

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Per Christian Sandvik

Mobil 909 57 890

E-post per.christian.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 17 000 000,-
Omkostn.: Kr 426 350,-
Total ink omk.: Kr 17 426 350,-
Felleskostn.: Kr 334,-
Selger: Jesper Borgen
Tiril Heide-Steen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 195/197 kvm
Tomtstr.: 701 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 393
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1007250038

Meget tiltalende og familievennlig halvpart av tomannsbolig - Solrik hage - Nydelig utsikt

Velkommen til Øvre Ullern terrasse 20 A, en herlig og meget familievennlig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med flott beliggenhet i rolig blindvei. Her bor man solrikt og med nydelig utsikt utover byen og fjorden.

Høydepunkter:

- Meget romslig og familievennlig bolig over 3 plan.
- Vesentlig renovert/modernisert i 2015. God standard.
- Egen hagedel med plen og frukttrær.
- 4 soverom, 2 bad/vaskerom og 2 separate toaletter.
- Romslig stue/spiested med peis.
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Utgang fra stue til stor overbygget terrasse.
- 2 garasjeplasser i lukket garasjeanlegg (1 lader), samt biloppstillingsplass.
- Egen utleiedel i underetasjen.
- Meget barnevennlig i blindvei. Kort vei til skole og barnehage.
- Kort vei til offentlig kommunikasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	94
Vedtekter	97
Protokoll	103
Kommunale avgifter	107
Formuesverdi	110
Reguleringskart	111
Arealbekreftelse	117
Ortofoto	119
Feridgattest	120
Tegninger	122
Ferdigattest	125
Servitutter	126
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 195 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 197 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Kjellergang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Mellomgang, Bad 2, Soverom, Bod 1, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 67 m² Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue

BRA-e: 2 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 57 m² Gang, Omkleddingsrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

På loftet er det lagringsplass men grunnet lav takhøyde er det ikke oppgitt i arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

701 m²

Tomtebeskrivelse

Eksklusiv bruksrett til seksjonert del av eiet tomt: ca. 701 kvm.
Totalt tomteareal for hele eiendommen utgjør ca. 2 850 kvm iht. vedlagt arealbekreftelse.

Tomten/utearealet er resekasjonert i 2015 hvor hver seksjon har fått tildelt eget eksklusiv uteareal naturlig tilhørende sin seksjon. Se vedlagte seksjonering.

Uteområdet er svært pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær, belysning, granittmur, kantstein og asfaltert innkjørsel/gårdsplass med varmekabler lagt opp til boligen. Belegningsstein lagt i trappeadkomst til inngangsparti/entré i 1. etasje, samt foran inngang til utleie-/hybeldel i u. etasjen.

Beliggenhet

Svært velholdt og familievennlig bolig beliggende høyt og fritt i et veletablert og rolig område på Ullern. Sentralt beliggende med kort vei til barnehage, skole, offentlig kommunikasjon (T-banen ligger kun 5 minutter unna), samt til forretninger og servicetilbud. Meget barnevennlig område og svært veletablert villaområde uten gjennomgangstrafikk (blindvei).

Denne delen av Ullernåsen er attraktiv for såvel barnefamilier som for etablerte voksne. Nærområdet består av populære friluftsarealer i Mærradalen med flotte turmuligheter, kun hundre meter fra eiendommen. Friområdene her, sommer som vinter, er ifølge beboerne i nabolaget, nærområdets beste kvalitet. Dette sammen med den flotte utsikten fra eiendommen gir en unik følelse av nærhet til Oslo og fjorden. Kort kjøretur til CC-Vest kjøpesenter på Lilleaker og Røa med de fleste servicetilbud.

Adkomst

Adkomst fra Øvre Ullern Terrasse. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse med spredt enebolig/småhus bebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Slalåmveien barnehage, Montessoribarnehage Solsikken Lilleputt og Ullernkollen barnehage.

Skolekrets

Montessoriskolen Lyse.

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Ullernåsen med linje 1, 2, 3 og 5 ca 300 m

Buss: Ullerntoppen med linje 1N og 46 ca 1 km

Trikk: Ullern med linje 13 ca 1,9 km

Tog: Lysaker stasjon med 8 ulike linjer ca 4,1 km

Bygningssakkyndig

Willy Preintoft

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein. Yttervegger i reisverk, isolert og kledd med malt panel. Trebjelkelag i etasjeskiller. Støpt gulv i underetasjen. Støpt grunnmur.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Løse fliser. Nye fliser lagt i 2025

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flere fliser var løse, og Geir Moen la nye fliser i 2025

Arbeid utført av: Moen Fliseservice Geir Moen

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

Ja

Beskrivelse: Fra før vi kjøpte i 2019 har peisen ikke fungert skikkelig, men vi har fått full rehabilitering av pipe i 2025

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har opplevd litt sukkermaur nå og da, mest i utleieleiligheten og kjelleren, men det har stoppet lett og fort med enkle grep (maurmiddel)

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

Ja

Beskrivelse: Vi opplevde noen skjeggkre i 2023, gjennomførte tiltak (limfeller og behandling av Boss Norge Syd AS) og har ikke sett noen skjeggkre siden det

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny kurs ble lagt opp av elektriker ifm installering av varmepumpe (utført av Termoteknikk Varmepumper AS) i 2020, men har dessverre ikke dokumentasjon

Arbeid utført av: Ukjent

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeboks for 1 elbil i garasjen

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt terrassegulv, trapp og glassrekkverk, utført i 2023. Nytt vindu på terrassen, utført i 2024

Arbeid utført av: Borgen Snekkerservice

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Hybel i underetg. Ikke godkjent som separat enhet

Innhold

Vertikaldelt del av 2-mannsbolig:

Loft: Vanlig lagringsloft

2. Etg: Gang, bad, baderom, omkleddingsrom, 3 soverom.

1. Etg: Vindfang, hall, toalett, kjøkken, stue, spisestue.

U. Etg: Kjeller, 2 boder, bad/vaskerom, toalett, stue m/kjøkken, vindfang, gang, baderom og soverom.

1 utvendig bod mellom inngangen til A og B.

2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i nabobygget nr. 20C, en plass med lader for elektrisk bil.

Standard

BYGNING:

Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein. Yttervegger i reisverk, isolert og kledd med malt panel. Trebjelkelag i etasjeskiller. Støpt gulv i underetasjen. Støpt grunnmur.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

DØRER:

Boligen har malt inngangsdør. To-fløyet malt dør til terrassen med 3 lags isolerglass.

Malt dør med isolerglass.

TERRASSE:

Terrasse med utgang fra stuen. Overbygget. Trapp ned til hagen. Terrassen ligger over deler av underetasjen. På gulvet er det beiset tregulv. Hel glassrute på kortveggen. Malt panel i himlingen. Beiset tretrapp ned til hagen. Gelender i glass. Areal ca 19 m².

UTVENDIGE TRAPPER:

Støpt inngangstrapp med skifer i trinn. Rekkverk i malt smijern med høyde 0,8 meter. Beiset tretrapp til terrassen med åpne trinn. Glass i rekkverk på begge sidene.

GULV:

Fliser i vindfang, kjellergang, toalettrom, mellomgang og baderom. Øvrige overflater har 1 stav parkett.

VEGGER:

Fliser i baderom. Malt panel i vindfang 1. etasje. Øvrige overflater er hovedsakelig malt.

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

1. etasje, Stuen ca 2,43 meter.

U. etasje, Stue/kjøkken ca 2,20 meter.

PIPER:

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret. Innvendig er det i 2025 lagt nytt stålrør.

ILDSTEDER:

Det er peis i stuen. Åpent med jernplate i ildrommet. Pusset og malt omramning.

INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn til 2. etasje og kjeller. Teppe i midt av trinnet. Malt rekkverk med malte trespiler til kjelleren og malt støpejern til 2. etasje. Til loft er det luke med nedfellbar trapp.

INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE:

Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badetrommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte

fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterner. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

UNDERETASJE:

Bad/vaskerom:

Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Baderommet er innredet med badekar, dusj og servant. Hvit porselen. Innmurt kar med inspeksjonsluke på siden. Nedsenket dussigulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Speil over benken med innfelt lys. Opplegg for vaskemaskin og vaskesøyle. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Baderom:

Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterner. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

KJØKKEN:

1. ETASJE:

Innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Komfyrvakt.

U. ETASJE:

Innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilter avtrekksvifte.

TOALETT:

1. Etasje:

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

U. Etasje:

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i toalettrom i underetasjen, baderom i underetasjen samt baderom i 2. etasje

Hovedstoppekran er plassert i skap med samlestock i toalettrom i underetasjen.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er lufteventil i ett soverom i 2. etasje. Øvrige rom har ventilasjon via åpning av vinduer.

OPPVARMING:

Det er elektrisk oppvarming i boligen med varmeovner. Luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom. Varmekabler i badrom og vindfang. Peis i stuen.

VARMT VANN:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i en bod i kjelleren.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskapet er plassert i kjellergangen. Automatsikringer.

BRANN:

Det er montert røkvarslere i alle etasjene. 2 stk pulverapparat 6 kg, fra 2019.

Info fra takstmann:

Halvpart av vertikal delt tomannsbolig som er tatt i bruk i 1956. Oppført i to etasjer samt underetasje og loft. Ferdigattesten for bygningen er datert 12.03.1965 Bygningen ble oppgradert, ombygget og bruksendret i kjelleren med ferdigattest 25.11.2016, Rommet i underetasjen ved vindfang, som ved befaringen fremsto som ett soverom, er i følge tegningen kun godkjent som en bod. Hovedinngang er i 1. etasje. Inngang fra gårdsplass til vindfang i underetasjen. Utgang til overbygget terrasse fra stuen.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Tekniske installasjoner
- Overflater og konstruksjon toalettrom 1. etasje
- Overflater og konstruksjon toalettrom underetasje
- Avtrekk kjøkken

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendige trapper
- Overflater
- Etasjeskille
- Radon
- Innvendige trapper
- Maur

- Vannledninger
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Overflater vegger og himling bad 2. etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje
- Overflater og innredning kjøkken 1. etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad underetasje
- Sanitærutstyr og innredning bad underetasje

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følgende interiør/løsøre medfølger ikke handelen:

2 barnesenger, glassbord i stue, kommode i gang, kommode hovedsoverom, lamper i stuene, lite skrivebord, liten sofa i stue, piano i stue, seng hovedsoverom, skap kjøkken, skatoll i gang oppe, spisebord i stue, stol i stue 1 og 2 og utemøbler.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Fra tilstandsrapport:

2014

Drenert på vestsiden mot terrassen. Bygget ny terrasse med tak.

2015

Innredet og oppgradert til dagens standard. Nye vinduer, ytterdør og terrassedør. Ny elektrisk markise. Montert nytt elektrisk anlegg.

2018

Ny takteking, renner og nedløp. Etterisolert og lagt ny utlendig kledning.

2019

Helsparklet og malt i stuen, malt alle overflater innvendig i boligen. Malt bygningen utvendig. Ny oppvaskmaskin.

2021

Montert varmepumper.

2023

Lagt nytt tregulv, bygget ny trapp, ny panel, nytt vindu og nytt rekkverk i 2023 på terrassen.

2024

Ny varmtvannsbereder.

2025

Modernisering Rehabiliteret pipen med innvendig stålrør. Ny utvendig aggregat for varmepumpen. Service på varmepumpen i 1. etasje.

Parkering

Det medfølger bruksrett til 2 parkeringsplasser i felles underjordisk garasjeanlegg. Bruksrett til garasjeplassene følger av vedtektene §3 og vedlegg til vedtektene (garasjeplanen). Det er montert lader for el-bil på den ene plassen. Det vises til vedlagte vedtekter §5 siste avsnitt for bestemmelser rundt lading og betaling for strømkostnad.

I tillegg medfølger det én biloppstillingsplass/parkeringsplass på egen seksjonert del av tomten.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Deler av underetasjen er p.t. leid ut for kr. 15 000,- inkl. strøm pr. mnd. Leietager har også tilgang til en liten hagefleck. Det er 3 mnd oppsigelse på leieavtalen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i boligen med varmeovner. Luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom. Varmekabler i baderom og vindfang. Peis i stuen.

Info strømforbruk

Strøm forbruk i 2024:

Måned/forbruk (kWh):

FEB: 4001,83

MAR: 3269,23

APR: 2940,87

MAY: 2016,46

JUN: 1650,6

JUL: 1120,93

AUG: 1758,35

SEP: 1980,96

OCT: 2585,97

NOV: 3535,92

Totalt: 24861,11

Kostnader:

Type/kostnad:

Forbruk: kr. 28 674,69,-

Elavgift: kr. 6 268,98,-

Energiledd hverdag 06-22: kr. 4 819,17,-

Energiledd Natt og Helg: kr. 3 600,9,-

Opprinnelsesgaranti: kr. 2 909,15,-

Fastledd 5 - 10 kW: kr. 2 580,-

Påslag strømvatle: kr. 2 280,71,-

Fastledd 10 - 15 kW: kr. 1 260,-

Fastbeløp: kr. 718,8,-

Trygg Hverdag: kr. 708,-

Grønt Valg: kr. 697,02,-

Prisfrys: kr. 588,-

Energifondet: kr. 450,7,-

Elsertifikat: kr. 225,35,-

Fastledd 2 - 5 kW: kr. 190,-

Donasjon Regnskogfondet: kr. 16,98,-

Midlertidig strømstønad: kr. -4 510,59,-

Strømforbruk vil variere fra husstans til husstand.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 17 000 000

Kommunale avgifter

Kr 27 150

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 11 196

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 4 964 291

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 13 520 416

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

280/1044

Felleskostnader inkluderer

Strøm og forsikring til fellesarealer, samt oppsparing til vedlikeholdsfond for uforutsette kostnader. Betales inn kvartalsvis (kr. 1 000,-).

Felleskostnadene innbetales kvartalsvis til en felles konto i sameiet, som administreres/styres av gjeldende styreleder (rulleres årlig). Basert på ordinære fellesutgifter (strøm og forsikring) bygges det opp ca. kr 8000,- til felleskontoen i pluss hvert år

Felleskostnader pr. mnd

Kr 334

Sameiet

Sameienavn

BOLIGSAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 20

Organisasjonsnummer

916 093 950

Om sameiet

Boligen er en del av Sameiet Øvre Ullern Terrasse 20. Sameiet består av 4 seksjoner (2 eneboliger og 1 tomannsbolig), og reguleres av vedlagte vedtekter.

Da dette er et lite sameie, har styret liten aktivitet. Sameierne ordner opp de fleste spørsmål uten møteinnkalling og referatskriving. Sameierne betaler inn felleskostnader til generell drift/kostnad for fellesareal (garasje/adkomst) som dekker strøm og felles forsikring, men det føres ikke noe regnskap og er heller ikke fordelt noe andel fellesgjeld eller andel felles formue per seksjon. Styreleder rulleres innad i sameiet, hvor vedkommende velges for en periode på 12 mnd.

Vedlikehold/kostnader som påfaller den enkelte seksjon (egen bygningsmasse) og

dens seksjonerte uteareal, betales i sin helhet av seksjonseieren. Dette inkluderer også kommunale avgifter og eiendomsskatt som er fordelt per seksjon og innkreves separat per seksjon. Se for øvrig vedtektene §6 for vedlikehold fordelt i sameiet.

Sameiet opplyser:

"Vi har ikke hatt formelle sameiermøter, men møtes normalt en gang i året for å gå gjennom økonomien i garasjesameiet, og vurdere om det er noe vi bør gjøre av vedlikeholdsarbeider i garasjen og på de områdene som er felles (ved innkjøringen til garasjen). Det er en svært oversiktlig økonomi i og med det er 16 innbetalinger á 1.000 kr i året (pluss innbetalinger for ladestasjoner), 12 strømgjeldninger, en faktura på forsikring og 2-3 andre fakturaer ved evt. vedlikehold.

Alt annet står hver enkelt seksjon selv ansvarlig for.

Per idag er det innestående 32.606,13 kr på kontoen til sameiet, som da hver andelshaver har en 1/4 av."

Det opplyses om at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 393, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/28/393/1:

07.10.1942 - Dokumentnr: 9368 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:393

Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1955 - Dokumentnr: 4606 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:393

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1956 - Dokumentnr: 4746 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:393

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 874257 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om støttemurer ved innkjøring/vendehammer

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:393

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2013 - Dokumentnr: 874329 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Øvre Ullern Terrasse godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:393

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2014 - Dokumentnr: 202839 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 280/1044

29.01.2015 - Dokumentnr: 83821 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 280/1044

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, både fra opprinnelig oppføringstidspunkt på 1950-tallet (da med adresse Øvre Ullern terrasse 26) og fra utførte arbeider/bruksendring i 2015. Dokumentene er vedlagt denne salgsoppgaven. Ferdigattesten for byggeår er datert 1965, men boligen er tatt i bruk i 1956 iht. matrikkelbrev på eiendommen.

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

Det er også utstedt ferdigattest for tilbygg, datert 1961, dette dokumentet er ikke vedlagt, men kan fås ved henvendelse til megler. Ifm. bruksendringen og den vesentlige oppgraderingen utført i 2015 ble nye tegninger fremlagt og lagt til grunn for ferdigattesten - disse tegningen er godkjent hos kommunen og følger også vedlagt i salgsoppgaven

Det gjøres oppmerksom på at det ene rommet i utleiedelen som i dag er innredet til soverom/kontor er byggemeldt og godkjent som bod. Rommet er således ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område i all hovedsak regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående byggesaker i området:

Slalåmveien 7 - Tilbygg og bruksendring

Saksnummer

202100142

Siste bevegelse

Siste dok. 23.04.2024

Østbakken 5 B - Bruksendring av areal til bolig

Saksnummer

202553438

Siste bevegelse

Siste dok. 20.04.2025

Ullernkammen 6 - Riving av bebyggelse

Saksnummer

201905056

Siste bevegelse

Siste dok. 29.05.2024

Ullernkammen 8 - Oppføring av fire eneboliger, ny adkomst, retablere skråning mot vei med mere

Saksnummer

202456274

Siste bevegelse

Siste dok. 17.03.2025

Ullernkammen 8 - Riving av enebolig og garasje

Saksnummer

202304463

Siste bevegelse

Siste dok. 01.10.2024

Hoffsjef Løvenskiolds vei 57 A-D - Oppføring av fire eneboliger

Saksnummer

202210673

Siste bevegelse

Siste dok. 12.03.2025

Hoffsjef Løvenskiolds vei 57 - Riving av bebyggelse

Saksnummer

202210537

Siste bevegelse

Siste dok. 07.09.2023

Pågående plansaker i området:

Saksnr

202007578

Saken gjelder

Silurveien 41

Sakstype

Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

17 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

425 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

426 350 (Omkostninger totalt)

442 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

445 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

17 426 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

17 442 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

17 445 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 426 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 900,-, oppgjørshonorar kr. 7 990,- og visninger kr. 3 490,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

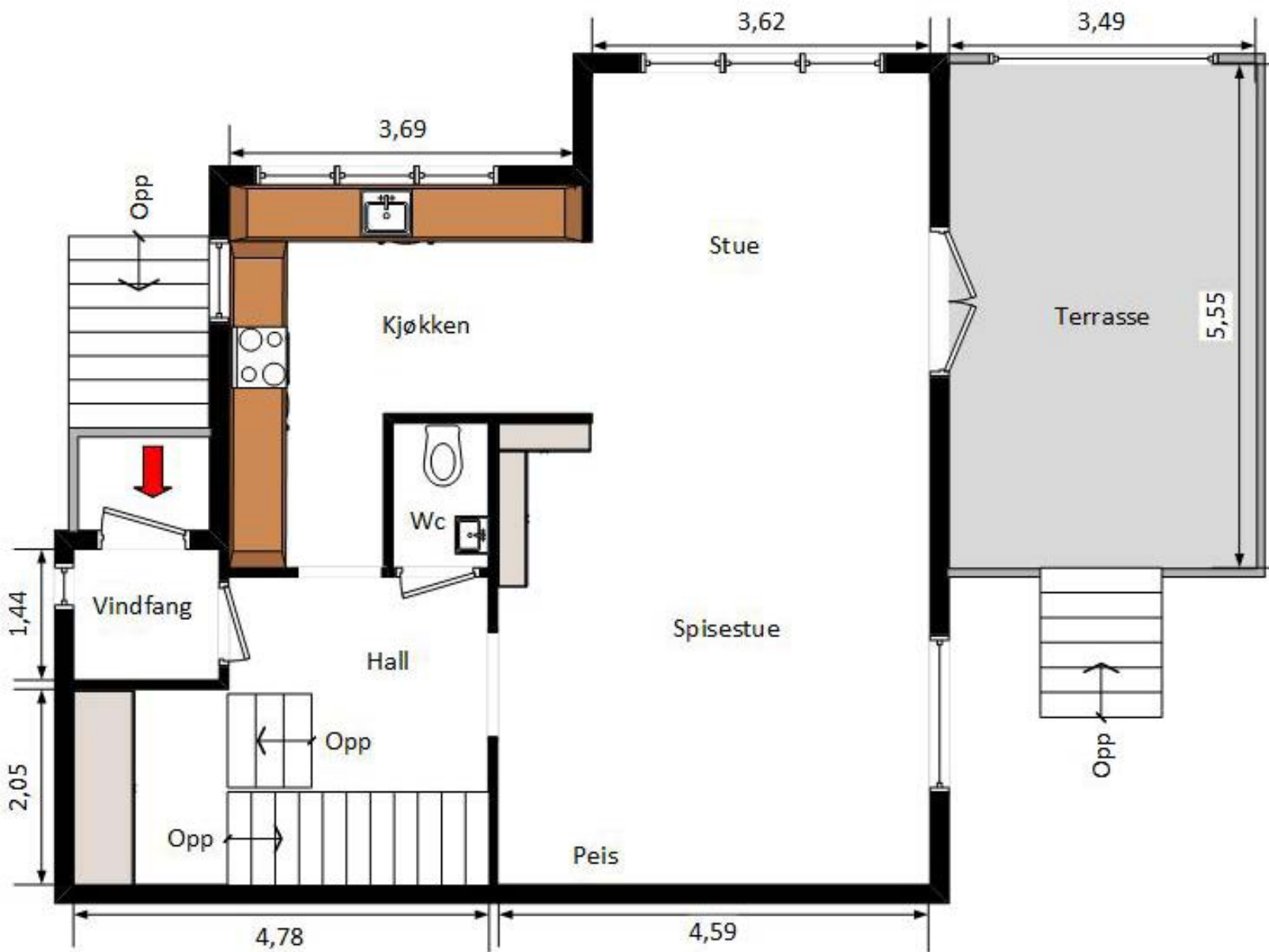
Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

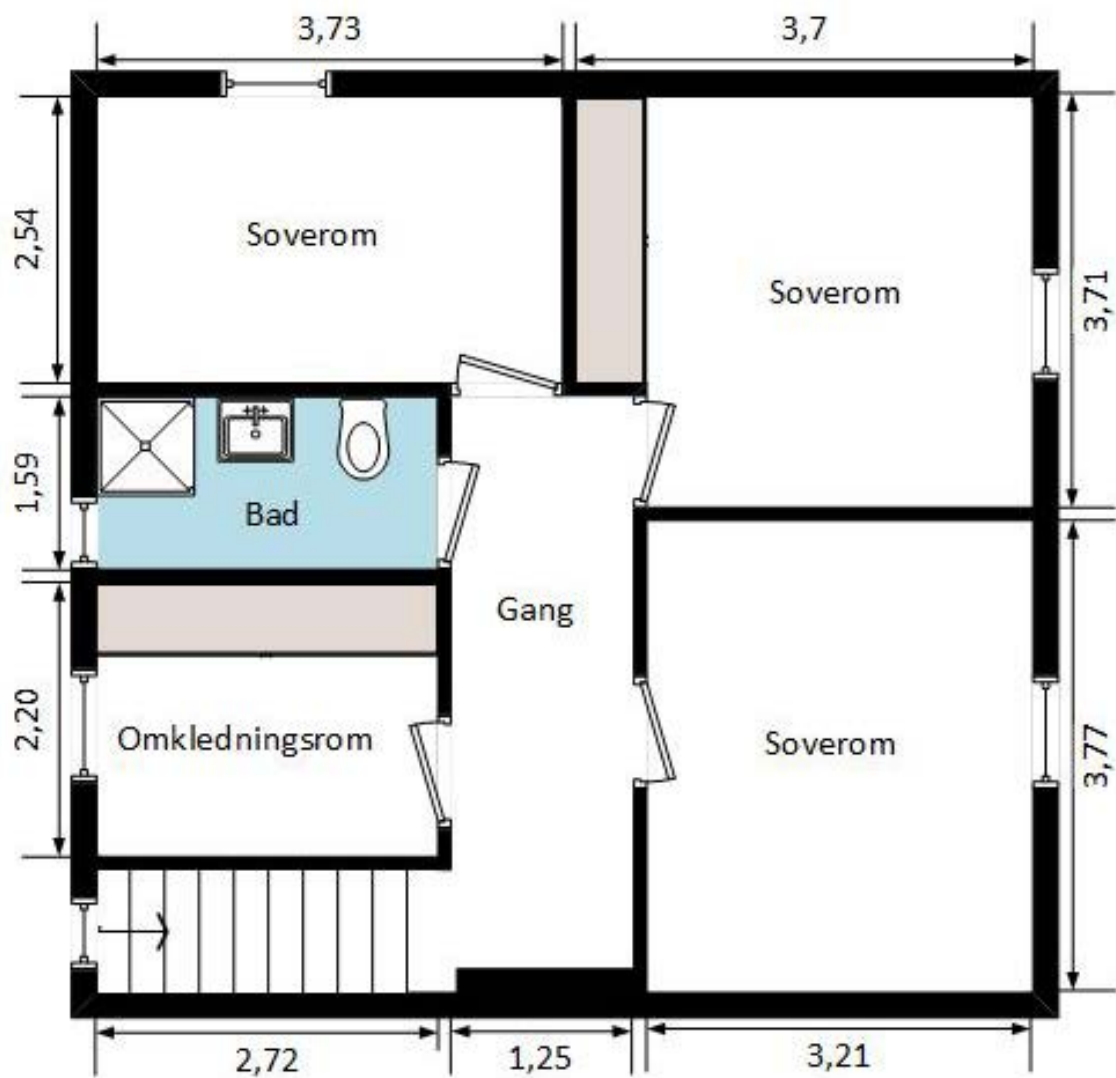
Salgsoppgavedato

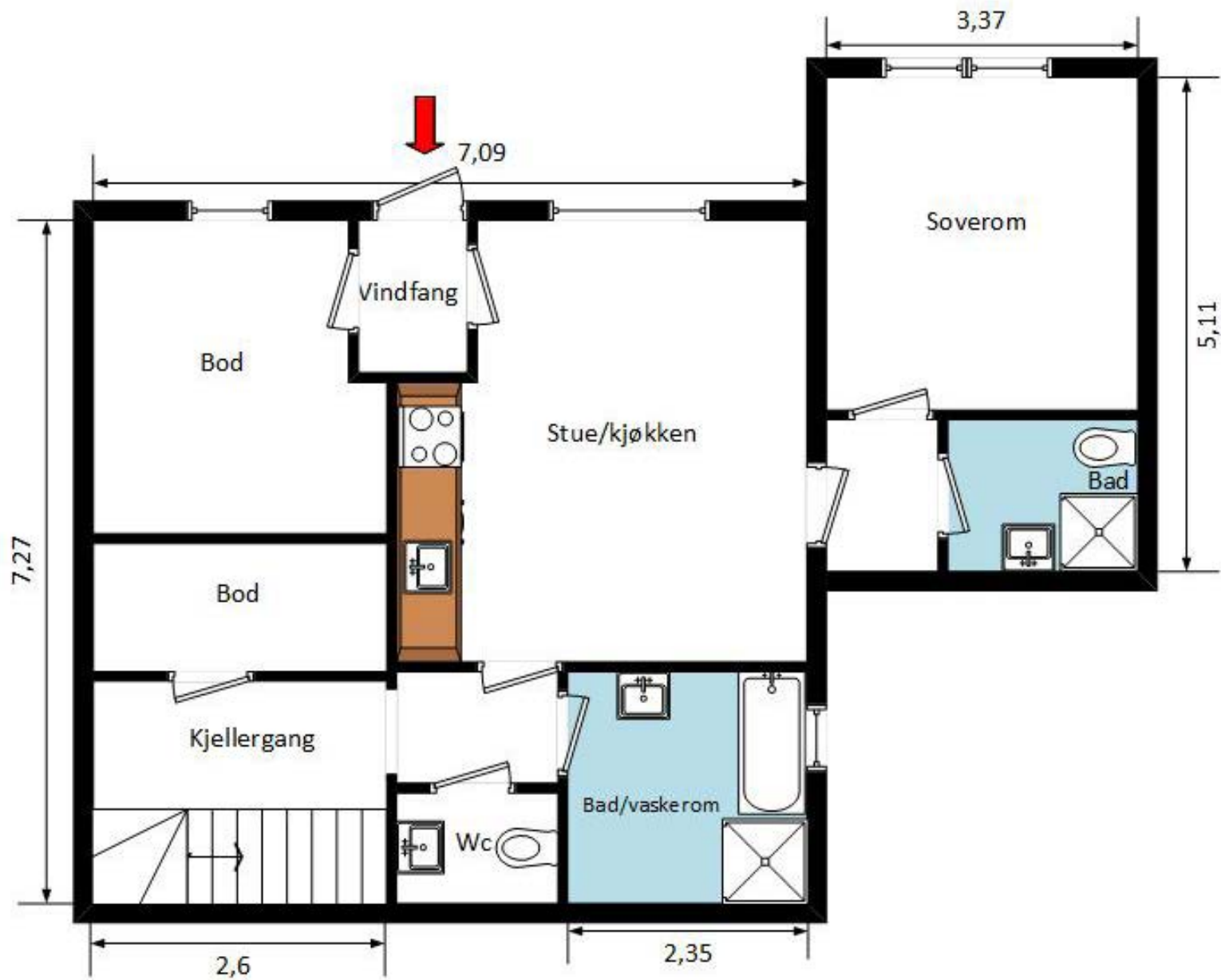
25.04.2025















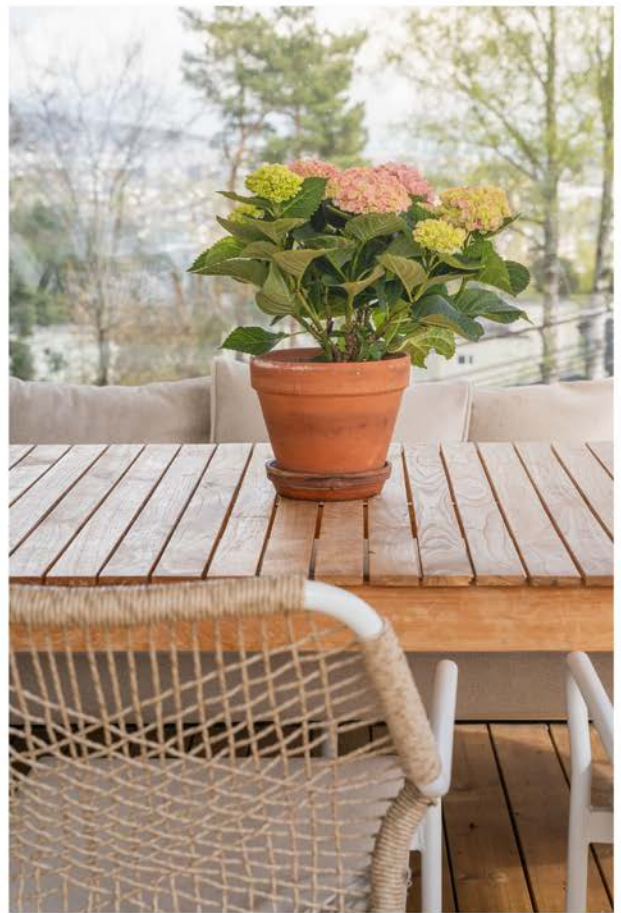




















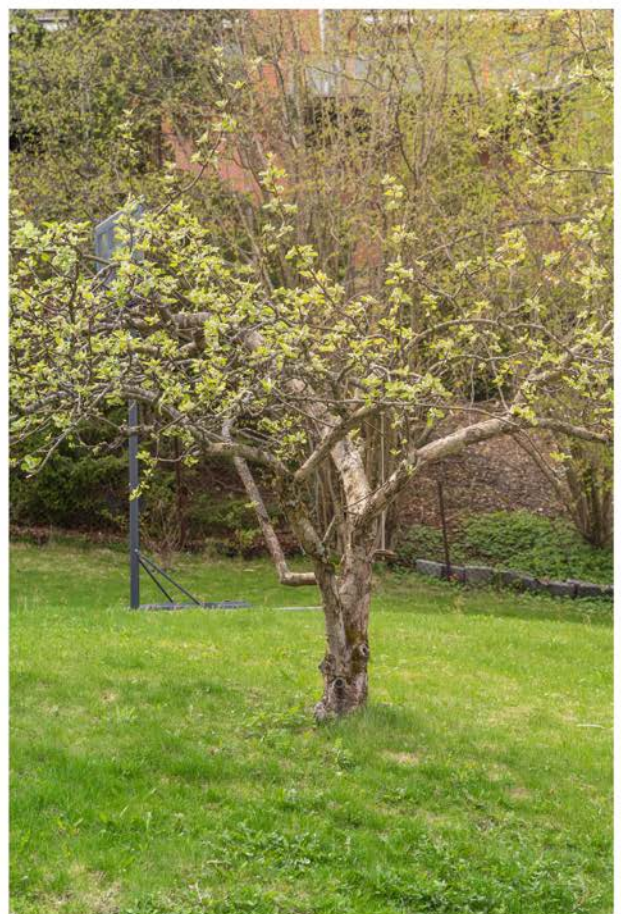
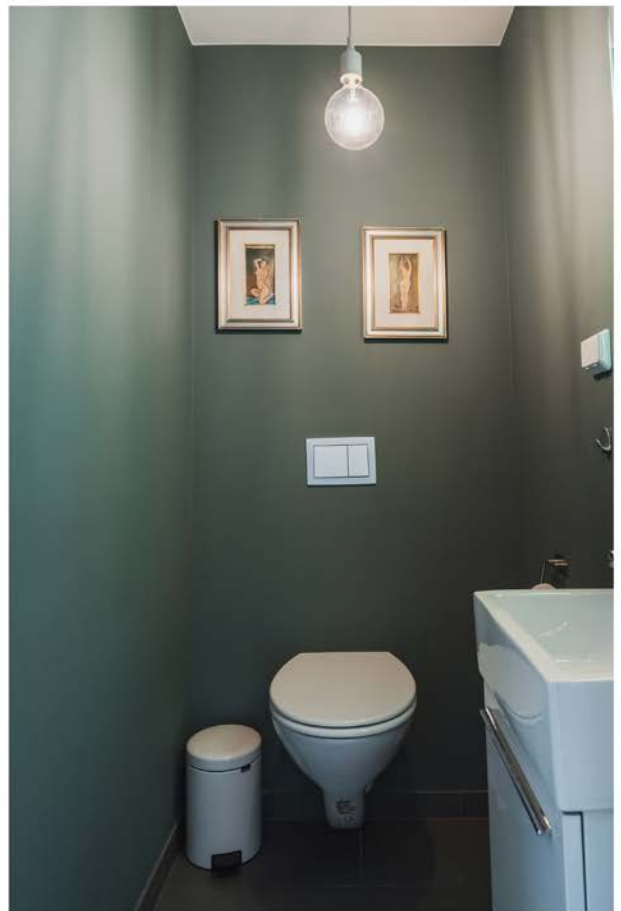


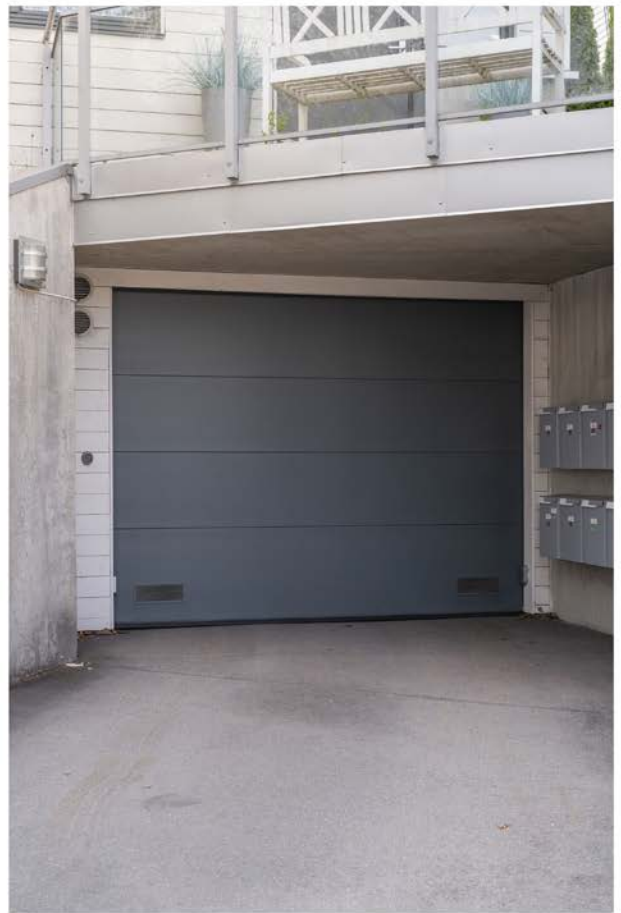
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre Ullern terrasse 20 A, 0380 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 28, bnr. 393, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 10908-1327

Referansenummer: EL9172

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verddivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Halvpert av vertikal delt tomannsbolig som er tatt i bruk i 1956. Oppført i to etasjer samt underetasje og loft. Ferdigattesten for bygningen er datert 12.03.1965

Bygningen ble oppgradert, ombygget og bruksendret i kjelleren med ferdigattest 25.11.2016,

Rommet i underetasjen ved vindfang, som ved befaringen fremsto som ett soverom, er i følge tegningen kun godkjent som en bod.

Hovedinngang er i 1. etasje. Inngang fra gårdsplass til vindfang i underetasjen.

Utgang til overbygget terrasse fra stuen.

Boligen er innredet med

Loft: Vanlig lagringsloft, lav takhøyde

2. Etg: Gang, bad, toalett, kjøkken, 3 soverom

1. Etg: Vindfang, hall, toalett, kjøkken, stue, spisestue

U. Etg: Kjeller, 2 boder, bad/vaskerom, toalett, stue m/kjøkken, vindfang, gang, bad, soverom

1 utvendig bod mellom inngangen til A og B

2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i nabobygget nr. 20C, en plass med lader for elektrisk bil.

NOEN AV REGISTRERTE AVVIK:

Sluk i bod under bereder kan ikke kontrolleres.

Skap med samlestok på bad i 2. etasje er ikke tett.

Hovedsakelig eldre drenering rundt bygningen

Noe helningsavvik på gulv.

Store åpninger mellom trinn samt rekkverk i utvendig trapper.

Registrert maur innvendig i underetasjen.

Klemringer på sluk er dekket med fliselim, kan ikke kontrolleres

Ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenker

Ikke ventilasjon i toalettrom

Eldre drenering rundt bygningen

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BYGNINGEN:

Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein

Yttervegger i reisverk, isolert og kledd med malt panel

Trebjelkelag i etasjeskiller. Støpt gulv i underetasjen.

Støpt grunnmur.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

DØRER:

Boligen har malt inngangsdør.

To-fløyet malt dør til terrassen med 3 lags isolerglass

Malt dør med isolerglass

TERRASSE:

Terrasse med utgang fra stuen. Overbygget. Trapp ned til hagen.

Terrassen ligger over deler av underetasjen.

På gulvet er det beiset tregulv. Hel glassrute på kortveggen. Malt

panel i himlingen. Beiset tretrapp ned til hagen. Gelender i glass. Areal ca 19 m².

UTVENDIGE TRAPPER:

Støpt inngangstrapp med skifer i trinn. Rekkverk i malt smijern med høyde 0,8 meter

Beiset tretrapp til terrassen med åpne trinn. Glass i rekkverk på begge sidene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Fliser i vindfang, kjeller, toalettrom, mellomgang og bad.

Øvrige overflater har 1 stav parkett.

HELNINGSAVVIK:

I stuen fra dør hall til motsatt vindu er det målt ca 16 mm

høydeforskjell

I gang 2. etasje er det målt 27 mm gjennom rommet fra endesoverom til pipen

I spisestuen er det målt 5 mm fra dør kjøkken til dør stuen.

VEGGER:

Fliser i bad. Malt panel i vindfang 1. etasje. Øvrige overflater er hovedsakelig malt.

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

1. etasje, Stuen ca 2,43 meter

U. etasje, Stue/kjøkken ca 2,20 meter

RADON:

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

PIPER:

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret.

Innvendig er det i 2025 lagt nytt stålrør.

ILDSTEDER:

Det er peis i stuen. Åpent med jernplate i ildrommet. Pusset og malt omramning.

ROM UNDER TERRENG:

Det meste av underetasjen er beliggende under terreng, åpent i front mot veien.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellomgang i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

INNENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn til 2. etasje og kjeller.

Teppe i midt av trinnet.

Malt rekkverk med malte trespiler til kjelleren og malt støpejern til 2. etasje.

Til loft er det luke med nedfellbar trapp.

INNENDIGE DØRER:

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte glatte dører.

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:

Fast malt bokhylle i stuen
Skap med speil skyvedører på repos til 2. etasje
Skap med speil skyvedører i omkleddingsrom.
Skap i hovedsoverom med malte fronter.

REGISTRERING AV MAUR:

Ved befaringen ble det registrert maur på gulvet i flere av rommene i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult susterne. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

0. ETASJE:

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderommet er innredet med badekar, dusj og servant. Hvit porselen. Innmurt kar med inspeksjonsluke på siden. Nedsenket dussigulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Speil over benken med innfelt lys. Opplegg for vaskemaskin og vaskesøyle. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellergang. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult susterne. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i mellomgang. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. ETASJE:

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Komfyrvakt.

U. ETASJE:

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilter avtrekksvifte.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALET

1. Etasje:

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

U. Etasje:

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i toalettrom i underetasjen, baderom i underetasjen samt baderom i 2. etasje
Hovedstoppekran er plassert i skap med samlestok i toalettrom i underetasjen.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er lufteventil i ett soverom i 2. etasje. Øvrige rom har ventilasjon via åpning av vinduer.

OPPVARMING:

Det er elektrisk oppvarming i boligen med varmeovner.
Luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom.
Varmekabler i baderom og vindfang
Peis i stuen.

VARMT VANN:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i en bod i kjelleren

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskapet er plassert i kjellergangen. Automatsikringer.

BRANN:

Det er montert røkvarslere i alle etasjene.
2 stk pulverapparat 6 kg, fra 2019

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

TOMT:

Tomten er skrående mot syd og øst. Noen flate partier rundt bygningen, ved terrassen og inngang til underetasjen.

Beskrivelse av eiendommen

STØTTEMURER:

Lav forstøtningsmur er av naturstein på en side av oppkjørselen til bygningen.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen og tidligere prospekt

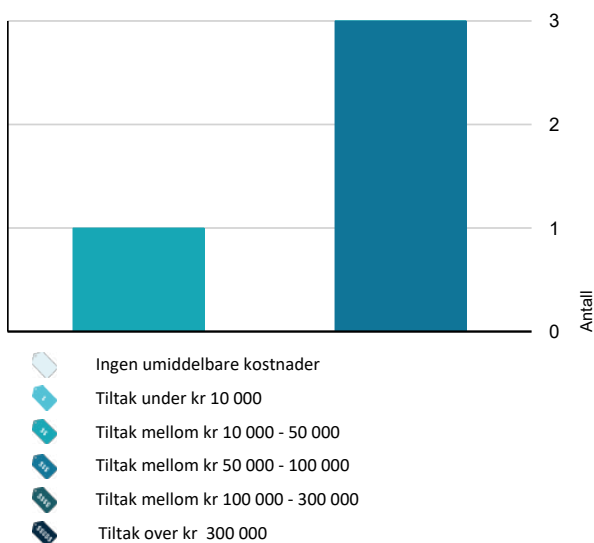
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Skap med samlestop i 2. etasje. [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Registrering av maur [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Innredet og oppgradert til dagens standard
2019	Modernisering	Helsparklet og malt i stuen, malt alle overflater innvendig i boligen Malt bygningen utvendig Ny oppvaskmaskin
2021	Modernisering	Montert varmepumper
2023	Modernisering	Lagt nytt tregulv, bygget ny trapp, ny panel, nytt vindu og nytt rekkverk i 2023 på terrassen
2024	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2025	Modernisering	Rehabiliteret pipen med innvendig stålrør Ny utvendig aggregat for varmepumpen Service på varmepumpen i 1. etasje.
2014	Fra prospekt i 2019, opplysninger er ikke kontrollert	Drenert på vestsiden mot terrassen Bygget ny terrasse med tak
2015	Fra prospekt i 2019, opplysninger er ikke kontrollert	Nye vinduer, ytterdør og terrassedør. Ny elektrisk markise. Montert nytt elektrisk anlegg
2018	Fra prospekt i 2019, opplysninger er ikke kontrollert	Ny takteking, renner og nedløp Etterisolert og lagt ny utlendig kledning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i malt stål.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.

Tilstandsrapport

Opplyst i tidligere prospekt at yttervegger er etterisolert og lagt ny utvendig kledning i 2018. Opplysningen er ikke kontrollert eller fremlagt dokumentasjon for arbeidet.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av rupanel.
Understøttet på hver side med knevegger.
Besiktiget fra loftstrappen. My lagret på loft ved befarings samt lav takhøyde, gjorde kontrollen vanskelig.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Noen vinduer er trege og må justeres.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har malt inngangsdør.
To-fløyet malt dør til terrassen med 3 lags isolerglass
Malt dør med isolerglass

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stuen. Overbygget. Trapp ned til hagen. Terrassen ligger over deler av underetasjen.
På gulvet er det beiset tregulv. Hel glassrute på kortveggen. Malt panel i himlingen. Beiset tretrapp ned til hagen. Gelender i glass. Areal ca 19 m².

EIER OPPLYSER:
Lagt nytt tregulv, bygget ny trapp, ny panel, nytt vindu og nytt rekkverk i 2023

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Utvendige trapper

Støpt inngangstrapp med skifer i trinn. Rekkverk i malt smijern med høyde 0,8 meter

Beiset tretrapp til terrassen med åpne trinn. Glass i rekkverk på begge sidene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverk til inngangsdøren har store åpninger, maks godkjent åpning er 10 cm.
Malingsflass på siden av trappen.

Store åpninger mellom trinnene i trapp til terrassen, maks godkjent åpning er 10 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Konsekvens ved store åpninger i trinn og rekkverk er at barn kan skade seg.

Åpninger mellom trinn må gjøres mindre.

Siden på inngangstrappen må skrapes og males.



Inngangstrappen



Trapp til terrassen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULVER:

Fliser i vindfang, kjellergang, toalettrom, mellomgang og badrom. Øvrige overflater har 1 stav parkett.

VEGGER:

Fliser i badrom. Malt panel i vindfang 1. etasje. Øvrige overflater er hovedsakelig malt.

HIMLING:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

1. etasje, Stuen ca 2,43 meter

U. etasje, Stue/kjøkken ca 2,20 meter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fuktmerker på parkett i stuen.

Noen merker på parkett i stue/kjøkken

Noe skall av fliser i vindfang 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i underetasjen.

HELNINGSAVVIK:

I stuen fra dør hall til motsatt vindu er det målt ca 16 mm høydeforskjell

I gang 2. etasje er det målt 27 mm gjennom rommet fra endesoverom til pipen

I spisestuen er det målt 5 mm fra dør kjøkken til dør stuen.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.

Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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 slike tiltak.

Radon

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

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret.
Innvendig er det i 2025 lagt nytt stålør.

Pipen er ikke kontrollert eller funksjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er satt ut fra alder, visuell utvendig vurdering og opplysninger fra eier om bruken

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ildsted

Det er peis i stuen. Åpent med jernplate i ildrommet. Pusset og malt omramning.

Ildstedet er ikke kontrollert eller testet.

Tilstandgraden er satt ut fra alder, visuell utvendig vurdering og opplysninger fra eier om bruken



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellomgang i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

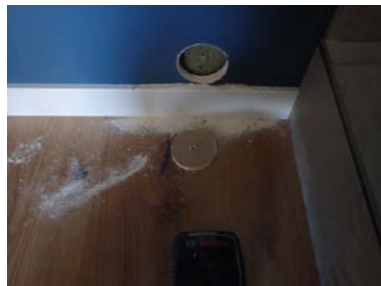
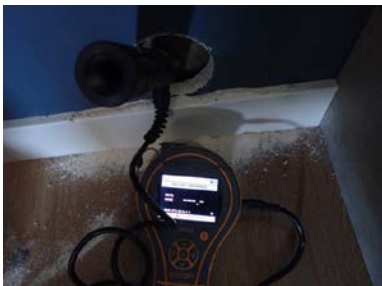
Hulltagning er foretatt i ett rom i underetasjen som vender mot terreng..

Gjøres oppmerksom på at det i dette ikke utelukker at det er fuktighet andre steder i vegg under terreng.

Tilstandsrapport

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn til 2. etasje og kjeller. Teppe i midt av trinnet. Malt rekkverk med malte trespiler til kjelleren og malt støpejern til 2. etasje. Til loft er det luke med nedfellbar trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avstand mellom spiler er 12 og 15.5 cm. Maks godkjent avstand er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp til 2. etasje



Trapp til U. etasje



Trapp til loft

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

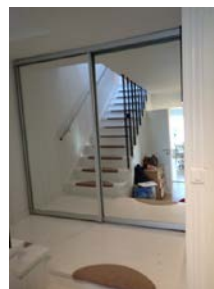
Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Fast malt bokhylle i stuen
Skap med speil skyvedører på repos til 2. etasje
Skap med speil skyvedører i omkleddningsrom.
Skap i hovedsoverom med malte fronter.



Bokhylle i stuen



Skyvedørsgarderobe i trapp

TG 2 Registrering av maur

Ved befaringen ble det registrert maur på gulvet i flere av rommene i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maur skal ikke være innendørs i en bolig

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler kontroll av firma for skadedyrkontroll

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 56 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Det er målt 14 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk

Det er målt 6 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2015

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring er ikke synlig. Er dekket med fliselim.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Klemringer er tildekket av fliselim og kan ikke besiktiges. Membran kan normalt sees under klemringen, noe som ikke er mulig her.
Jordingskabelen for varmekabel er ikke tilknyttet slukristen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Jording må kontrolleres/tilknyttes



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sistene. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himlingen

Årstall: 2015

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ved bruk av søker på vegg i tilstøtende soverom bak våtsonen, ble det gitt varsel om hindring i vegg, strøm/vann.

Ble foretatt søk med Protimeter uten at det ble registrert avvik.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 48 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 20 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk
Det er målt 20 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring er ikke synlig. Er dekket med fliselim.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

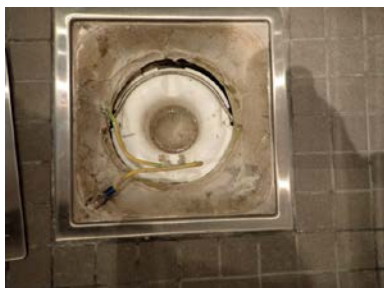
Vurdering av avvik:

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

Klemringer er tildekket av fliselim og kan ikke besiktiges. Membran kan normalt sees under klemringen, noe som ikke er mulig her.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med badekar, dusj og servant. Hvit porselen. Innmurt kar med inspeksjonsluke på siden. Nedsenket dussjgulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Speil over benken med innfelt lys. Opplegg for vaskemaskin og vaskesøyle. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under benken og under badekar, kommer det vannrør opp av gulvet. Ingen synlig membran opp langs rørene. Foreligger ingen opplysninger om disse rørene går kun i det støpte gulvet eller gjennom membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør opp av dekket må kontrolleres for hvor de går i gulvet.

Tilstandsrapport



Vannrør under benken



Vannrør under badekar

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

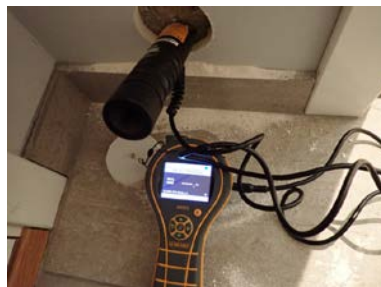
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellergang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltagning skal i utgangspunktet utføres bak våt sone. Dette var ved befaringen ikke mulig da våt sone er badekar og dusjen og de vender mot yttervegg og støpt mur.

Gjøres oppmerksom på at selv om det er tatt hull, utelukker ikke at det kan være fuktighet andre steder i våtrommet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 44 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 24 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk
Det er målt 12 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring er ikke synlig. Er dekket med fliselim.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Klemringer er tildekket av fliselim og kan ikke besiktiges. Membran kan normalt sees under klemringen, noe som ikke er mulig her.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult systerne. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling nederst på benken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

UNDERETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i mellomgang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltagning skal i utgangspunktet utføres bak våt sone. Dette var ved befaringen ikke mulig da våt sone er badekar og dusjen og de vender mot yttervegg og støpt mur.

Gjøres oppmerksom på at selv om det er tatt hull, utelukker ikke at det kan være fuktighet andre steder i våtrommet.

Årstall: 2015



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Komfyrvakt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje. Lekkasjestopper bør monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilter avtrekksvifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Komfyrvakten skal være installert som en del av det faste elektriske anlegget. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varslings ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader. Komfyrvakt må monteres,

Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje. Lekkasjestopper må monteres.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

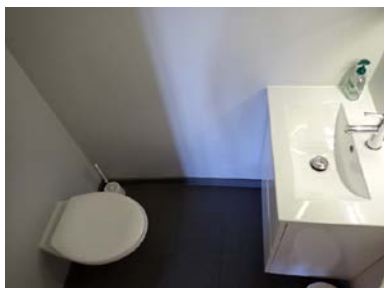
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert i toalettrom i underetasjen, badetrom i underetasjen samt badetrom i 2. etasje

Hovedstoppekran er plassert i skap med samlestok i toalettrom i underetasjen.

Øvrige vannledninger til bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Skap i badetrom



Skap i toalettrom

Skap med samlestop i 2. etasje.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert i badetrom i 2. etasje.

Øvrige vannledninger til bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent fra skapet og inn i veggkonstruksjoner, ikke tett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utett skap gir ved lekkasje vann inn i bygningens konstruksjoner.

Skapet må gjøres vanntett.

Kostnadsestimatet gjelder kun for nærmere undersøkelser og rapport vedrørende utbedring av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skap i 2. etasje



Åpent fra skap og inn i konstruksjonen

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

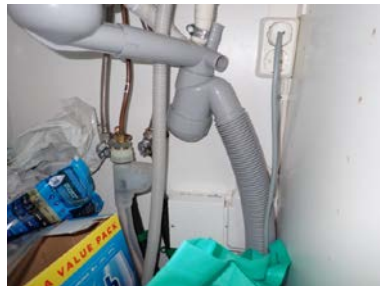
Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken i 1. etasje



Kjøkken i underetasjen

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er lufteventil i ett soverom i 2. etasje. Øvrige rom har ventilasjon via åpning av vinduer.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens kan vær noe dårlig luft innvendig.

Balansert ventilasjon bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Det er elektrisk oppvarming i boligen med varmeovner.
Luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom.
Varmekabler i badetrom og vindfang
Peis i stuen.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i en bod i kjelleren

Selve berederen er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ett sluk i rommet. Berederen er plassert på slukristen. Ikke mulighet for kontroll eller rensing av sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk skal være tilgjengelig for kontroll og rens.

Tilstandsrapport



Bereder



Sluk under bereder

1 TG 1 Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom i 2. etasje.
Felles aggregat er plassert utvendig ved trapp til terrassen.
Anlegget ble montert i 2021. Montert nytt aggregat utvendig i 2025

Selve anleggene er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Varmepumpe i stuen



Utvendig aggregat

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandgraden 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.

Sikringsskapet er plassert i kjellergangen. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Opplyst i tidligere Prospekt at det elektriske anlegget ble byttet i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale Eltilsyn eller andre kontrollinstanser. På generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av anlegget**



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røkvarslere i alle etasjene.
2 stk pulverapparat 6 kg, fra 2019

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Røykvarsler



Pulverapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956.

Opplyst i tidligere prospekt at muren er drenert på vestsiden mot terrassen i 2014. Dette er ikke kontrollert nærmere under denne befaringen

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1956

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vil alltid være noe fuktighet i eldre grunnmurer som kommer fra terreng på grunn av manglende / sviktende drenering. I tillegg vil det være oppsug fra grunnen, som dreneringen ikke har noen innvirkning på.

Ved åpning av utforet vegg vill man normalt finne tegn til fukt og mugg på grunn av konstruksjon og alder.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. Sees i sammenheng med dreneringen i punktet Fuktsikring og drenering samt Rom under terreng.

TG 1 Forstøtningsmur

Lav forstøtningsmur er av naturstein på en side av oppkjørselen til bygningen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrående mot syd og øst. Noen flate partier rundt bygningen, ved terrassen og inngang til underetasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

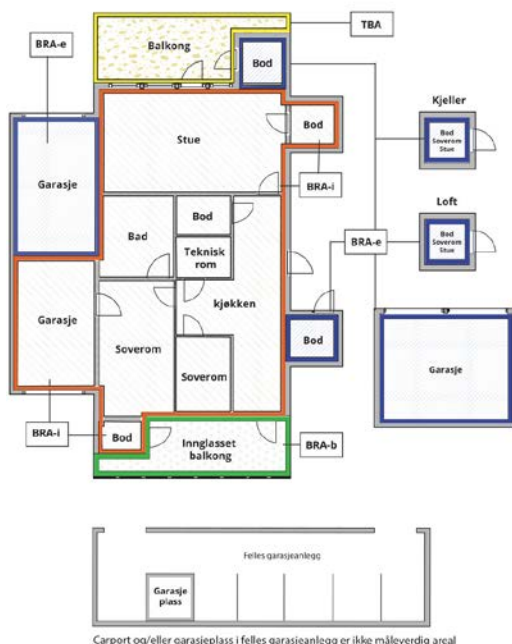
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	57			57	
1. Etasje	67	2		69	19
Underetasje	71			71	
SUM	195	2			19
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom		
2. Etasje	Gang, Omklæringsrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue	Utvendig bod	
Underetasje	Kjellergang, Toalettrom, Bad / vaskerom, Stue, Kjøkken, Mellomgang, Bad 2, Soverom, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Terrasse ca 19 m²

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
Utvendig bod mellom nr. 20 A og B, areal ca 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen og tidligere prospekt

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

Kommentar: Montert varmepumpe
Rehabilitert pipen med innvendig stålrør
Ny utvendig aggregat for varmepumpen
Service på varmepumpen i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	182	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Jesper Borgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	393		1	701 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Ullern terrasse 20 A

Hjemmelshaver

Borgen Jesper, Heide-Steen Tiril

Boligselskap

Øvre Ullern terrasse 20

Eierandel

280 / 1044

Forretningsfører

Ved sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligstrøk med hovedsakelig villabebyggelse og noen blokker på Ullern.

Gode offentlige kommunikasjoner med T-banen. Kort avstand til CC-Vest med mange forskjellige butikker. Parkering for en bil på parkeringsplass utenfor boligen, samt to garasjeplass i fellesanlegg i kjelleren på 20C, en plass med lader for el. bil.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Bygeområde for boliger, S-3812, datert 18.10.2000

Om tomten

Tomten er beliggende i en sydvendt skråning. Opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomstvei som er felles med nabo i 20B. Belegningsstein ved inngangsparti og inngang til underetasjen.

Nabo i nr. 20B har adkomstrett med bil over eiendommen frem til egen eiendom.

Bebyggelsen

Halvpart av vertikal delt tomannsbolig som er tatt i bruk i 1956. Oppført i to etasjer samt underetasje og loft. Ferdigattesten for bygningen er datert 12.03.1965

Bygningen ble oppgradert, ombygget og bruksendret i kjelleren med ferdigattest 25.11.2016,

Rommet i underetasjen ved vindfang, som ved befaringen fremsto som ett soverom, er i følge tegningen kun godkjent som en bod.

Hovedinngang er i 1. etasje. Inngang fra gårdsplass til vindfang i underetasjen.

Utgang til overbygget terrasse fra stuen.

Boligen er innredet med

Loft: Vanlig lagringsloft, lav takhøyde

2. Etg: Gang, bad, baderom, omkleddingsrom, 3 soverom

1. Etg: Vindfang, hall, toalett, kjøkken, stue, spisestue

U. Etg: Kjeller, 2 boder, bad/vaskerom, toalett, stue m/kjøkken, vindfang, gang, baderom og soverom

1 utvendig bod mellom inngangen til A og B

2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i nabobygget nr. 20C, en plass med lader for elektrisk bil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	14.03.2025	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.03.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Prospekt	01.01.2019	Fra Sem & Johnsen	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	23.05.2019	Fra Hans Petter Tangen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.2019	Fra Hans Petter Tangen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.08.2015	Fra prospektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2014	Fra seksjoneringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.08.2015	Kjeller fra bruksendringen	Gjennomgått		Nei
Brev	25.04.2016	Vedrørende bruk av arealer i kjelleren	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.11.2016	For bruksendringen	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.07.1965	Opprinnelig bygning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/EL9172>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tiril Heide-Steen	Jesper Borgen
Gateadresse	
Øvre Ullern terrasse 20A	
Poststed	Postnr
OSLO	0380
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Løse fliser. Nye fliser lagt i 2025

Initialer selger: TH, JB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flere fliser var løse, og Geir Moen la nye fliser i 2025

Arbeid utført av

Moen Fliseservice Geir Moen

Filer

[Geir Moen Fliseservice.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra før vi kjøpte i 2019 har peisen ikke fungert skikkelig, men vi har fått full rehabilitering av pipe i 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har opplevd litt sukkermur nå og da, mest i utleieleiligheten og og kjelleren, men det har stoppet lett og fort med enkle grep (maurmiddel)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi opplevde noen skjeggkre i 2023, gjennomførte tiltak (limfeller og behandling av Boss Norge Syd AS) og har ikke sett noen skjeggkre siden det

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny kurs ble lagt opp av elektriker ifm installering av varmepumpe (utført av Termoteknikk Varmepumper AS) i 2020, men har dessverre ikke dokumentasjon

Arbeid utført av

Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for 1 elbil i garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt terrassegulv, trapp og glassrekkverk, utført i 2023. Nytt vindu på terrassen, utført i 2024

Arbeid utført av

Borgen Snekkerservice

Filer

[Faktura666.pdf](#)

[Faktura767.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel i underetg. Ikke godkjent som separat enhet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Megler har innhentet ferdigattest

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjegggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tiril Heide Steen	b37332acb4bbe1550de73f1 47b7aa4e95bd94f8c	24.04.2025 14:41:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jesper Borgen	03c7012105bf7c6674d28bc 1a98b5ab6f7ac9011	24.04.2025 10:38:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250038

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

Nabolagsprofil

Øvre Ullern terrasse 20A - Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.3 km
Ullerntoppen Linje 1N, 46	13 min 1 km
Ullern Linje 13	21 min 1.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.7 km

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

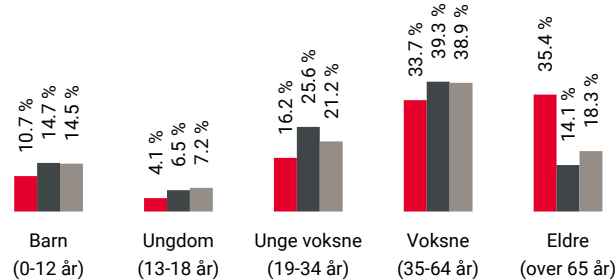
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.3 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	8 min 0.6 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Ullern Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Ullern Dagligvare	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Trikk



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Gateparkering

Lett 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

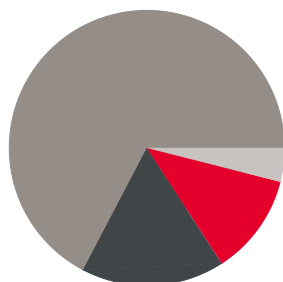
Ullernåsen Boligsameie 10 min 0.7 km
Fotball, lekeplass, treningsapparater m....

Skogfaret Vel 13 min 1.1 km
Ballspill

Basic Treningssenter 17 min

Mudo Røa 17 min

Boligmasse



12% enebolig
17% rekkehus
68% blokk
4% annet

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



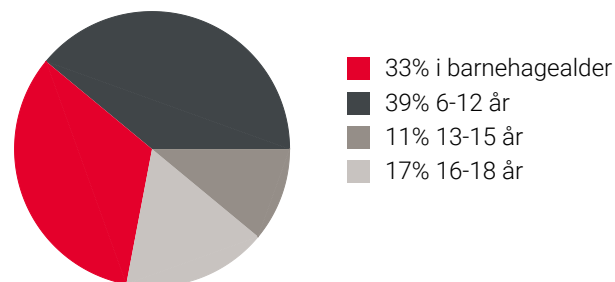
Røa Torg

5 min



Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet 19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



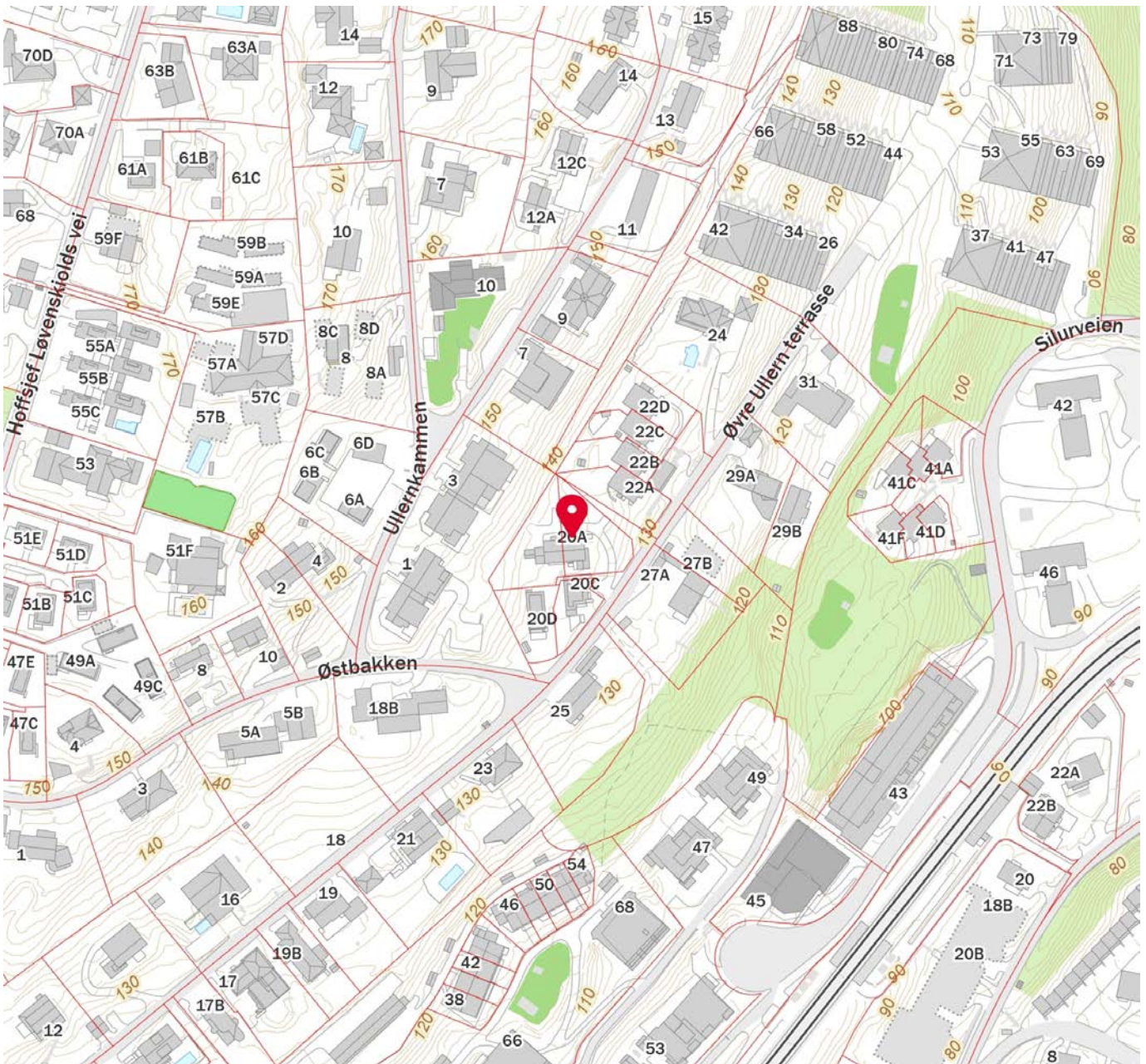
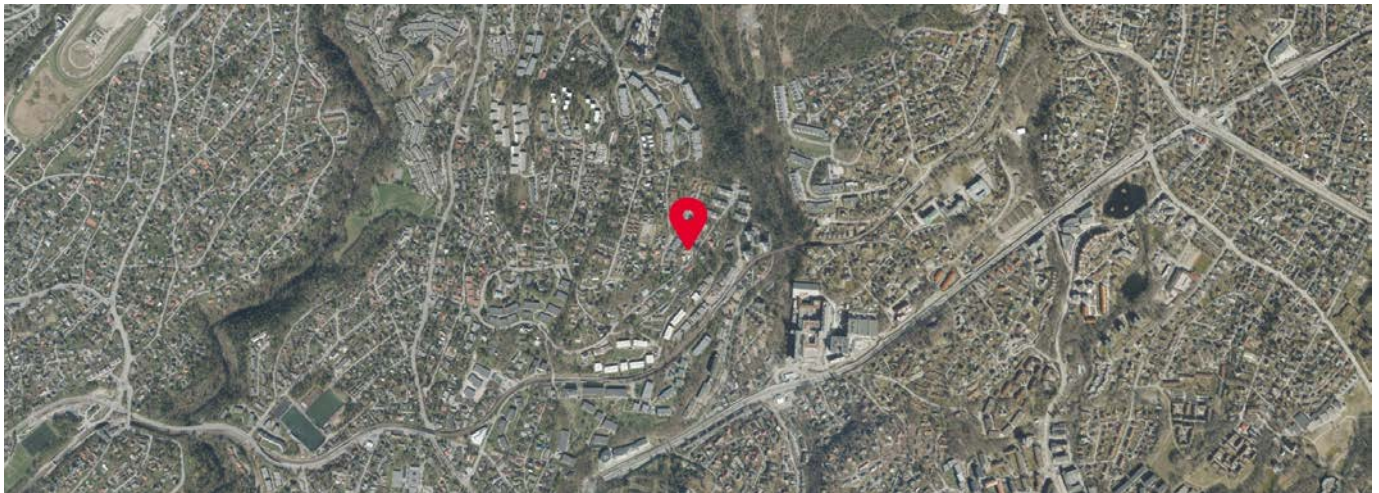
0%

50%

Åsjordet/Ullernåsen østre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Øvre ullern terrasse 20. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den 06.02.2015.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 28, bnr. 393 i Oslo kommune og består av 4 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse blant annet basert den enkelte bruksenhetens bruksareal. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelt sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sine p-plasser med arealer i samsvar med garasjeplan datert 02.04.2014.

For opphevelse og/eller endringer av punkt 3 kreves det enstemmighet mellom sameierne.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksrett og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet som ikke er regulert av pkt. 3, 2 ledd i disse vedtekter skal benyttes.

Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, felles adkomstvei, felles vann og kloakkledning og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles med 25% per seksjon.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til 25% per seksjon.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

Seksjonene 1 og 2 har installert separate ladestasjoner og strømuttak på respektive parkeringsplasser i garasjeanlegget. Strøm hentes fra garasjeanleggets felles strømskap. Det er installert separate undermålere for respektive ladestasjoner og strømuttak i strømskapet. Undermålerne er merket med hvilke som gjelder hhv. 20A (seksjon 1) og 20B (seksjon 2). Begge enhetene er pliktig å forhåndsbetale estimert ett års forbruk av strøm, avregne og etterfylle minst en gang per år. Strømværing gjøres fortrinnsvis på månedlig basis, i den grad det er praktisk gjennomførbart. Seksjonene 1 og 2 er pliktig til selv å innhente nødvendig underlagsinformasjon og foreta årlig beregning av hva som skal avregnes samt beregning av nytt forskudd. Årlig beregning med nødvendig underlagsinformasjon oversendes seksjonene 3 og 4 for deres innsyn.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvending og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. Pkt. 3 og 4 i disse vedtekter.

Seksjonene 3 og 4 er frittliggende eneboliger med ansvar for vedlikehold av egen bygningsmasse, som for eksempel, men ikke begrenset til egen grunnmur/fasade/tak/pipe etc. Kostnadene bæres av seksjonen alene.

Seksjonene 1 og 2 er en tomannsbolig med ansvar for vedlikehold av egen bygningsmasse, som for eksempel, men ikke begrenset til grunnmur/fasade/tak/pipe etc. Kostnadene i flermannsboligen fordeles i henhold til sameierbrøk.

Vedlikehold av garasjekjelleren fordeles kostnaden 25% per seksjon.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Seksjonene 1 og 2 har felles adkomst via gang- og kjørevei på tomten til seksjon 1. Det er installert to spor med varmekabler i oppkjørselen for avisning av asfalt vinterstid, ett spor tilkoblet hver seksjons strømkilde. I den grad det skulle oppstå vedlikeholdsbehov på varmekablene, vil kostnader i denne forbindelse fordeles 50/50 mellom seksjonene 1 og 2.

7. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier selv ikke bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe

anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter slik tilslutning.

7.4 Styret

Styret i sameiet har 4 medlemmer, 1 fra hver seksjon. Styrets leder velges for 1 år av gangen.

8. VERDIFORSIKING AV EIENDOMMEN

Bygningene skal ha separate bygningsforsikringer.

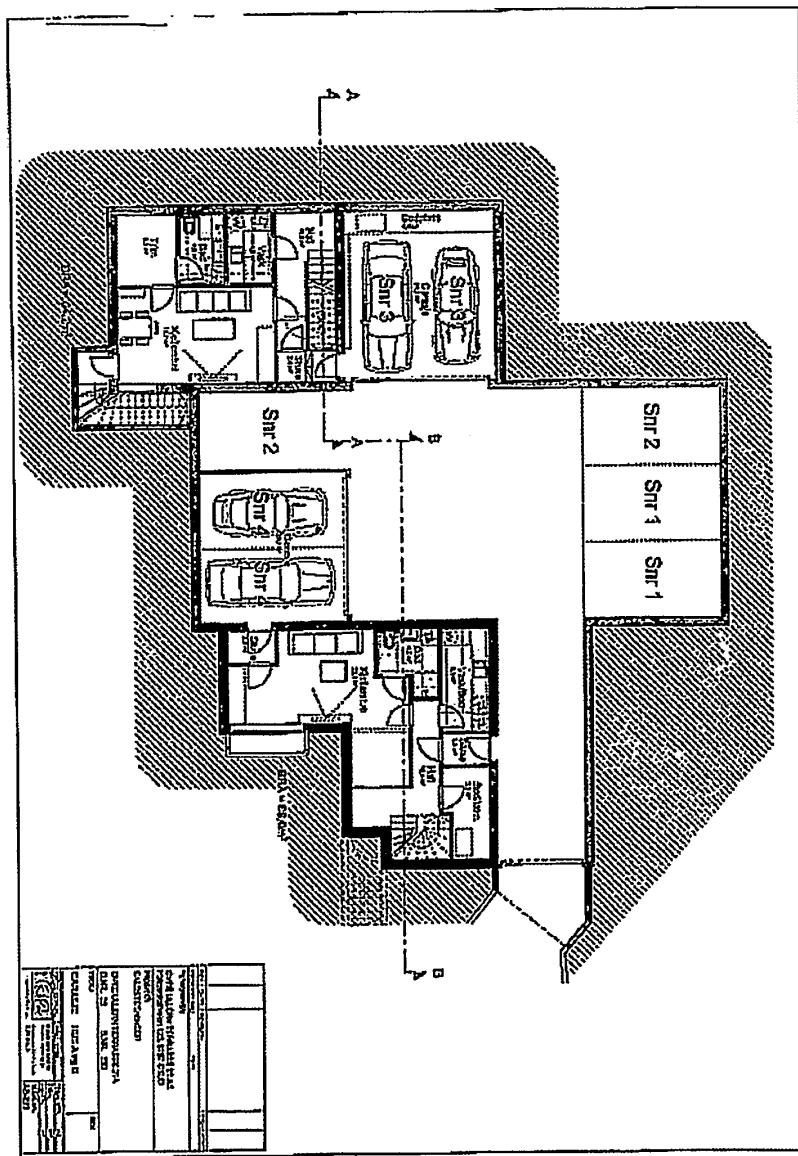
Alle seksjoner sørger for bygningsforsikring av egen bygning, samt bygninger på hvert enkelt seksjons tilleggsarealer eller areal/bygning som han har enerett til å bruke.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

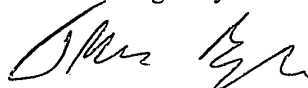
Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.



Dato 23.05.2019

Seksjon 1
Thomas Hage Boye



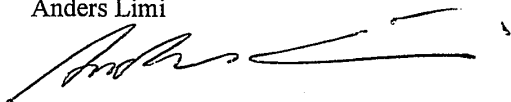
Seksjon 2
Morten Kvalshaugen



Seksjon 3
Gro Ringheim



Seksjon 4
Anders Limi



Protokoll fra ordinært sameiermøte i Øvre Ullern Terrasse 20, den 7. mai 2019

Kl. 1900. Møtested: Øvre Ullern Terrasse 20 C

Tilstede var alle 4 seksjonseiere.

Agenda for møtet:

1. Gjennomgang status økonomi, likviditet og innbetalinger
2. Vedlikehold fellesanlegg – / arealer
3. Elbillader og fordeling av strømutgifter – vedtektsendring
4. Elbilladere - forsikringsdekning
5. Overføring av økonomiansvaret
6. Samlokalisering av postkasser med naboer i ØUT 27 og ØUT 25
7. Annet

1. Gjennomgang status økonomi, likviditet og innbetalinger

Seksjonseierne ble forelagt liste over samtlige transaksjoner på bankkontoen i sameiet fra og med 1. juni 2018 og frem til og med 30. april 2019. Totale innbetalinger beløp seg til 18.500 kr i perioden, derav 2.500 kr innbetalt fra 20a i forskudd på strømforbruk relatert til egen elbillader i garasjeanlegget ifm. avregning av forbruk for 2018, resterende 16.000 kr gjelder fire innbetalinger per enhet à 1.000 kr til dekning av fellesutgifter.

På utgiftssiden har sameiet over perioden hatt 5.331,54 kr i strøm, 1.987 kr i forsikring av garasjeanlegg og 480,50 kr i omkostninger. Totale utgifter på 7.799,04 kr. Dette har medført at innestående felles midler har økt med ca. 8.000 kr over perioden.

Det er enighet blant seksjonseierne at det er fornuftig å ha noe midler til å dekke eventuelle vedlikeholdsbehov som måtte oppstå.

Vedtak: Økonomirapporten ble vedtatt og sameierne vedtok å opprettholde innbetaling av 1.000 kr per enhet per kvartal inntil videre.

2. Vedlikehold fellesanlegg – / arealer

Garasjedør: servicemann har sett på denne, men noe uklart hva som ble gjort. I etterkant av møtet lyktes Limi i 20c å få klarhet i hva som var gjort:

- Han gikk over og smurte, i tillegg til å fikse kodeboksen.
- Det ble anbefalt at vi burde spraye alle hengsler, hjul som går inn i sporene, fjær og kulelagre med olje 4 ganger i året.
- Vaiere bør også jevnlig sjekkes, slik at de ikke fliser seg opp.
- En ny motor koster normalt 7-8.000 kr, men kan fort koste 15.000 kr dersom ting ryker.
- Servicemannen kan kontaktes på telefon 40402444.

Gulv i garasjeanlegg: det ble tatt opp at gulv kunne hatt behov for en vask/ rens etter fire år. Det er mulig at en slik vask kan gjøres med en maskin. En annen ting som ble tatt opp var om det burde vært lagt et epoxygulv i garasjen, blant annet for lettere å gjøre rent. Stensland i 20C sjekker opp mulighet for vask av garasje og hva det vil koste å legge epoxy gulv.

Ventilasjonsanlegg i garasjeanlegg: det ble tatt opp om det er behov for å ta en service på ventilasjonsanlegget i og med det også her er bevegelige deler og det er observert ulyd i den senere tiden. Limi i 20C følger opp med Location Holding.

Vedtak: vedtatt

3. Elbillader og fordeling av strømutgifter – vedtektsendring

Ifm. at enhetene 20A og 20B har installert separate ladestasjoner i garasjeanlegget, der strøm hentes fra garasjeanleggets felles sikringsskap, er det behov for å nedfelle hvordan fordeling av strømutgifter skal gjøres. Det foreslås å føye til et punkt 10. i dagens vedtekter som lyder som følger:

Seksjonene 1 og 2 har installert separate ladestasjoner og strømuttak på respektive parkeringsplasser i garasjeanlegget. Strøm hentes fra garasjeanleggets felles strømskap. Det er installert separate undermålere for respektive ladestasjoner og strømuttak i strømskapet. Undermålerne er merket med hvilke som gjelder hhv. 20A (seksjon 1) og 20B (seksjon 2). Begge enhetene er pliktig å forhåndsbetale estimert ett års forbruk av strøm, avregne og etterfylle minst en gang per år. Strømværesninger gjøres fortrinnsvis på månedlig basis, i den grad det er praktisk gjennomførbart. Seksjonene 1 og 2 er pliktig til selv å innhente nødvendig underlagsinformasjon og foreta årlig beregning av hva som skal avregnes samt beregning av nytt forskudd. Årlig beregning med nødvendig underlagsinformasjon oversendes seksjonene 3 og 4 for deres innsyn.

Vedtekter oppdateres og sirkuleres for signering av samtlige seksjonseiere.

Vedtak: vedtatt

4. Elbilladere - forsikringsdekning

Det ble foreslått å ta kontakt med forsikringsselskapet om hvorvidt gjeldende forsikring har dekning for elbilladere installert i garasjeanlegget. Kvalshaugen i 20B ble bedt om å følge opp dette og har i etterkant av sameiemøtet avklart at forsikringen dekker denne typen installasjoner, så lenge installasjonen er gjort forskriftsmessig og av sertifisert personell.

Vedtak: vedtatt

5. Overføring av økonomiansvaret

Limi i 20C har hatt økonomiansvaret for 2018 / 2019 og Kvalshaugen i 20B ble bedt om å ta over ansvaret fra og med mai 2019. Limi sørger for å overlevere dokumentasjon og kodebrikke.

Vedtak: vedtatt

6. Samlokalisering av postkasser med naboer i ØUT 27 og ØUT 25

Posten Norge har bedt om at beboere i Øvre Ullern Terrasse 25 og 27 samlokalisere sine postkasser med postkassene til beboerne i Øvre Ullern Terrasse 20. Seksjonseierne stiller seg positive til dette under forutsetning at postkassene som blir satt opp er like de som allerede står der og at postkassene ikke danner hindringer for innkjøring til garasje. Seksjonseierne stiller seg også positive til å hjelpe naboer i 25 og 27 i å få dette på plass. Stensland i 20D følger opp saken videre.

Vedtak: vedtatt

7. Annet

Ifm. at 20A og 20B har felles adkomst der det er installert varmekabler, anses det formålstjenlig å etablere en kostnadsdeling i denne sammenheng, skulle vedlikeholdsbehov oppstå. Det foreslås å føye til følgende i vedtektenes punkt 6:

Seksjonene 1 og 2 har felles adkomst via gang- og kjørevei på tomten til seksjon 1. Det er installert to spor med varmekabler i oppkjørselen for avisning av asfalt vinterstid, ett spor tilkoblet hver seksjons strømkilde. I den grad det skulle oppstå vedlikeholdsbehov på varmekablene, vil kostnader i denne forbindelse fordeles 50/50 mellom seksjonene 1 og 2.

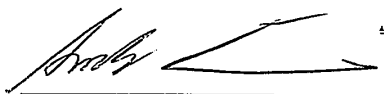
Det er for øvrig behov for en del logiske endringer av vedtekter blant annet som følge av at kommunale utgifter ikke lenger skal fordeles mellom seksjonseierne, men der seksjonseierne mottar separate fakturaer fra kommunen.

Vedtekter oppdateres og sirkuleres for signering av samtlige seksjonseiere.

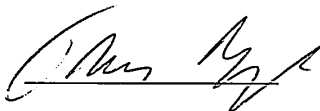
Vedtak: vedtatt

Møtet ble hevet ca. kl. 2100.

Protokollen signeres av:



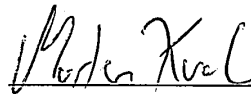
Anders Limi



Thomas Boye



Gro R. Skjensvold / Morten Stensland



Morten Kvalshaugen

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Øvre Ullern Terrasse 20, den 22. april 2020

Møtet ble avholdt per epost mellom de representanter for fire seksjonseierne.

Agenda for møtet:

1. Valg av styre

1. Valg av styre

Styret i garasjesameiet består av en representant fra hver seksjonseier. I forbindelse med eierskifte av Seksjon nr.1 (Øvre Ullern Terrasse 20A), er det også behov for å velge et nytt styremedlem i denne forbindelse.

Følgende personer ble foreslått som styremedlemmer av sameiet:

Jesper Borgen – styremedlem inntil annet vedtak er fattet.

Vedtak: Valgt

Gro Ringheim – styremedlem inntil annet vedtak er fattet.

Vedtak: Valgt

Anders Limi – styremedlem inntil annet vedtak er fattet.

Vedtak: Valgt

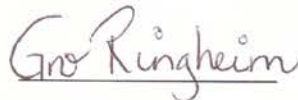
styrets leder
Morten Kvalshaugen – ~~styremedlem~~ inntil annet vedtak er fattet.

Vedtak: Valgt

Protokollen signeres av:



Anders Limi



Gro Ringheim



Jesper Borgen



Morten Kvalshaugen

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/393	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Øvre Ullern terrasse 20A 0380 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Øvre Ullern Terrasse 20 v/ Thomas Boye, Øvre Ullern terrasse 20 A 0380 OSLO		
Eiernavn:	Øvre Ullern Terrasse 20 Sameiet	Totalt	NOK 0,00
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/393/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 27 150,76
Eiendomsadresse:	Øvre Ullern terrasse 20A 0380 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 11 196,00
Fakturamottaker:	Borgen Jesper Øvre Ullern Terrasse 20 A 0380 OSLO		
Eiervnavn:	Borgen Jesper	Totalt	NOK 38 346,76

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	9 558,73	0,00	25030000221078026	11462344	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			9 558,73					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	11 196,00
Renovasjonsgebyr	8 162,24
Vann- og avløpsgebyr	18 988,52
Totale avgifter	38 346,76

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
23.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PER CHRISTIAN SANDVIK
HAAKON DEN GODES VEI 29 H0201
0373 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 28 Bnr 393 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Øvre Ullern terrasse 20A, 0380 OSLO

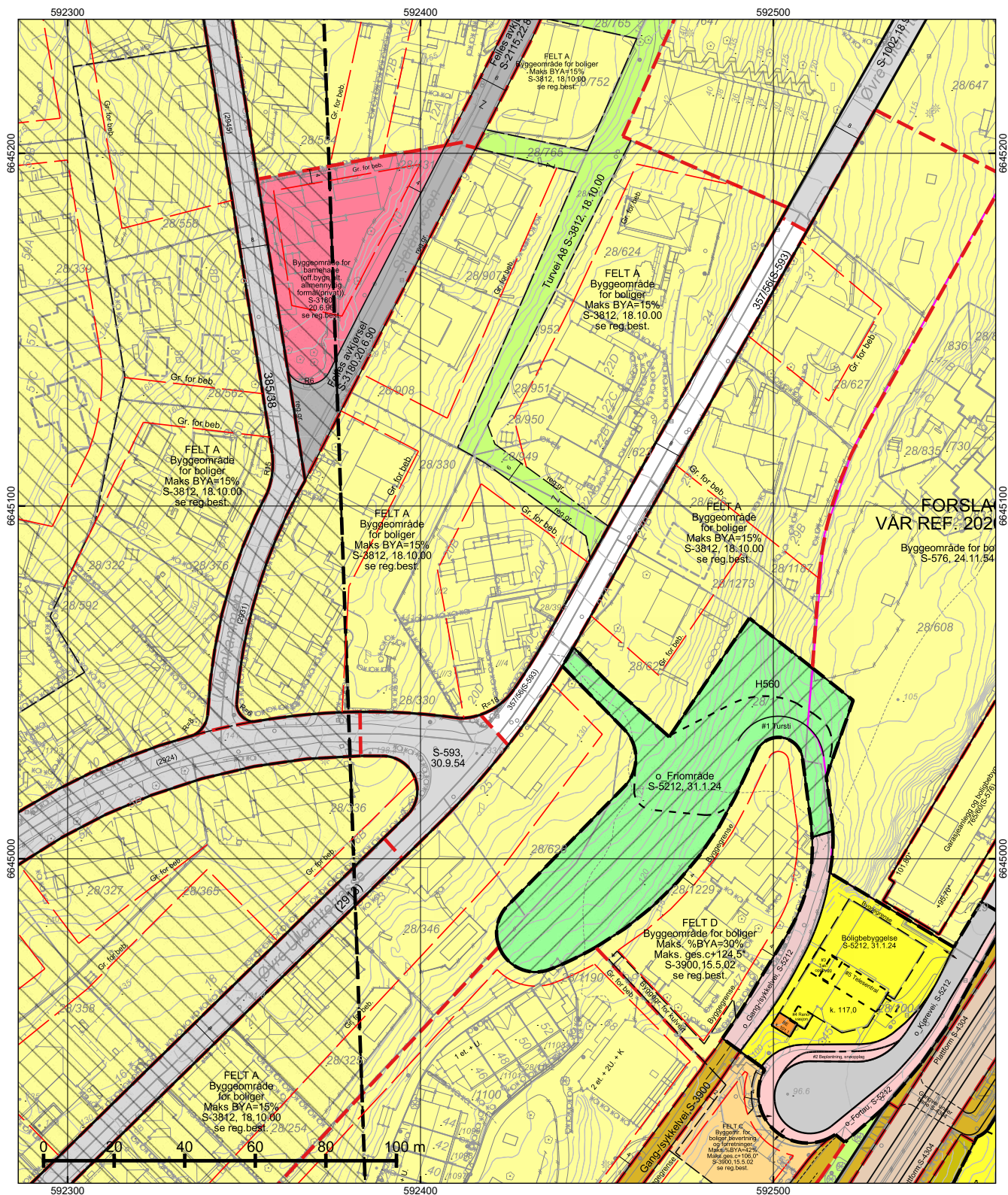
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 4 964 291
Som sekundærbolig:	kr 13 520 416

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

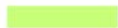
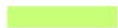


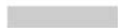
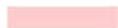
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

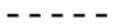
Oslo Dato: 17.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 			Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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
			PlottID/Best.nr: 327892/ 86507708	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV	
			Adresse: ØVRE ULLERN TERRASSE 20A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 28/393					

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

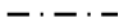
	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Beregnet senterlinje veg
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Avkjørsel
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		

	1110 - Boligbebyggelse
	1510 - Energianlegg
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	3040 - Friområde

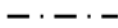
 RpBestemmelseOmråde

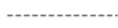
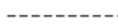
 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

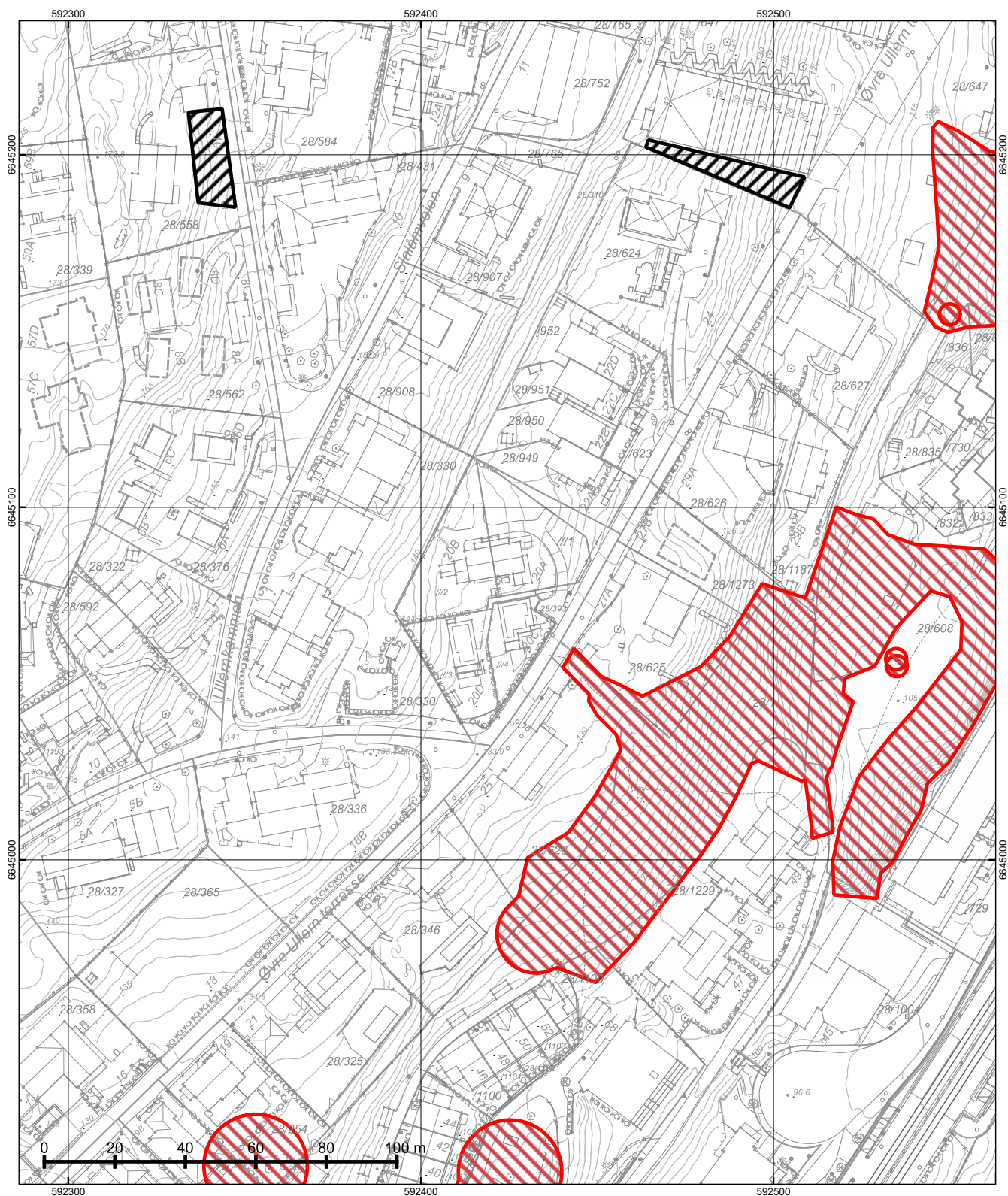
 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327892/ 86507708

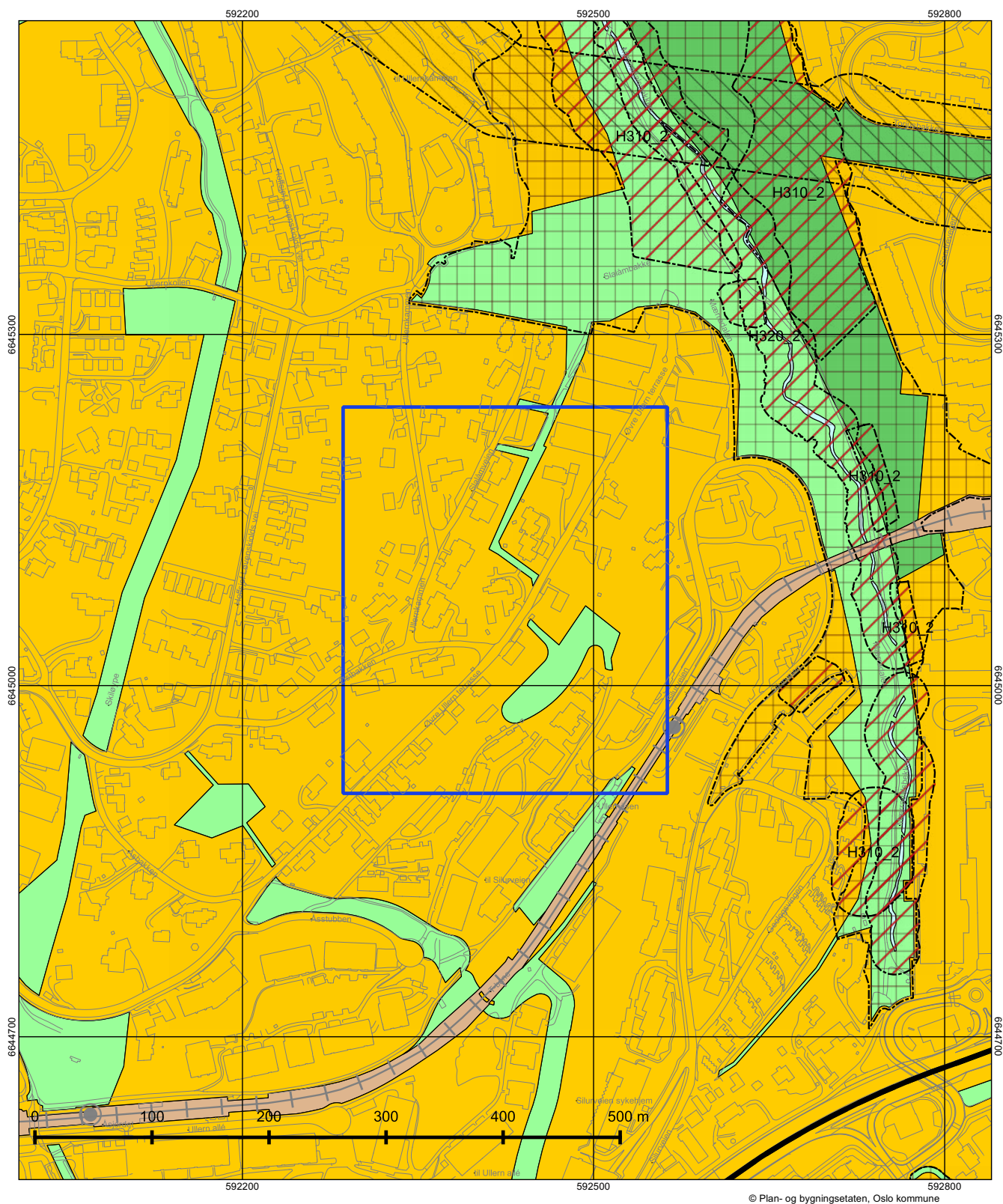
Adresse: ØVRE ULLERN
 TERRASSE 20A

Gnr/Bnr: 28/393

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

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.



Oslo

Dato: 17.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327892/86507708

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- 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

Bjørn Eirik Johnsen
ØVRE ULLERN TERRASSE 20A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507708
8378358

Vår ref (Saksnr):

Dato: 17.03.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 393

Vi viser til bestilling av 20250317 for ØVRE ULLERN TERRASSE 20A.

GNR. 28 BNR. 393

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.2014.

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

2849.1 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

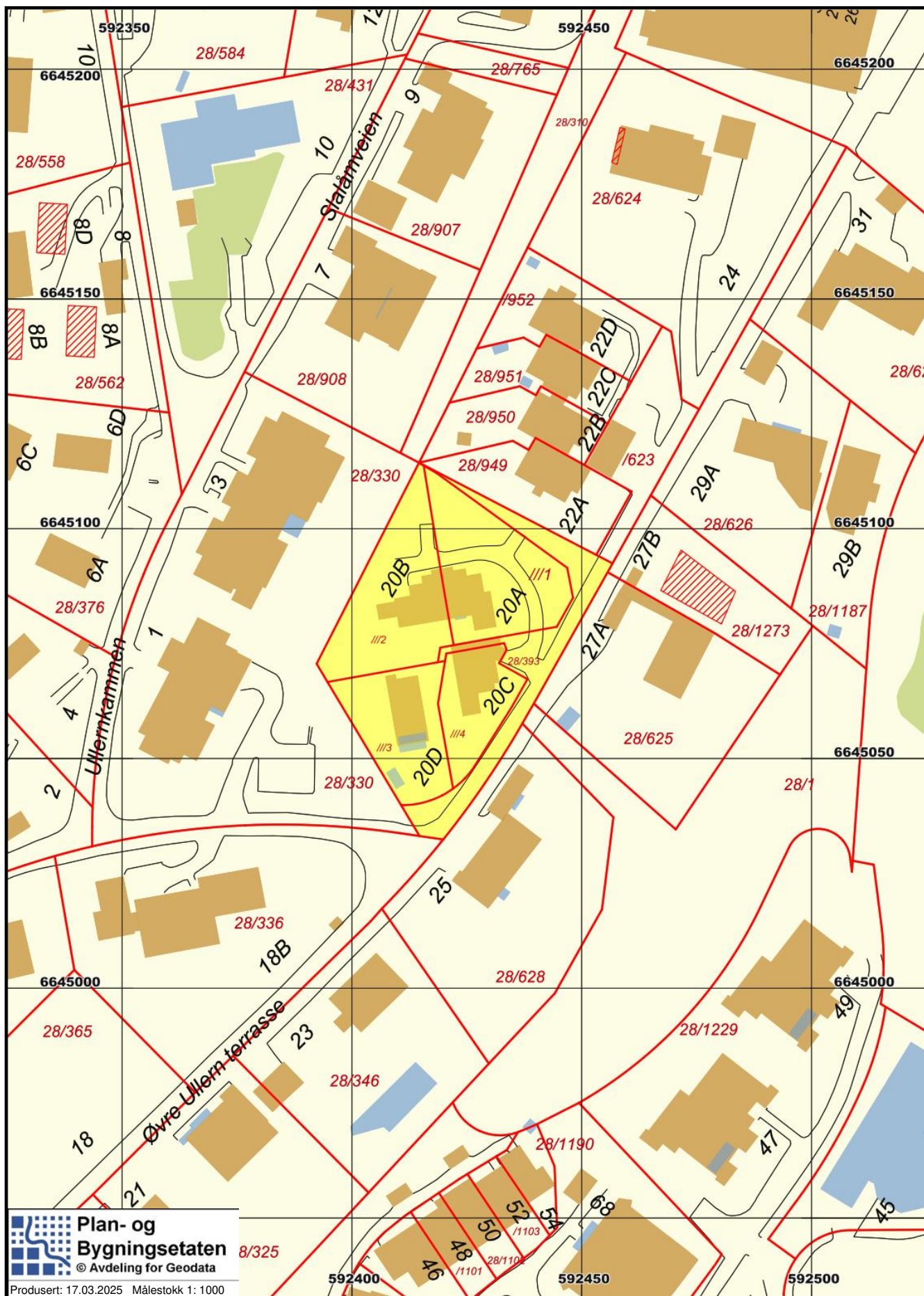


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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







Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201410532-11 Saksbeh.: Martin Svingen Refseth Dato: 25.11.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: ØVRE ULLERN TERRASSE 20 A- Eiendom: 28/393/0/0
B

Tiltakshaver: ØVRE ULLERN TERRASSE 20 AS Adresse: Ryenstubben 7, 0679 OSLO
Søker: STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS Adresse: Frederik Stangs gate 4, 0272 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Øvre Ullern terrasse 20 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.10.2015 og påfølgende e-poster av 25.04.2016, 27.09.2016 og 22.11.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410532			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-10-01	01.12.2014	4/3
Utomhusplan	100	08.12.2014	6/2
Eksisterende plan 1			6/4
Eksisterende plan 2			6/5
Fasade nord		08.12.2014	6/10
Fasade vest		08.12.2014	6/12
Fasade øst		08.12.2014	6/13
Fasade syd		17.09.2013	12/6
Eksisterende plan kjeller	B-201	19.08.2015	15/3

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Vest

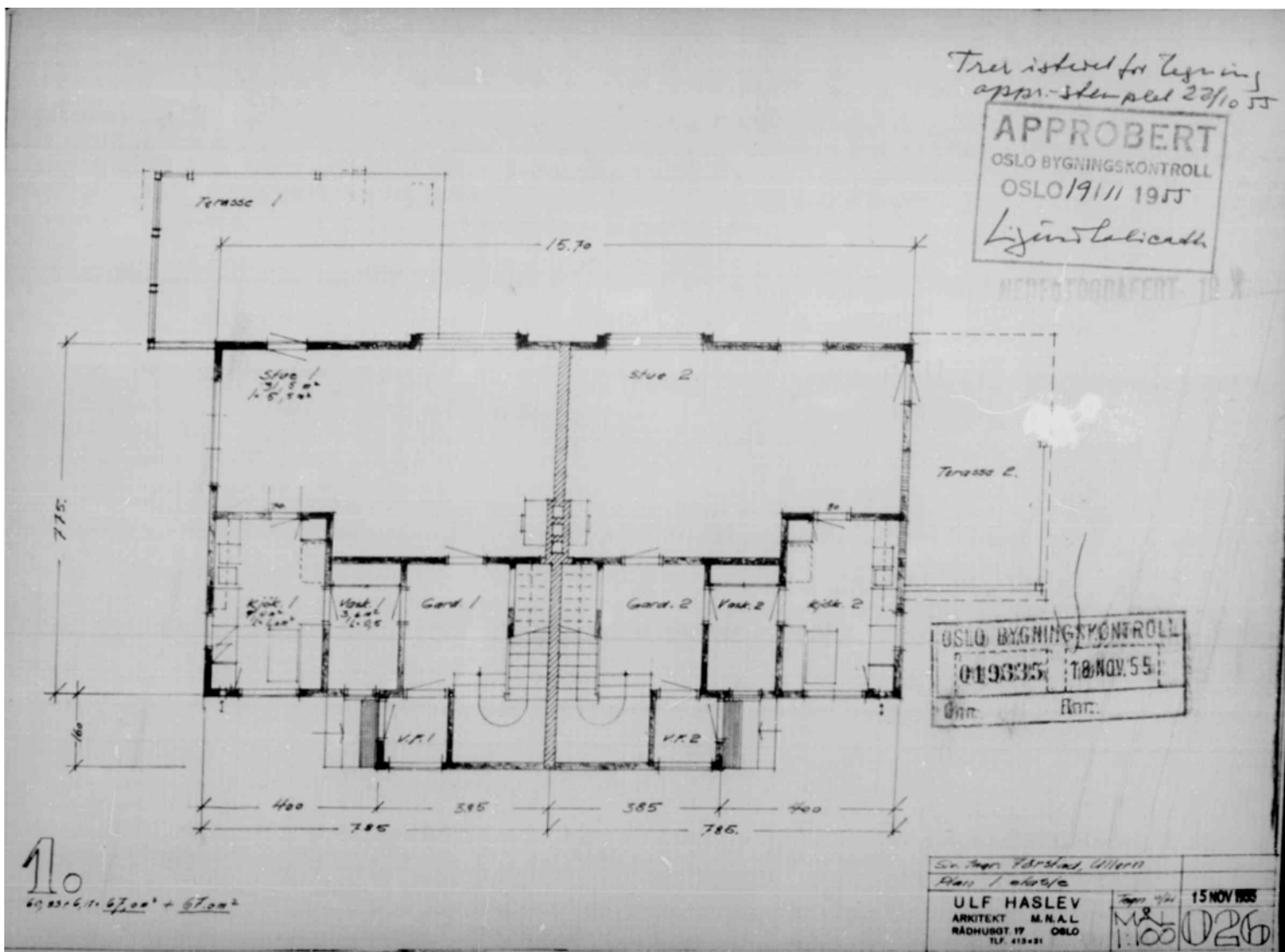
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.11.2016 av:

Martin Svingen Refseth - saksbehandler

Murtaza Hussain - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:

ØVRE ULLERN TERRASSE 20 AS, Ryenstubben 7, 0679 OSLO, andre@lchl.no





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSV. 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 16/7-1965.

IS/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 28, bnr. 393, Øvre Ullern terrasse 26, Oslo - 3.

Journalnr.

55/378

Arbeids art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

12/3-1965.

Bygningens art

Vaningshus.

Byggherre

Herr. Helge Jørstad, Øvre Ullern terrasse 26, Oslo - 3.

Byggemelder

Arkitekt Ulf Haslev, Rådhusgt. 17, Oslo - 1.

Ansvarshavende

Teknisk leder Martin Grothe, St. Halvardsvei 15, Jar.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Paratstenger

Ivar Stensrud.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012525	17.03.2025	1007250038

Om dokumentet

Ident
2013/874257/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Beløp i iht. folketrev/
rekvisitt ikke oppgitt.
991995247
org.nr./fødselsnr.Fødselsnr./Org.nr.

ERKLÆRING

vedrørende

Doknr: 874257 Tinglyst: 14.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendom : Gnr 28 Bnr 393
Øvre Ullern Terrasse 20 A i Oslo
Saksnummer : 201309545
Type byggverk : Støttmurer ved innkjøring/vendehammer

Tiltakshaver : Øvre Ullern Terrasse 20 AS

Den 02.10.2013 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 1,0 meter fra kant regulert Øvre Ullern Terrasse.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 10/10-13.

Eiers underskrift

991995247

Fødselsnr.

ANDRE FALCHENBERG

For Øvre ullern terrasse 20
iht generell fullmakt avKan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS
Ina Dorenius
Jurist/Megler

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012522	17.03.2025	1007250038

Om dokumentet

Ident
2015/83821/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

ført en reseksjonering i matrikkelen
ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601686830
Vedlegg: Ja

irent av tinglysing

Isasjonsnr	Navn	Adresse
0823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

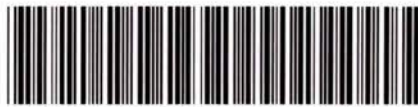
irent(er) av forretning

Isdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
0	JØRSTAD HELLE	H0303	STRANDVEGEN 153, 2316 HAMAR
4	JØRSTAD ELISABET		BLÅBÆRSVINGEN 25, 0789 OSLO
7	GRENBJØRG ANNE-LISE	U0101	GRAVDALSVEIEN 20, 0756 OSLO

onert(e) matrikkelenhet(er)

Gnr	Bnr
28	393

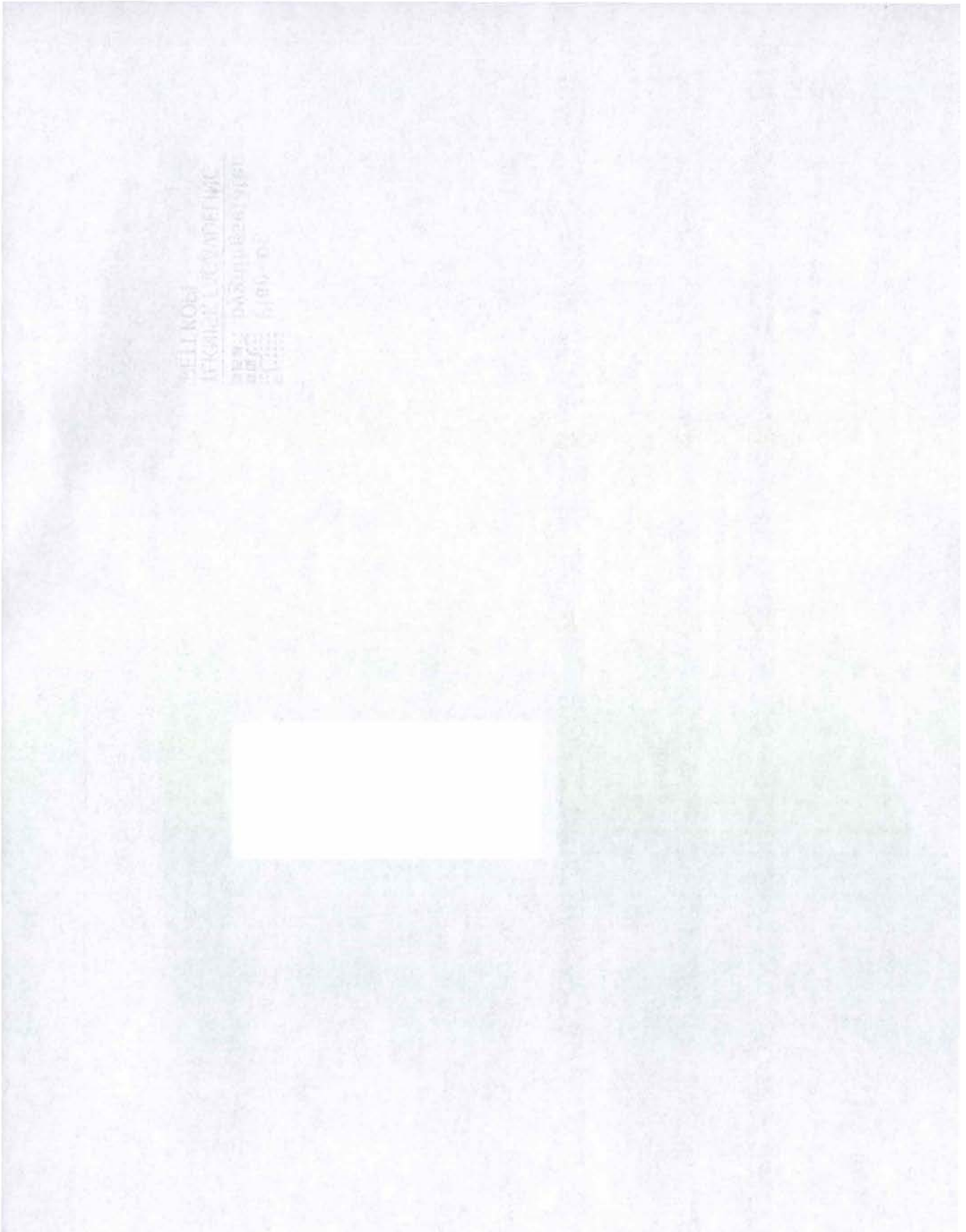
g til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 83821 Tinglyst: 29.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

28.1.15 *[Signature]*



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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	393		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
100654	JØRSTAD ELISABET	1-4	1/4
180550	JØRSTAD HELLE	1-4	1/4
250357	ANNE LISE GRENBORGEN	1-4	1/2

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

S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)	S.nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggs- areal (6)
1	B	280	B G	11				21				31			
2	B	280	G	12				22				32			
3	B	238	G	13				23				33			
4	B	246	G	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 1044				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				1044 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Del av fellesareal i grunn tillegges som tilleggsareal for seksjon 1-4. Ingen endring i sum brøk teller eller nevner.

Signaturer

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

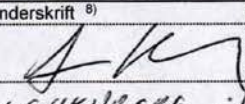
Påført etter avtale med Bård Møland 21/10-14

Men

Påført etter avtale m/ Bård Mæland 24/10.14
 Ulla

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVEN §§ 189 OG 190.	

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

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
24/9-14			
ANDRE FALCHENBERG iht generalløsløst og firmanntest Dure altern terraste 20 AS			

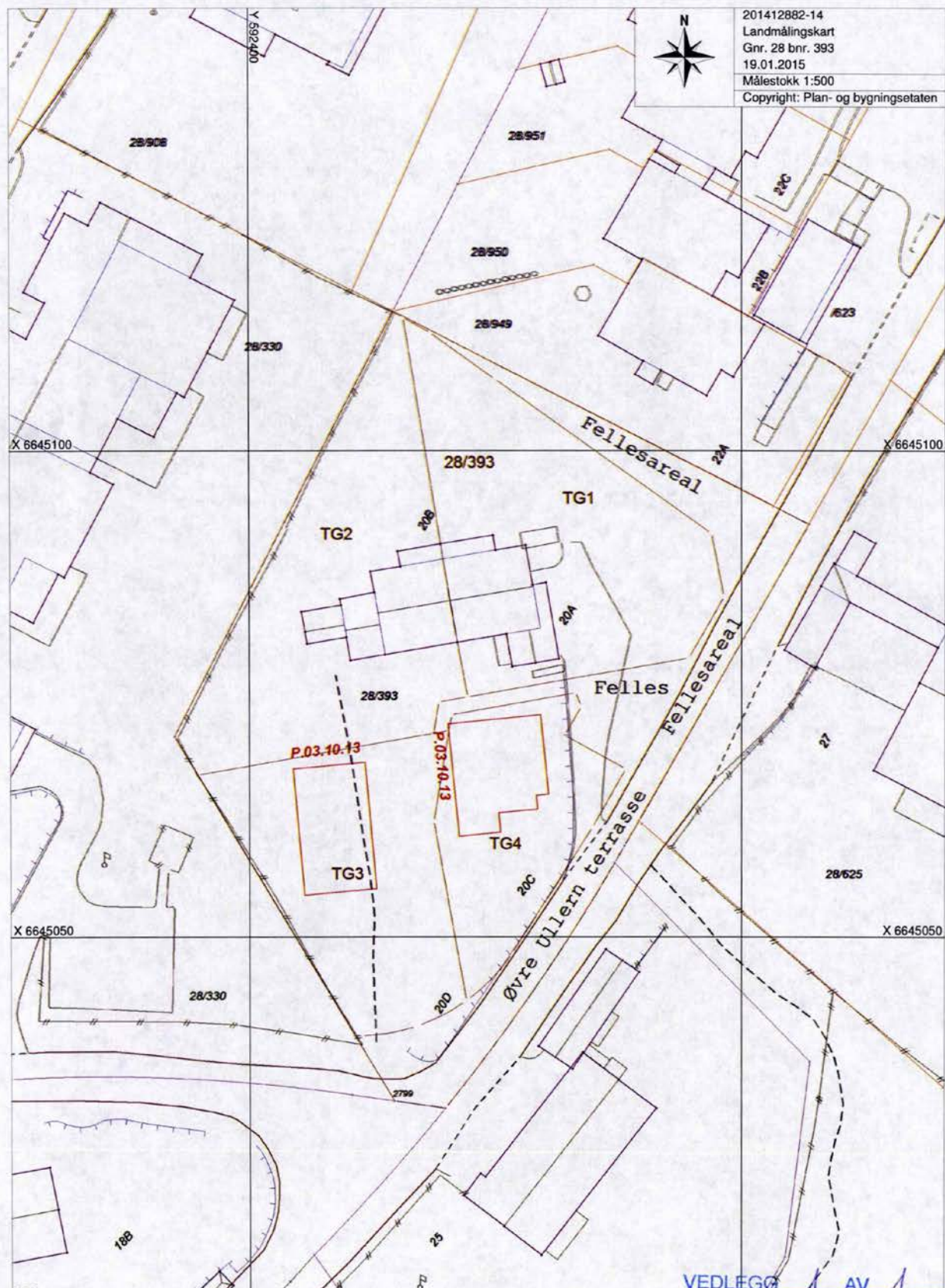
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.
24/9-14 056	<i>[Signature]</i>	FALCHENBERG
i.h.t. generalfullmakt og firmaattest.		

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	393		1-4	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
6.11.14	<i>[Signature]</i>	 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Noter:

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

Påført etteravtale m/ Bård Møeland 24/10.14
 Tilen



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012523	17.03.2025	1007250038

Om dokumentet

Ident
2013/874329/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Rekvirent iht. folgebrev/-
rekvirent-ikke oppgitt:91998247
org.nr./fødselsnr.Doknr: 874329 Tinglyst: 14.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMFødselsnr./Orgnr.

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 28, bnr. 393, Øvre Ullern Terrasse 20 A i Oslo, saksnummer 201309545.

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

Øvre Ullern Terrasse godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

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

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

_____, den _____ 20....

_____, Fødselsnr./Orgnr.

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

10/, den 10 20.13

_____, Fødselsnr./Orgnr. Advokat Torbjørn Ek AS
Rett kopi bekreftesIna Døresius
Jurist/MeglerKan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek ASAndré Falchenberg
For Øvre Ullern Terrasse 20 AS

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00012524	17.03.2025	1007250038

Om dokumentet

Ident
1955/4606/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Helge Jørstad, Bondtjernveien 4, Vettakollen.
Leif Jørstad, Sandakerveien 46 c, Oslo.

Erklæring.

31 MAR 1955

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

17. februar 1955.

«Gn.-nr. 28, br.-nr. 393

Vei nr. 2913.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 2913 opparbeides langs tomte med 5 meter bred kjørebane + 1.5 meter brede steingrøfter.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøttet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

, den 19

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

, den

19

Oslo
Helge Jørstad28/2
Leif Jørstad



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Ullern terrasse 20 A
0380 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Christian Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 57 890
E-post: per.christian.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre