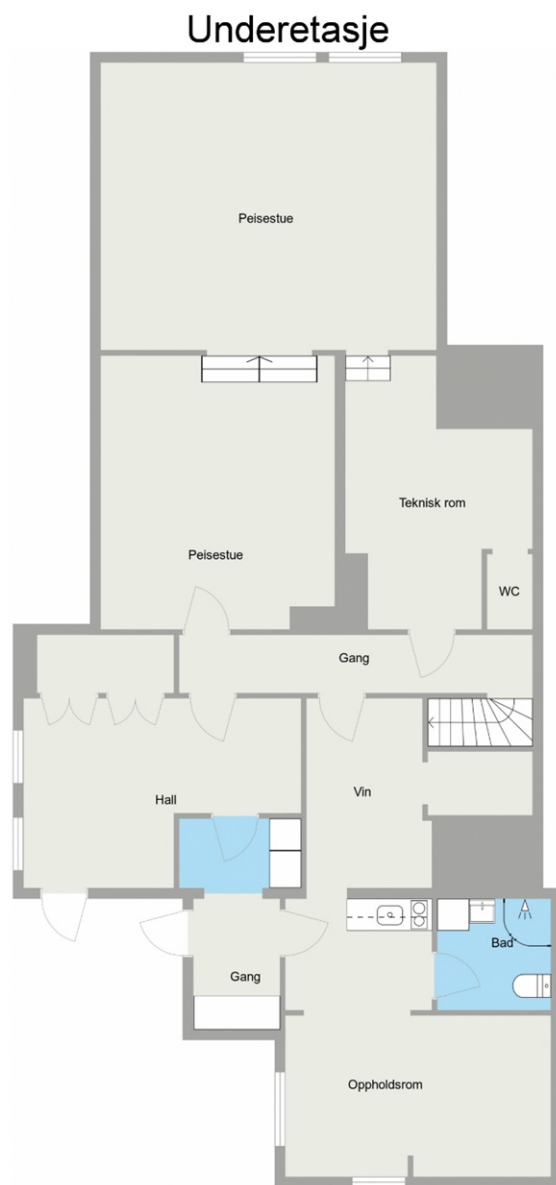


Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

BNA
B N A n a l y s e

Rettelse: Planskisse gjelder 2. etasje.

Øvre Ullern terrasse 8



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

BNA
B N A n a l y s e



























Tilstandsrapport

📍 Øvre Ullern terrasse 8, 0380 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 225

Markedsverdi

47 000 000

Areal (BRA): Enebolig 415 m², Garasje 73 m², Badehus/svømmebasseng 7 m²



Befaringsdato: 23.05.2023

Rapportdato: 06.06.2023

Oppdragsnr.: 15064-1055

Referansenummer: WX1775

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Gyldig rapport
06.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig



Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak med sperrekonstruksjon. Glassert takstein.
Nedløp og beslag i kobber
Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygningsår. Utvendig med liggende bordkledning.
Trevinduer med koblet glass samt malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt balkongdør i tre.
Malt hovedytterdør.
Terrasse med adkomst fra soverom i 2. etg
Terrasse over bod. Terrassen har adkomst fra kjøkken.
Terrasse med adkomst fra stue.
Støpte trapper med skifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Tapet, trepanel, malte plater og ubehandlet/pusset betong på vegger.
Malte plater, trepanel og finerte plater i innvendige tak.
Mursteinspipe.
Boligen har malt tretrapp med teppe.
Boligen har malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - kjeller

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Innredning med nedfelt servant. Toalett.
Dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom - 1. etg

Fliser på gulv, trepanel på vegger og malt i innvendig tak.
Skyllekum i skapinnredning med steinplate.
Opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilering.

Bad 2 - 2. etasje

Flis på vegg. Malt innvendig tak.
Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Innredning med 2 nedfelte servanter.
Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

Bad 1 - 2. etasje

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.
Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Innredning med 2 nedfelte servanter.
Veggmontert toalett. Badekar. Dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom - 2. etasje

Panel på vegg. Malt innvendig tak.
Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje
Glatte fronter. Heltre benkeplate. Steinplate.
Oppvaskmaskin. Komfyr. Platetopp. Gassbluss.
Kaffemaskin. Varmeskap. Fliser over benk.

Kjeller
Glatte fronter. Heltre benkeplate. Platetopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

WC - kjeller

Parkett på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

WC 1. etasje

Parkett på gulv, malte vegger og innvendige tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

WC2 - 1. etasje

Fliser på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør).

Avløpsrør av soil.

Bygningen har mekanisk ventilasjon.

Varmepumper. Gassinnstallasjoner.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Gulvarme i kjeller og 1. etg.

El. anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn for meg.

Grunnmur i natursteinsmur/betong.

Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Grunnmuren er dels fra byggeår og dels fra tilbygningsårene.

Offentlig avløp via private stikkledninger og

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	495 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	415 m ²
Totalpris	47 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
Etasje 2	110	110	0
Etasje 1	163	163	0
Kjeller	142	117	25
Sum	415	390	25
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	43	0	43
Kjeller	30	27	3
Sum	73	27	46
Badehus/svømmebasseng			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	7	7	0
Sum	7	7	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 47 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

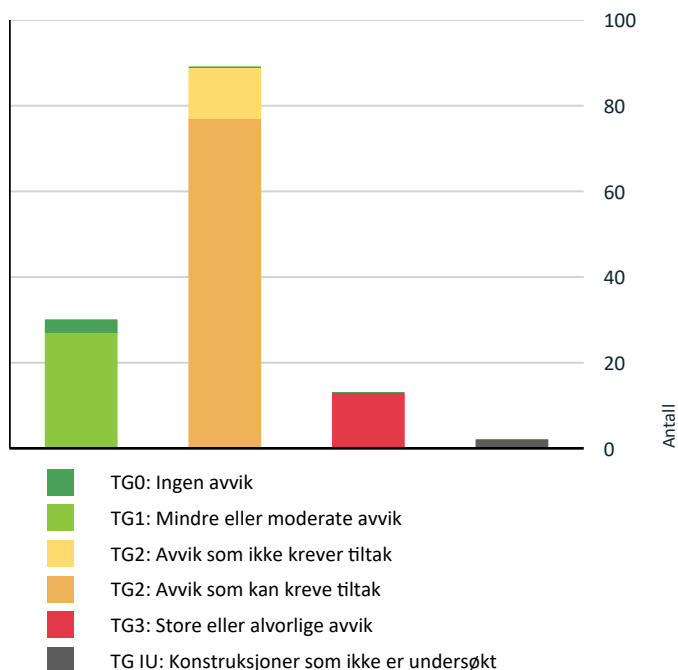
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Badehus/svømmebasseng

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

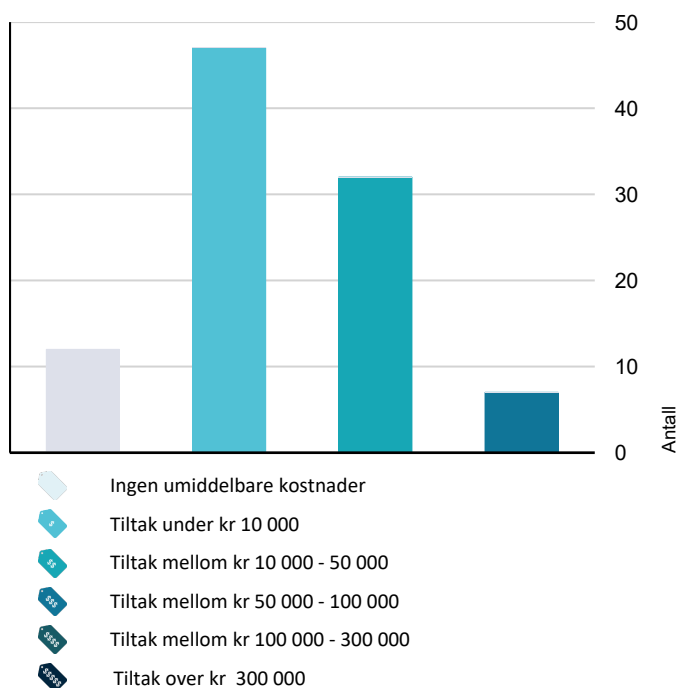
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dører har råteskader.

1 dør har råteskader, 1 dør er værslitt. TG 3 er gitt med bakgrunn at råteskade ble registrert i 1 dør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Det var ikke avtrekk i kjøkkenventilator



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er avvik:

Det er kun mekanisk avtrekk fra vaskerom og 2 bad i 2 etg. Det var ikke sug i mekanisk avtrekksvifte på befaringstidspunktet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Varmepumpen er defekt, eier har opplystat denne må skiftes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. anlegg med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Det er avvik:

Det ble registrert motfall på terrenget i et mindre område.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på overbygg over terrasse. Området ansees ikke å bli benyttet vinterstid når det er fare for ras fra taket. En takrenne har muligens for stort nedslagsfelt i forhold til nedløpets kapasitet



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis noe mangelfull musetetting og lufting.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er avvik:

Det ble registrert værslitt vindu i bod i kjeller. Enkelte vinduer er trege å åpne/lukke. Kort avstand mellom vindusomrsmming og beslag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene er fastskrudd, kan ikke åpnes. Det ble registrert noe spenn i beslag.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

1 dør bør justeres. Beslag på 1 dør må tettes. Plate nederst på dørene flasser og er utbedret med sparkel. 1 dør er utett, misfarget og flasser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er 89,5 cm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble registrert løse fliser/fliser som manglet på terrassen. Rekkvetkshøyde ca 70 cm. Videre ble det registrert saltutslag og malingsflask på vegg mot overbygget terrasse.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 88,5cm. Det er spalte mellom terrasse og vegg som er større en 10 cm. Det er løse fliser på terrassen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det er avvik:

Det ble registrert manglende fall på enkelte trinn i trapp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er opplyst av eier at store deler av opprinnelig kjeller ble utgravd og nytt dekke er montert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er montert radonsperre i nytt dekke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Det ble registrert noe riss i pipe på loftet. Det er trukket kabler inn i pipenes luftekanal. Det er montert spirorør, antatt for ventilasjon i 1 pipeløp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
Det ble foretatt stikkprøver med fuktindikator uten registrering av forhøyde verdier på befaringstidspunktet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er betydelig knirk i trapp.

Håndløper på 1 side mangler i trapp til 2. etg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene er vindskjeve. Noen av skyvedørene lar seg ikke åpne/lukke. Noen dører går på terskel.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er merker på fliser etter tidligere dusjramme.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk i lekkasjesonen er tettet og det er montert stengsel som hindrer vann til å renne frem til dette sluket. Det er eget sluk i dusjsonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er høy terskel til vaskerommet .



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Noen av de nederste flisene i dusjnisen er misfargete.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad hovedsoverom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er høy terskel i rommet.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad 2** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er avvik:
Dusjdør mangler på dusjveggen.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad 2** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Det er ikke trekk fra ventilasjonsanlegget.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad 2** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det ble registrert fuktskade på dører til benkeskap samt på vindusforing ved oppvaskkum. Rør i rør mangler endestoppere.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc 2** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
Det er glipper mellom gulvlist og gulv. Vrider til kaldt vann er noe treg. Klosettet renner kontinuerlig til potta.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
Det er påvist skader på innredning.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rør i rør skapet er ikke vanntett. Det mangler endetettinger på rør i rør i kjøkkenskap.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Soilrør på loftet er uisolert. Det ble registrert fuktskjolder på gulv ved soilrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Vegger er utført innvendig og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren. Det ble stedvis registrert avflassing av maling på grunnmur utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert utglidning av forstøtningsmur for markterasse i 1 etg. samt noe bevegelse i forstøtningsmurer med tørrstein.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Opprinnelig del har begrenset lufting ved gesimser. Det ble stedvis registrert fuktskjolder på gulv og undertak. Det ble stedvis registrert ender på spiker i undertaket.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene fremstår hovedsakelig som godt vedlikeholdt i forhold til alder. Stedvis skader utover normal slitasjegrad. Det ble stedvis registrert knirk i parkettgulv, bom i fliser, merker i parkett, gjennomslag av festemidler på malte overflater, hull i gipsplate samt noen mindre riss/sprekker mot listverk/hjørner flere steder.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad hovedsoverom [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membranen er ikke synlig i sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad hovedsoverom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikkesynlig i sluk.

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren.

Garasje

! TG 3 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kjøkken mangler styrt tiluftsventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er avvik:

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Aquadren foran garasjeport må rengjøres



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vindusomramming ligger for nærme beslag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er avvik:

Døren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. defekt tetningslist.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom garasjeport og omramming



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert avflassing av epoxybelegg og betonggulv i garasjen. Det ble registrert sprekk i fliser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i garasjedeket. Det ble stedvis registrert motfall på garasjedekket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det er påvist indikasjoner på noe fukt utvendig på grunnmuren. Fuktutslag på utsiden vil normalt også gjøre seg gjeldende på innsiden av mur.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det ble registrert fuktskader på gerikt og utforing på dør. Det er i badet montert gulvlister utenfor dusjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er høy terskel i rommet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tiluftsventilering.

Spalte under dør til våtrommet er mindre en anbefalt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Avløp fra sluk er plassert slik at det har vært nødvendig å fjerne deler av plastmateriale på vannlåsen.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss på utvendig mur er symptom på fuktskader.

Badehus/svømmebasseng

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert rør til gassinstallasjon som ikke er tilfredsstillende festet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer plassert i krypkjeller. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det ble stedvis registrert irring i skjøter på renner og nedløp. Dette er et symptom på utette skjøter. Det ble registrert lekkasjer i skjøter på renner.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene henger noe



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert støpereir i underkant dekke. Dette medfører manglende overdekning av armeringsjern med påfølgende fare for rustsprengning.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert buling i puss og rennemerker ned langs vegg fra underkant dekke.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ingen ventilering av kryp kjeller.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er montert gulvlister utenfor dusjen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kun ventiler i yttervegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er irr på rør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventiler i vegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Topplst på grunnmurplate mangler

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

 Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert bom i fliser (løse fliser) og løse flisfuger.

 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1935

Kommentar
I følge byggesøknad.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005 Tilbygg

1981 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Glassert takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Kobber

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på overbygg over terrasse. Området ansees ikke å bli benyttet vinterstid når det er fare for ras fra taket. En takrenne har muligens for stort nedslagsfelt i forhold til nedløpets kapasitet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfanger vurderes montert på overbygget terrasse ved behov, endret bruk. Takrenne med stort nedslagsfelt settes til oppfølging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygningsår. Utvendig liggende bordkledning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis noe mangelfull musetetting og lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør foretas tiltak for å bedre musetettingen av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Yttertak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Opprinnelig del har begrenset lufting ved gesimser. Det ble stedvis registrert fuktskjolder på gulv og undertak. Det ble stedvis registrert ender på spiker i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det var tørt i områder med fuktskjolder på befaringstidspunktet. Det er god lufting på den nyere delen, så loftet virker godt gjennomluftet. Den originale konstruksjonen er tett nede ved gesimsen, men det kan være ekstra god lufting under taksteinen. Spikerender bør sikres for å unngå person- og matriellskader.

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det ble registrert værslitt vindu i bod i kjeller. Enkelte vinduer er trege å åpne/lukke. Kort avstand mellom vindusomrømming og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer - 2

TG 2

Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduene er fastskrudd, kan ikke åpnes. Det ble registrert noe spenn i beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 3

Enkel kjellerdør i tre til kjeller.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Dører har råteskader.

1 dør har råteskader, 1 dør er værslitt. TG 3 er gitt med bakgrunn at råteskade ble registrert i 1 dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører - 2 - 3

TG 1

Malt hovedytterdør.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Dører - 2

TG 2

Malt balkongdør i tre.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

1 dør bør justeres. Beslag på 1 dør må tettes. Plate nederst på dørene flasser og er utbedret med sparkel. 1 dør er utett, misfarget og flasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med adkomst fra soverom i 2. etg

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 89,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

TG 2

Terrasse med adkomst fra stue.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble registrert løse fliser/fliser som manglet på terrassen. Rekkverkshøyde ca 70 cm. Videre ble det registrert saltutslag og malingsflass på vegg mot overbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedringer av løse og manglende fliser samt utbedre malingsflass og årsak til skader på vegg mot overbygget terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Terrasse over bod. Terrassen har adkomst fra kjøkken.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 88,5cm. Det er spalte mellom terrasse og vegg som er større en 10 cm. Det er løse fliser på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Støpte trapper med skifer.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Det er avvik:

Det ble registrert manglende fall på enkelte trinn i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Parkett og fliser på gulv. Tapet, trepanel, malte plater og ubehandlet/pusset betong på vegger. Malte plater, trepanel og finerte plater i innvendige tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår hovedsakelig som godt vedlikeholdt i forhold til alder. Stedvis skader utover normal slitasjegrad. Det ble stedvis registrert knirk i parkettgulv, bom i fliser, merker i parkett, gjennomslag av festemidler på malte overflater, hull i gipsplate samt noen mindre riss/sprekker mot listverk/hjørner flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede overflater utbedres etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt dekke og trebjelkelag.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Radon

TG 2

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er opplyst av eier at store deler av opprinnelig kjeller ble utgravd og nytt dekke er montert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er montert radonsperre i nytt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimatet er gitt for radonmålingen. Etter gjennomført radonmåling må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte målingene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det ble registrert noe riss i pipe på loftet. Det er trukket kabler inn i pipesens luftekanal. Det er montert spirorør, antatt for ventilasjon i 1 pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ytterligere undersøkelser/dokumentasjon på bruk av pipene bør utføres. Kostnadsestimater er kun for å utføre ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Parkett på gulv. Plater, panel samt betong/mur på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da dette er tvangssalg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det ble foretatt stikkprøver med fuktindikator uten registrering av forhøyde verdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Kostnadsestimatet er gitt for utførelse av hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med teppe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Håndløper på 1 side mangler i trapp til 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For original trapp var det ikke krav, men for den nye trappen var det krav om håndløper eller rekkverk på begge sider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte innvendige dører.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene er vindskjeve. Noen av skyvedørene lar seg ikke åpne/lukke. Noen dører går på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres justering/utbedringer av enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv, trepanel på vegger og malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Panel på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales installert automatisk vannstopper i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum i skapinnredning med steinplate. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilering.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merker på fliser etter tidligere dusjramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ny ramme for å beholde bader opprinnelige uttrykk og funksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk i lekkasjesonen er tettet og det er montert stengsel som hindrer vann til å renne frem til dette sluket. Det er eget sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Sluk i lekkasjesonen må åpnes og stengsel som hindrer vann til å renne frem til sluket må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant. Toalett. Dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg .

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.
Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Panel på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er høy terskel til vaskerommet .

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Badet har plastsluk. Badet har ukjent tettesjikt/membran..

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales installert automatisk vannstopper i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning med nedfelt skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg .

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.
Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg. Malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Noen av de nederste flisene i dusjnisen er misfargete.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Mulig vaske med egnet vaskemiddel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet fungerer med dette avviket men det bør

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membranen er ikke synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med 2 nedfelte servanter. Veggmontert toalett. Badekar. Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er høy terskel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Banemembran

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikkesynlig isluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med 2 nedfelte servanter. Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Dusjdør mangler på dusjveggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke trekk fra ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.
Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Glatte fronter. Heltre benkeplate. Steinplate. Oppvaskmaskin. Komfyr.
Platetopp. Gassbluss. Kaffemaskin. Varmeskap. Fliser over benk .

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

Det ble registrert fuktskade på dører til benkeskap samt på vindusforing ved oppvaskkum. Rør i rør mangler endestoppere.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Endestoppere må monteres på rør i rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Glatte fronter. Heltre benkeplate. Platetopp.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det var ikke avtrekk i kjøkkenventilator

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må utbedres

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE 1 > WC 2

Overflater og konstruksjon

TG 2

Fliser på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt
belysning i innvendig tak .

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Det er glipper mellom gulvlist og gulv. Vrider til kaldt vann er noe treg.
Klosettet renner kontinuerlig til potta.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Parkett på gulv. Trepanel på vegger og malt i innvendig tak. Innfelt
belysning i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Parkett på gulv, malte vegger og innvendige tak. Innfelt belysning i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør skapet er ikke vanntett. Det mangler endetettinger på rør i rør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres vanntett skap

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Soilrør på loftet er uisolert. Det ble registrert fuktskjolder på gulv ved soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soilrør må isoleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 3

Bygningen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2085 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Det er kun mekanisk avtrekk fra vaskerom og 2 bad i 2 etg. Det var ikke sug i mekanisk avtrekksvifte på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Varmesentral

TG 3

Varmepumper. Gassinnstallasjoner.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste 2 år.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Varmepumpen er defekt, eier har opplystat denne må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Andre opplysninger

Vannbåren varme

TG 1

Gulvarme i kjeller og 1. etg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 3

Tilstandsrapport

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

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

El. anlegg med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
0
3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det ble registrert løse ender på ledninger samt koblingsbokser som ikke er tilstrekkelig sikret. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Det er ukjent byggegrunn for meg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eventuelle setninger krever normalt registrering over tid for å vurdere om det er pågående endringer.

Drenering

TG 2

Ukjent

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må utføres tiltak for å lede vekk fuktighet i område hvor det er registrert avflassing av maling på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i natursteinsmur/betong. Stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er dels fra byggeår og dels fra tilbygningsårene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Vegger er utført innvendig og ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er begrenset mulighet for besiktigelse av grunnmuren. Det ble stedvis registrert avflassing av maling på grunnmur utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må utføres tiltak for å lede vekk fuktighet i område hvor det er registrert avflassing av maling på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

TG 2

Betong og natursteinsmurer.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert utglidning av forstøtningsmur for markterasse i 1 etg. samt noe bevegelse i forstøtningsmurer med tørrstein.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 3

Belegningsstein, singel og heller.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Det er avvik:

Det ble registrert motfall på terrenget i et mindre område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres fall fra grunnmur der det mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type for meg. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

GARASJE

Byggeår

2004

Kommentar

I følge byggesøknad

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Glassert takstein

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Kobber

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Aquadren foran garasjeport må rengjøres

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Ukjent - loftet var ikke tilgjengelig for besiktigelse, ingen tilkomsmulighet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vindusomramming ligger for nærmere beslag.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer/dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Malt hovedytterdør.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Døren er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. defekt tetningslist.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Tetningslist må skiftes. Det må påregnes noe vedlikehold av døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører - 2

TG 2

Garasjeport

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom garasjeport og omramming

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeport må justeres

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Flislagt gulv. Trepanel og malte plater på vegger. Malt i innvendige tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert avflassing av epoxybelegg og betonggulv i garasjen. Det ble registrert sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i epoxybelegg og dekke utbedres lokalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongdekke.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i garasjedeket. Det ble stedvis registrert motfall på garasjedekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i dekke utbedres lokalt. Motfall i garasjedekket anbefales utbedret

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke dokumentert at bygget er utført med radonsperre.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimatet er gitt for radonmålingen. Etter gjennomført radonmåling må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte målingene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det er påvist indikasjoner på noe fukt utvendig på grunnmuren. Fuktutslag på utsiden vil normalt også gjøre seg gjeldende på innsiden av mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det anbefales å undersøke innvendig vegg der det er synlig utvendig fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Dør til krypkjeller/bod er vanskelig å åpne/lukke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser og panel på vegger Malt i innvendig tak.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det ble registrert fuktskader på gerikt og utforing på dør. Det er i badet montert gulvlister utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er høy terskel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.

Avløp fra sluk er plassert slik at det har vært nødvendig å fjerne deler av plastmateriale på vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

innredning med nedfelt servant veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Spalte under dør til våtrommet er mindre en anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke utført da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking. Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Glatte fronter. Heltre benkeplate. Kjøleskap og platetopp.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 3

Ingen ventilasjon utover lokal avtrekksvifte i badet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstank ble ikke påvist

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

El. skap med automatsikringer. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler og brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunnen er ukjent for meg

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Drenering

! TG 1

Ingen synlig drenering

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Antatt betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren var ikke synlig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss på utvendig mur er symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas lokal utbedring.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utbedringer.

Terrengforhold

! TG 3

Singel og beleggingsstein

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Ukjent type på avløpsrør Ukjent type på vannledning Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og .

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

BADEHUS/SVØMMEBASSENG

Byggeår

2008

Kommentar

I følge byggesøknad

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Kobbertak

Nedløp og beslag

! TG 2

Kobber

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det ble stedvis registrert irring i skjøter på renner og nedløp. Dette er et symptom på utette skjøter. Det ble registrert lekkasjer i skjøter på renner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Ukjent konstruksjon - det var ingen tilgang til loftet

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

TG 2

Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene henger noe

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dørene bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Flislagt terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert bom i fliser (løse fliser) og løse flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utbedringer.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det betong og flislagt gulv. Trepanel og betong på vegger. Betong og malte plater i innvendig tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert støpereir i underkant dekke. Dette medfører manglende overdekning av armeringsjern med påfølgende fare for rustsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Støpereir bør tettes i underkant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

TG 2

Det er ikke fremvist radonmålinger, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger
- Kostnadsestimatet er gitt for radonmålingen. Etter gjennomført radonmåling må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte målingene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Betonggulv og Betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble registrert buling i puss og rennemerker ned langs vegg fra underkant dekke.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Hulltaking er ikke foretatt da murkonstruksjonen er synlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis og malte vegger. Malt innvendig tak.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er montert gulvlister utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant. Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke foretatt hulltaking da dette er et tvangssalg

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking. Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Glatte fronter. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 2

Ingen mekanisk ventilering fra kjøkken.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rør i krypkjeller er uisolerte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

! TG 2

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventiler i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder plassert i krypkjeller.

Andre installasjoner

! TG 3

Gassinstallasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert rør til gassinstallasjon som ikke er tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gassrør må festes/sikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

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

El. skap med automatsikringer plassert i krypkjeller. Spørsmål til eier er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 0

Det var ingen røykvarslere eller brannslukningsutstyr i bygget på befaringstidspunktet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 2

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topplst på grunnmurplate mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres topplst på grunnmursplate

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utbedringer, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

TG 2

Dekker

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det ble registrert løsnet fuger på fliser.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

415 m²/390 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 3 Bad, Kontor, 2 Vaskerom, Hall m/trapp, 3 Toalettrom, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, Entré, Hall, 2 Peisstue, Teknisk rom, Vinkjeller

Andre bygg: Garasje, Badehus/svømmebasseng
Bruksareal andre bygg: 80 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 47 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 47 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

47 000 000

Konklusjon markedsverdi

47 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger godtover landsgjennomsnittet. Det er få direkte sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hoffsjef Løvenskiolds vei 47B ,0382 OSLO 200 m ² 2023 3 sov	29-03-2023	26 000 000	24 000 000	0	24 000 000	120 000
2 Hoffsjef Løvenskiolds vei 49A ,0382 OSLO 215 m ² 2023 4 sov		23 500 000	0	0	0	109 302
3 Hoffsjef Løvenskiolds vei 62A ,0382 OSLO 201 m ² 2021 4 sov		22 500 000	20 400 000	0	20 400 000	101 493
4 Øvre Ullern terrasse 24 ,0380 OSLO 396 m ² 1967 3 sov		35 000 000	0	0	0	88 384
5 Ullernveien 21 ,0280 OSLO 450 m ² 1933 7 sov		29 500 000	0	0	0	65 556
6 Hoffsjef Løvenskiolds vei 46A ,0382 OSLO 270 m ² 1984 4 sov	05-09-2022	15 900 000	15 400 000	0	15 400 000	57 037

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	18 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	14 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 150 000

Badehus/svømmebasseng

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Uteanlegg inkludert svømmebasseng	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Badehus/svømmebasseng	Kr.	1 720 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 17 820 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	29 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	29 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	47 000 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	0	0	0		
Etasje 2	110	110	0	Gang , Soverom , Bad hovedsoverom, Kontor , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad 2	
Etasje 1	163	163	0	Hall m/trapp , Wc , Stue , Stue 2, Spisestue , Kjøkken , Vaskerom , Wc 2, Entré	
Kjeller	142	117	25	Gang , Hall , Gang 2, Kjøkken , Bad , Soverom , Peisstue , Peisstue 2, Wc	Vinkjeller, Teknisk rom
Sum	415	390	25		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: 3 boder i kjeller er tatt i bruk som hall. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Wc og bad i 2 etg er slått sammen til 1 rom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	43	0	43		Garasje
Kjeller	30	27	3	Bad , Stue/kjøkken	Kryperom/bod
Sum	73	27	46		

Kommentar

Arealet er ikke kontrollert på stedet men er hentet fra fremlagt tegning, dette avviker fra takstingeniørens retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger godkjent melding uten ferdigmelding på garasjen. Boder i kjeller er tatt i bruk som bad og oppholdsrom med kjøkkeninnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring/etablering av egen boenhet fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

Badehus/svømmebasseng

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	7	7	0	Bad , Kjøkken	
Sum	7	7	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ferdigattest datert 15.09.2008. Bod er tatt i bruk som kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjennelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2023	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Tor-Gunnar Brandshaug	Takstingeniør
	Eier	
29.3.2022	Tom Gunnar Olsen	Takstmann
	Ola-Eirik Skarphol	Kunde
	Eier	Kunde
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS v/Torolv Suindfør	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	225		0	1983.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Ullern terrasse 8

Hjemmelshaver

Dvergsten Dag Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende solrikt og rolig til på Ullern i område med boligbebyggelse. Adkomst fra Åsbakken til egen grunn. Rett ved ligger T-baneholdeplass (13 minutter til Nasjonalteatret), buss på Ullernchausseen. Nær skoler og andre servicefunksjoner. Kort gange til Radiumhospitalet. Nærbutikk i gangavstand. Kort vei til flotte turområder i Mærradalen. Eiendommen har utsyn mot Oslo og havnebassenget. Nærmeste kjøpesenter er CC Vest med mangeartede forretninger og servicetilbud. Parkering i og foran garasje på egen grunn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Åsbakken. Boligens garasje ligger lavere enn hovedveien. Det ble registrert at det er utført kompenserende tiltak for å hindre at vann renner inn i garasjen

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

S-3812

Saken gjelder

Ullernåsen, reguleringsplan - Bygeområde for bolig og friområde - Bydel Ullern gnr.28 bnr.408 m.fl.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

2000-10-18

Vedtatt/behandlet av

Bystyret, egengodkjenning

Lovverk

PBL 1985

Om tomten

Tomten er skrånende mot sør. Eiendommen er pent opparbeidet med steinsatte/flislagte arealer foran garasje, inngangsparti, terrasser og bassengområde. I tillegg er det opparbeidet steinsatte gangveier rundt boligen og fra boligen til bassengområdet. Det er opparbeidet støttemurer mot vei og garasje samt terrasse. Eiendommen er skjermet for innsyn med tett hekk. Tomten forøvrig består av gressplen og bplantning.

Tinglyste/andre forhold

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 800 000

År

1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer			Ingen	0	Nei
Tegninger	29.10.2003		Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.09.2008	Gjelder bolig og basseng	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

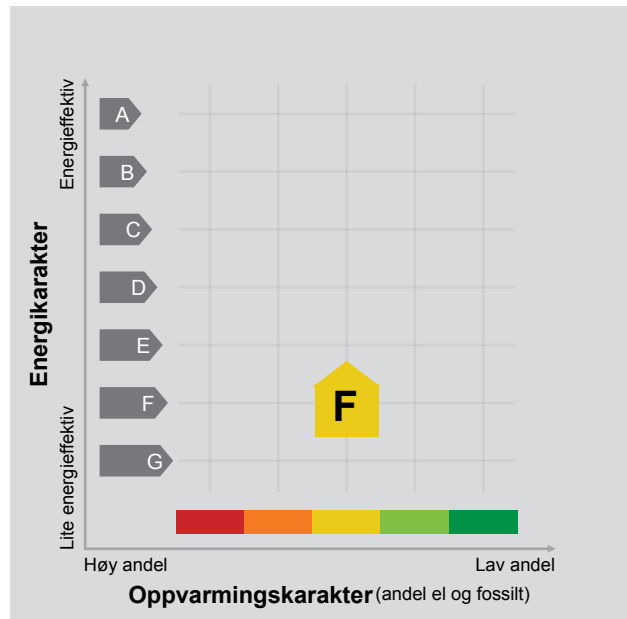
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WX1775>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Ullern terrasse 8
Postnummer	0380
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	225
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80068409
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	df12dbbe-d25e-4073-9af1-42ac14a5eb08
Dato	03.07.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	415
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Ullern terrasse 8
Postnummer: 0380
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 03.07.2023 9:09:17
Energimerkenummer: df12dbbe-d25e-4073-9af1-42ac14a5eb08

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 225
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80068409

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Monter 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 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmetutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 21: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 22: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 24: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 25: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 26: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 27: 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 28: 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 29: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 30: 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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 225 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet
Oppdatert per

07.08.2023 kl. 11.28
07.08.2023 kl. 11.26

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/61915-1/105 29.10.1999 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959

Påtegning til hjemmel:

2022/110460-1/200 28.01.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1999/61915-1/105
GJELDER: **DVERGSTEN DAG ØIVIND**
FØDT: 28.11.1959
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 21-084697TVA-TOSL/09

2022/821356-1/200 26.07.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1999/61915-1/105
GJELDER: **DVERGSTEN DAG ØIVIND**
FØDT: 28.11.1959
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 22-069232TVA-TOSL/09

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1935/241-1/105 12.04.1935 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra TRYGVE KIELLAND

1935/29-2/105 16.08.1935 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1936/7619-1/105 29.06.1936 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning

1957/9171-1/105 12.08.1957 **BEST OM GARASJE/PARKERING**

1999/61915-2/105 29.10.1999 **FORKJØPSRETT**
Rettighetshavere: Anne Margareth Hauge, f. 240151, Pål
Andreas Dvergsten, f. 030853 og Helen Elisabeth Holdhus, f. 090357.

2009/338736-1/200 13.05.2009 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 8 500 000
Panthaver: DAG DVERGSTEN AS
ORG.NR: 987 018 062

2011/60014-1/200 24.01.2011 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2011/38635-1

2011/950248-1/200 16.11.2011 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2011/923575-1

2011/38635-1/200 17.01.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 24 000 000
Panthaver: SEB PRIVATBANKEN ASA
ORG.NR: 982 582 709

2011/745660-1/200 16.09.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: DAG DVERGSTEN AS
ORG.NR: 987 018 062

2011/950202-1/200 16.11.2011 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2011/923575-1

2011/923575-1/200 08.11.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: SEB PRIVATBANKEN ASA
ORG.NR: 982 582 709

2012/548480-1/200 05.07.2012 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 30 000 000
Panthaver: DAG DVERGSTEN AS
ORG.NR: 987 018 062

2017/136158-1/200 14.02.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 14.02.2017 kl.:11:42
Beløp: NOK 348 582
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1134004-1/200 14.09.2021 **** TINGLYSING PÅ NYTT**
21:00

2017/136314-1/200 14.02.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 14.02.2017 kl.:12:34
Beløp: NOK 319 233
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048

Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1134004-2/200 14.09.2021 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2017/579557-1/200 01.06.2017 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 4 300 000
Panthaver: Retiro AS
ORG.NR: 971 073 500

2017/1108544-1/200 09.10.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
13:44

Avholdt dato: 09.10.2017 kl.:13:48
Beløp: NOK 89 865
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: BANK NORWEGIAN ASA
ORG.NR: 991 455 671
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/887516-1/200 12.08.2022 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2017/1113943-1/200 10.10.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
13:09

Avholdt dato: 10.10.2017 kl.:13:07
Beløp: NOK 337 904
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: BB BANK ASA
ORG.NR: 935 590 221
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1089655-1/200 03.09.2021 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2023/43196-1/200 12.01.2023 ** ENDRING VED FUSJON
21:00

FRA: MODHI COLLECT AS
ORG.NR: 948 063 603
TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048

2017/1114044-1/200 10.10.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
13:14

Avholdt dato: 10.10.2017 kl.:13:12
Beløp: NOK 566 242
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: BANK NORWEGIAN ASA
ORG.NR: 991 455 671
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/887741-1/200 12.08.2022 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2017/1114131-1/200 10.10.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
13:19

Avholdt dato: 10.10.2017 kl.:13:17
Beløp: NOK 54 894
Prosessfullmektig: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: RESURS BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT
** TINGLYSING PÅ NYTT

2022/420660-1/200 20.04.2022
14:37

ELEKTRONISK INNSENDT

2017/1115072-1/200 10.10.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
14:04

Avholdt dato: 10.10.2017 kl.:14:03
Beløp: NOK 36 715
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: SPAREBANK 1 FACTORING AS
ORG.NR: 948 396 882
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1090517-1/200 03.09.2021 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2023/43187-1/200 12.01.2023 ** ENDRING VED FUSJON
21:00

FRA: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048

2017/1115891-1/200 10.10.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
14:48

Avholdt dato: 10.10.2017 kl.:14:46
Beløp: NOK 120 249
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS
ORG.NR: 950 520 140
Saksøker: MORROW BANK ASA
ORG.NR: 998 997 801
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/697751-1/200 27.06.2022 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2017/1203657-1/200 31.10.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
09:57

Avholdt dato: 30.10.2017 kl.:08:00
Beløp: NOK 302 451
Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Saksøker: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/951360-1/200 29.08.2022 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2017/1435239-1/200 21.12.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 08.12.2017 kl.:09:50
Beløp: NOK 226 258
Prosessfullmektig: ROPO CAPITAL NORWAY AS
ORG.NR: 913 876 725
Saksøker: NORDAX BANK AB (PUBL)
LØPENR: 14050379

Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND

FØDT: 28.11.1959

2022/1121426-1/200 05.10.2022 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2018/1437719-1/200 19.10.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
16:01

Avholdt dato: 13.08.2018 kl.:10:11

Beløp: NOK 461 668

Prosessfullmektig: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

Saksøker: MORROW BANK ASA

ORG.NR: 998 997 801

Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND

FØDT: 28.11.1959

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/184707-1/200 20.02.2023 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2018/1506745-1/200 05.11.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
16:01

Avholdt dato: 05.11.2018 kl.:08:00

Beløp: NOK 497 582

Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL

ORG.NR: 971 648 198

Saksøker: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND

ORG.NR: 974 760 673

Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND

FØDT: 28.11.1959

ELEKTRONISK INNSENDT

2019/77775-1/200 18.01.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
10:27

Avholdt dato: 18.01.2019 kl.:10:20

Beløp: NOK 6 170

Prosessfullmektig: PAYEX NORGE AS

ORG.NR: 979 315 503

Saksøker: SECTOR ALARM AS

ORG.NR: 975 368 211

Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND

FØDT: 28.11.1959

ELEKTRONISK INNSENDT

2019/77970-1/200 18.01.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
10:40

Avholdt dato: 18.01.2019 kl.:10:10

Beløp: NOK 40 885

Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS

ORG.NR: 911 831 392

Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS

ORG.NR: 917 983 747

Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND

FØDT: 28.11.1959

ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1201534-1/200 11.10.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
08:23

Avholdt dato: 11.10.2019 kl.:08:19

Beløp: NOK 26 754

Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS

ORG.NR: 980 121 798

Saksøker: INTILITY AS

ORG.NR: 981 967 070

Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND

FØDT: 28.11.1959

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2296161-1/200 02.04.2020 **UTLEGGSFORRETNING**

08:48

Avholdt dato: 01.04.2020 kl.:15:45
Beløp: NOK 32 568
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
Saksøker: SVEA BANK AB FILIAL I NORGE
ORG.NR: 927 869 187
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/447959-8/200 27.04.2022 **** TRANSPORT AV SAKSØKER**

12:56

FRA: SVEA FINANS NUF
ORG.NR: 986 346 422
TIL:
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/226398-1/200 23.02.2021 **UTLEGGSFORRETNING**

15:37

Avholdt dato: 23.02.2021 kl.:14:11
Beløp: NOK 446 102
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: TF BANK NORGE
ORG.NR: 923 194 592
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43195-1/200 12.01.2023 **** ENDRING VED FUSJON**

21:00

FRA: MODHI COLLECT AS
ORG.NR: 948 063 603
TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048

2021/226543-1/200 23.02.2021 **UTLEGGSFORRETNING**

16:27

Avholdt dato: 23.02.2021 kl.:16:22
Beløp: NOK 42 778
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Saksøker: NORGESENERGI AS
ORG.NR: 939 692 738
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/303194-1/200 17.03.2022 **** TRANSPORT AV PROSESSFULLMEKTIG**

21:00

FRA: SOLVENCIA AS
ORG.NR: 915 073 220
TIL:

2021/434761-1/200 15.04.2021 **UTLEGGSFORRETNING**

11:19

Avholdt dato: 15.04.2021 kl.:11:16
Beløp: NOK 91 740
Prosessfullmektig: KREDITORFORENINGEN SA
ORG.NR: 948 678 829
Saksøker: ADVOKATFIRMAET GLITTERTIND AS
ORG.NR: 916 284 055
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1094879-1/200 06.09.2021 **UTLEGGSFORRETNING**
10:59

Avholdt dato: 06.09.2021 kl.:08:00
Beløp: NOK 6 425
Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Saksøker: POLITIDIREKTORATET
ORG.NR: 982 531 950
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1094880-1/200 06.09.2021 **UTLEGGSFORRETNING**
10:59

Avholdt dato: 06.09.2021 kl.:08:05
Beløp: NOK 61 808
Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Saksøker: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/519872-1/200 13.05.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 09.05.2022 kl.:13:09
Beløp: NOK 632 277
Prosessfullmektig: PRA GROUP NORGE AS
ORG.NR: 995 262 584
Saksøker: Ak Nordic Ab
LØPENR: 14883651
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959

2022/1127510-1/200 06.10.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 30.09.2022 kl.:10:16
Beløp: NOK 97 711
Saksøker: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959

2023/32050-1/200 10.01.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 03.01.2023 kl.:09:00
Beløp: NOK 49 457
Saksøker: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959

2023/36405-1/200 11.01.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
12:21

Avholdt dato: 11.01.2023 kl.:09:30
Beløp: NOK 201 472
Prosessfullmektig: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøker: SKATTEETATEN SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/109412-1/200 31.01.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 26.01.2023 kl.:12:03
Beløp: NOK 55 950
Saksøker: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959

2023/526260-1/200 23.05.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 12.05.2023 kl.:13:20
Beløp: NOK 1 913 652
Prosessfullmektig: ADVOKATFIRMAET THOMMESSEN AS
ORG.NR: 957 423 248
Saksøker: Clarke N. V. Osborne
LØPENR: 15287300
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959

2023/650294-1/200 21.06.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
10:17

Avholdt dato: 21.06.2023 kl.:09:48
Beløp: NOK 777 861
Prosessfullmektig: ADVOKATFIRMAET HAAVIND AS
ORG.NR: 986 420 177
Saksøker: BJØRK INVEST AS
ORG.NR: 979 107 870
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/653847-1/200 21.06.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
14:40

Avholdt dato: 21.06.2023 kl.:14:37
Beløp: NOK 3 455
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
Saksøker: SVEA BANK AB FILIAL I NORGE
ORG.NR: 927 869 187
Saksøkt: DVERGSTEN DAG ØIVIND
FØDT: 28.11.1959
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1935/900494-1/105 07.06.1935 **FRADELINGSdokument**
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 5
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Oslo (0301), Gnr 28 / Bnr 225:
Øvre Ullern Terrasse 8

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Gnr. 28 Bnr. 225
i det gamle register
23/11-1953.

Bund 133.
105 0301 0015675

G. Nr. 28 bu 225.

Navn:

Dagbok- n ^o .	Da-bok- fort	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by- Skyld.	Anmerkninger
172 (1)	28 6/1935	Skjeldeling avh. 28 s. a. i hvervad nærv. bruk av fæstet har. 5 i forbindelse med kart- og oppmålingsforretning.	131 367	2508,3 m ²	
241 (2)	28 6 "	Grosserer Øivind Dvergsten med skjøte fra Axel Rønnekiold for kr. 13.669,80	132 154		
19776	5/8-81	DAG ØIVIND DVERGSTEN, 090926 [redacted] skjøte kr. 750.000, -			

L.Nr. 28 bu 225.

Navn:

Gar. 28 Gar. 225

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Heftelese (se også bnr. 5)	Pante- bok	Forandringer, utsettelse og anm.
241 (1)	28 6/1935	Om eldre dok. se bu. 5. Skjøte fra Axel Rønnekiold med best. om bruk, bebyggelse, gjude, gale, kloakledu., lemping i revidertu., m. m. Erkl. av 22. 11. 39 fra Axel Rønnekiold hvorved selgeren kan kaa endre sine revidertu. i m. satt i skjøtet eller samtykke av kjøper. 1939 i m. Hiltand eller dennes rettsopp. Dnr 33 65	132 154 9 158 325	bu 5: Gen. anm. + festesedler
29 (2)	16 8	Erkl. om beting. for innlegg av vann og kloakavstikk, m. m.	133 151 214	
7619 (3)	29 6/1936	Erkl. om vei, gjude, kloak, veigrunn, m. m.	79	
3188 (4)	20 3/1937	Erkl. om vedtak av Aken beting. for overbakt av øvre Vollen Terrasse	2145 252	
9171 5.	12/1939	Erkl. Sat. 31/7 59 ang. garanti for lre.	1303	
16872	14-69	Del. kr. 150.000,- til Livsfors. selsk. Gjensidig/ Elikre, fra Fridtjof Loevstad, lyd. p. i. p.	8414	10/11/9.81 nr. 23036
23421	16.9.81	Obl. kr. 450.000,- Norske Folk gjensidig Livsforsikrings- selskap.		



Kartverket

ADVOKATFIRMAET SGB STORLØKKEN AS
V/ADVOKATFIRMAET SGB STORLØKKEN AS
POSTBOKS 2004 VIKÅ
0215 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 33290-8411
Vår referanse: 2915026/19141001
Bestilling: C3 2022-07-26 6

Dato
26.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
61915	105	29.10.1999	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	225	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

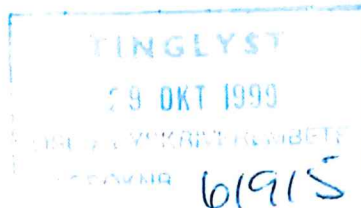
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Retureres til:

Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 2444 Solli
0201 Oslo

Skjøte¹⁾



Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn						
0301	Oslo	28	225			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhet						
☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	4.800.000	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 4.800.000

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	
	Dag Øivind Dvergsten	1/1
Doknr: 61915 Tinglyst. 29.10.1999 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn		
	Dag Øivind Dvergsten jr	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Ved salg skal kjøpers søsken ha forkjøpsrett til markedspris. Forkjøpsretten gjelder ikke ved salg eller annen overdragelse til kjøpers barn og/eller ektefelle.
De forkjøpsberettigede er: Anne Margareth Hauge, fnr 240151 Pål Andreas Dvergsten, fnr 030853 Helen Elisabeth Holdhus, fnr 090357

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo, 26.10.1999

Utstede(r)s underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dag Øivind Dvergsten

Dag Øivind Dvergsten

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

26.10.1999

Aud Sonja Dvergsten

Aud Sonja Dvergsten

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jens Otto Moltke-Hansen

JENS OTTO MOLTKE-HANSEN
ADVOKAT

Adresse

MELKEVEIEN 51 0779 OSLO

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

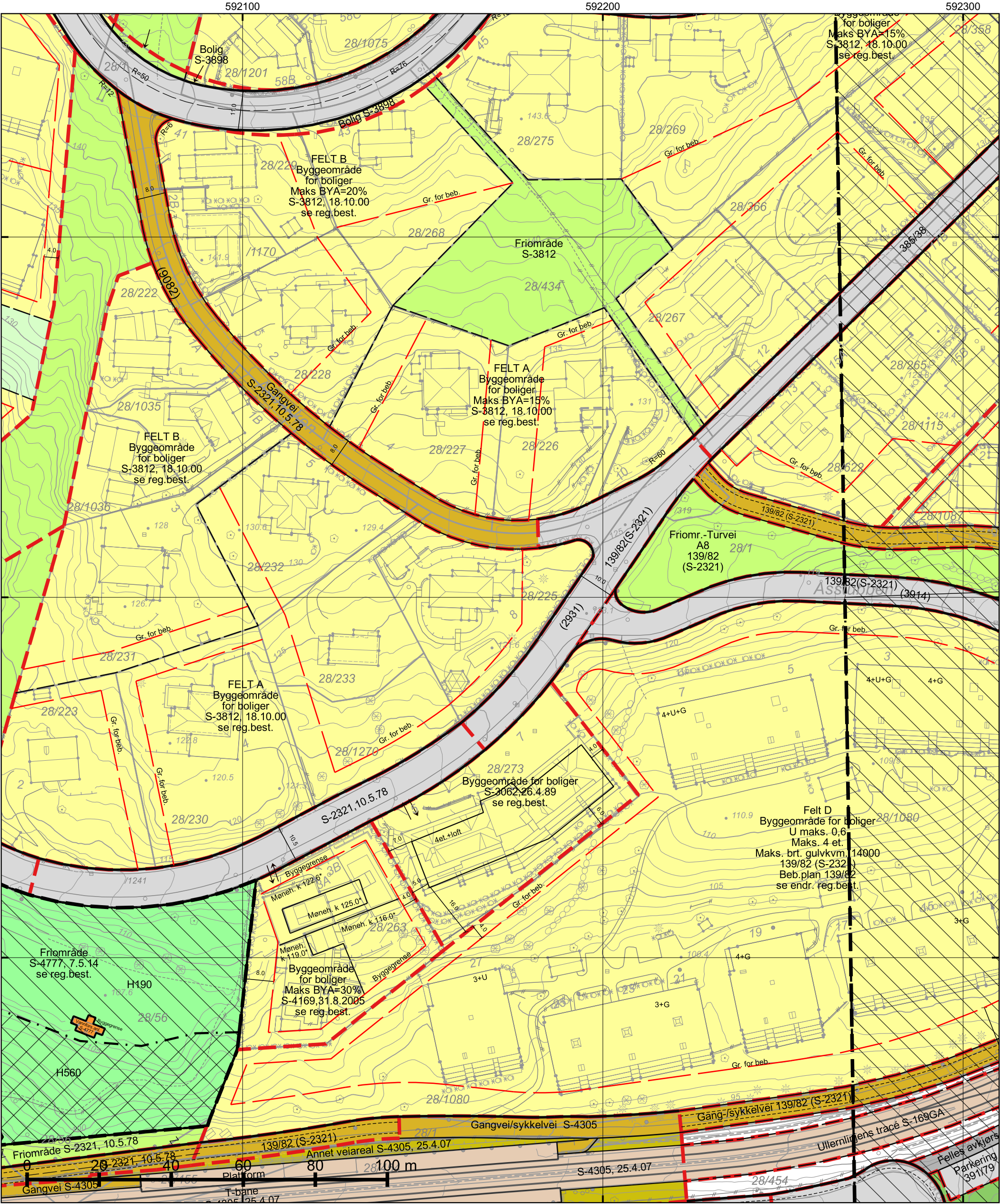


10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 30.08.2022

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: 111663/ 86456459

Adresse: ØVRE ULLERN
TERRASSE 8

Gnr/Bnr: 28/225

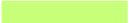
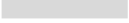
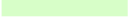
Deres ref.: 19595 / RENEV

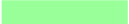
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

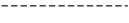
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	3040 - Friområde

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

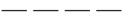
 RpSikringGrense

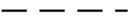
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

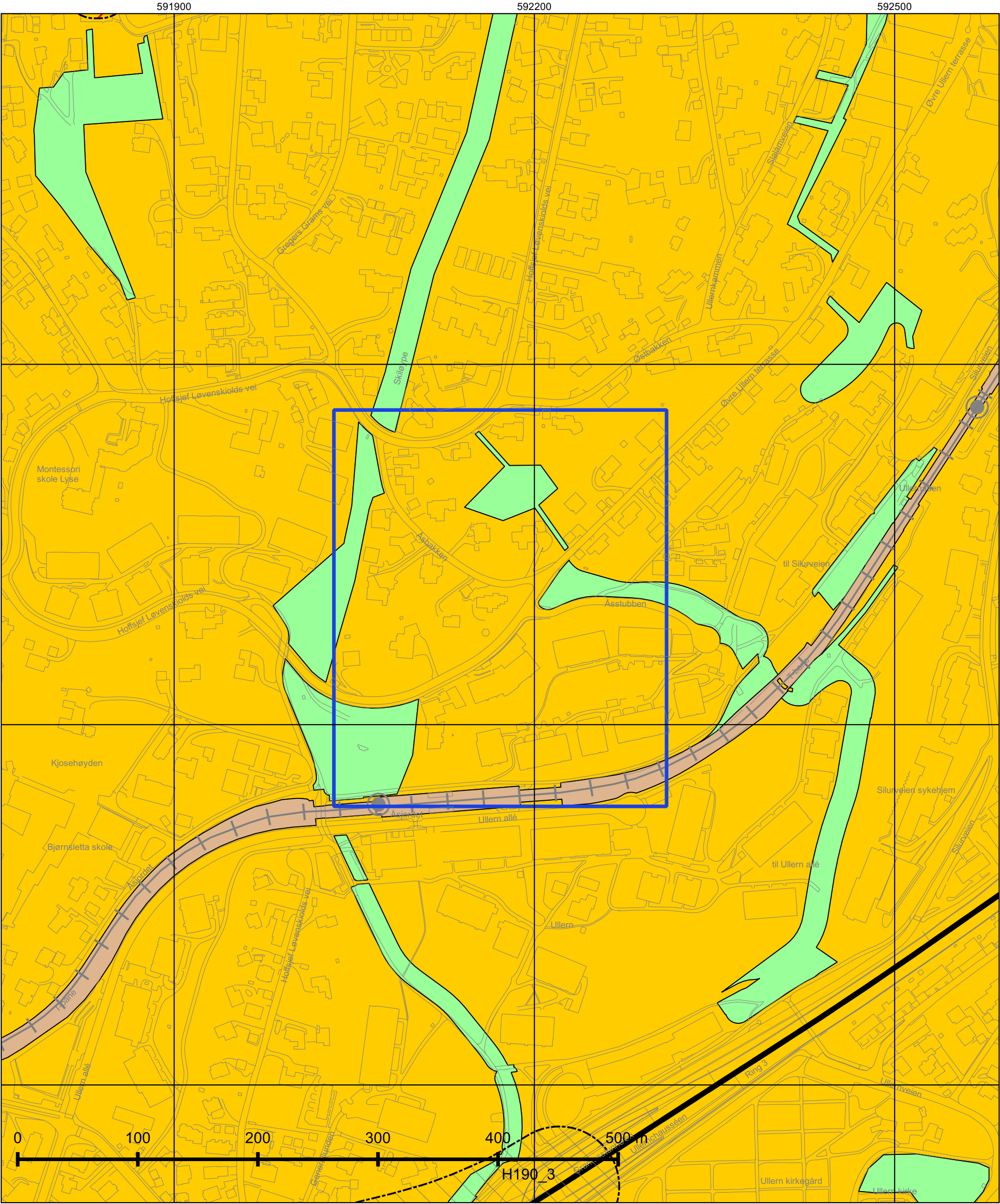
 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

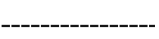
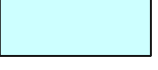
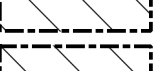
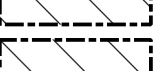
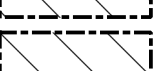
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 30.08.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 111663/86456459
Deres ref.: 19595 / RENEV

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Advokatfirmaet SGB Storløkken AS
ØVRE ULLERN TERRASSE 8

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86456459
6698367

Vår ref (Saksnr):

Dato: 30.08.2022

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 225

Vi viser til bestilling av 20220830 for ØVRE ULLERN TERRASSE 8.

GNR. 28 BNR. 225

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.06.1935.

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

1980 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjør.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig *ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvsog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær* og *viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Bygningsskottrollens reg.	Arbeidssted	28/225 Ullern Terrasse 1.	Journalnr.	57/1634.	Tegn.nr.	1-
	Arbeidets art.	Garasje for en bil.	Innlevert	22/6-57		
	Bygningens art					
	Byggherre	Grosserer Öivind Dvergsten, Ullern Terr. 8.				
	Byggemelder	Arkitekt Arne Carelius, Morggaten 1. tlf. 337818				

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om del med hensyn til gateopparbeidssøpørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonsskott vedlegges.

For bygningssjefen.

Ellen Gjensli

Sendes tilbake til bygningsskottrollen.

Gateopparbeidssøpørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles ~~ikke meddeles~~.

Oslo veivesen, den

10/7 - 57

Arne Carelius



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjørn Solheim AS
Vallerveien 101 B
1344 HASLUM

Dato: 15092008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601456-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØVRE ULLERN TERRASSE 8 Eiendom: 28/225

Tiltakshaver: Dag Dvergsten

Adresse: Øvre Ullern terrasse 8, 0380 OSLO

Søker: Bjørn Solheim AS

Adresse: Vallerveien 101 B, 1344 HASLUM

Tiltakstype: Basseng

Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - ØVRE ULLERN TERRASSE 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon med tillegg; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder
Per Arne Horne - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

Kopi til:

Dag Dvergsten, Øvre Ullern terrasse 8, 0380 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 08062011

Fra:

Saksbehandler: Sabina Trako

Saksnr: 200405581-4

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Øvre Ullern terrasse 8

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Arbeidsart
Tilbygg

Arbeidssted Øvre Ullern Terrasse 8	Matr.nr. Gnr. 28/bnr. 225	J.nr. 81/1816
--	-------------------------------------	-------------------------

☐ Byggherre

**Dag Ø. Dvergsten
Eikstubben 12**

1343 EIKSMARKA

☐ Ansvarshavende

**Tømmerm. Tor Fasteng
Gml. Ringerikes vei 252**

1340 BEKKESTUA

☐ AR/LO

Dato
15. desember 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Ranheim

.....
fung. Bygningsinspektør
A. Ranheim

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjørn Solheim AS
Vallerveien 101 B
1344 HASLUM

Dato: 15092008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200403180-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass: ØVRE ULLERN TERRASSE 8 Eiendom: 28/225

Tiltakshaver: Dag Dvergsten

Adresse: Øvre Ullern Terrasse 8, 0380 OSLO

Søker: Bjørn Solheim AS

Adresse: Vallerveien 101 B, 1344 HASLUM

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Tilbygg

FERDIGATTEST - ØVRE ULLERN TERRASSE 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon med tillegg; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Per Arne Horne - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA

AKER KOMMUNE

Attest nr. 620-1935.

BYGNINGSKONTROLLEN

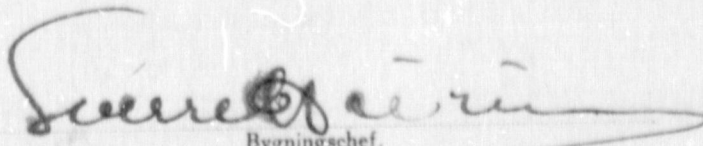
Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. arkitekt Arne Carelius,
under 3/6.1935, anmeldte byggearbeide
våningshus,
på gårds nr. 28, bruks nr. 225,
tomt nr. 8, vei Øvre Ullern terrasse og
Åsbakken,
tilhørende grosserer Øivind Dvergsten,
er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttede synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Aker bygningskontroll

11^{te} mai 1937.


Bygningschef.


Bygningsinspektør.

11/3/37

6.6.