



RØA/LYSEJORDET:

Stor og innholdsrik enebolig med
attraktiv beliggenhet! Stor og skjermet
hage.

ADRESSE: Vækerøveien 196A, 0751 Oslo
Gnr. 12, bnr. 132, snr. 1

BRA/BRA-i: 230 m²/230 m²

PRISANTYDNING: Kr. 11 000 000,-
Omkostninger kr. 276 000,-
Totalpris: kr. 11 275 000,-

MEGLERE: Adv. T. Sundfør/M. F. Østman/L-M. Linge
Tlf. 924 10 200/ 901 06 128/993 64 349
eiendom@sgb.no

ADRESSE

Vækerøveien 196A, 0751 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 12, bnr. 132, snr. 1. Selveiet enebolig med felles eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 27.11.2024, rapportdato 28.01.2025. Markedsverdi: kr. 11 000 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Christina Langangen og Stig Aga Aandstad.

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig og veletablert boligområde på Røa. Her kombineres nærheten til byen med grønne omgivelser og rekreasjonsområder som bla. Søkedalen og Bogstadvannet som gjør det enkelt å leve et aktivt liv med flotte naturopplevelser.

På Røa Senter, som ligger rett over veien, finner du alt fra hyggelige butikker og kafeer til frisør og legesenter. Det er også kort vei til Røa Torg med Vinmonopol, flere butikker, restauranter og kafeer. Et treningssenter og Røa Bad ligger kun et par minutter unna til fots, og det samme gjær spesialbutikker for dyreutstyr, sport og jernvare.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Ca. 1 081 m² felles eiet tomt. Tomten som naturlig benyttes av seksjonen er opparbeidet med adkomst, parkeringsareal, terrasse, plen og beplantning ellers. Seksjoneringsbegjæringen er ikke gjennomgått av takstmann.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

AREAL OG INNHOLD

Enebolig:

Bruksareal: 230 m²

2. etasje: BRA-i: 78 m², TBA: 8 m²

1. etasje: BRA-i: 85 m², TBA: 17 m²

Kjeller: BRA-i: 67 m²

Romfordelig:

2. etasje: Trapperom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue og bad.

1. etasje: Entré, entré 2, entré 3 (innglasset terr), gang, kjøkken, bad, stue soverom og soverom 2.

Kjeller: Rom (avlåst), rom 2 (avlåst), entré/gang, stue, soverom, bad og kjøkken.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Deler av areal i 1. etasje hvor tidligere trapp til kjeller har vært medtatt selv om arealet nå er åpent. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. To rom i kjeller og loft var avlåst. Arealer i forbindelse med rom i kjeller er estimert og større avvik kan forekomme. Eventuelt måleverdig areal på loft er ikke medtatt.

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

Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Separat boenhet i 2. etasje og kjeller er ikke søkt og godkjent.

2. etasje:

Tidligere bod i 2. etasje er nå soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere kontor i 2. etasje er nå kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

1. etasje:

Tidligere innglasset veranda er nå et lukket rom. Fasadeendringen kan være søknadspliktig.

Kjeller:

Kjellerdør og endring av vinduer i kjeller er ikke søkt og godkjent.

Soverom i kjeller var opprinnelig bod og gang. Bruksendringen er søknadspliktig.

Baderom i kjeller var opprinnelig bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjøkken i kjeller var opprinnelig fyrrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjellerstue er opprinnelig søkt som vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Stedvis lavere takhøyde enn 2,0 m i kjeller. Vinduer i kjeller over 1 m på veggen. Dette er for høyt og krever fastmontert trinn eller møbel. Eksakt lysåpning for vinduene er ikke målt da disse var tildekket.

Det anbefales brannstige for rømning fra 2. etasje.

Ytterligere/egne undersøkelser anbefales.

BESKRIVELSE

Stor og innholdsrik enebolig fra 1938 beliggende i et attraktivt og familievennlig boligområde på Røa. Boligen er per i dag utleid som 3 separate boenheter. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men eldre og vil trenge løpende vedlikehold og oppgraderinger.

STANDARD

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

Utvendig:

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Det var ingen adkomst til tak eller loft. Taktekingen er av betongtakstein med ukjent alder. Ukjent løsning for undertak. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Helbeslått pipe over tak. Luftehatt. Stigetrinn.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass. Hovedsakelig eldre vinduer fra 80-tallet. Ytterdører med glassfelt. Yale doorman låser. Eldre terrassedør og balkongdør.

Terrasse ved adkomst på ca. 17 m². Dekke av skifer. Rekkverk av malt treverk. Sørvendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Innvendig:

Gulv: parkett, flis, laminat. Vegger: malte flater, malt mur og panel. Tak: malte flater og panel.

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,00 m. Takhøyde i stue 2 etg målt til ca. 2,47 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det legges til grunn mursteinspipe fra byggeår. Eldre ildsted i 1. etasje.

Vegger i kjeller er stedvis utfôret og panelt/plateslått. Gulvet er stedvis oppfôret.

Enkel tretrapp i kjeller. Tretrapp til 2. etasje. Eventuell trapp til loft var ikke tilgjengelig. Trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet.

Innvendig har boligen dører av forskjellig alder og kvalitet.

Oppvarming: Panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad og i gang kjeller. Gamle radiatorer (frakoblet).

Våtrom:

Bad 2. etasje:

Baderom fra ukjent år. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme. Dusjkabinett, toalett, servant. Badet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Bad 1. etasje:

Baderom fra ukjent år. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme. Dusjkabinett, toalett, servant. Badet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Bad – kjeller:

Baderom fra ukjent år. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er enkel standard og enkel utførelse. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har

varmekabler. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Kjøkken:

Kjøkken 2. etg:

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Kjøkken 1. etg:

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn x2.

Kjøkken kjeller:

Enkel kjøkkeninnredning fra ukjent år. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast. Fordelerstokk for plastrør på vegg bad luke i baderom i kjeller (ikke rør i rør-system). Hovedstoppekran ved luke i kjeller.

Det er avløpsrør av plast (det som er synlig).

Lufttehatt over tak registrert (ikke ytterligere kontrollerbart).

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg. Punktavtrekk på baderom og kjøkken.

Tomteforhold:

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra ukjent år. Ukjent teknisk løsning. Ingen dokumentasjon foreligger. Stedvis synlig utvendig fuktsikring, men ikke rundt det hele.

Bygningen har betonggrunnmur.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Det har tidligere vært oljefyr på eiendommen, men det er ikke kjent om det har vært nedgrav tank.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår bolig: 1938.

Grunnmur i betong. Tilbygget del i 1. etasje med ringmur og «kryprom» under med utvendig adkomst. Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Det var ingen adkomst til tak eller loft. Taktekingen er av betongtakstein med ukjent alder. Ukjent løsning for undertak. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av overflatebehandlet.

metall fra ukjent år. Helbeslått pipe over tak. Luftehatt. Stigetrinn. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

LOVLIGHET

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

Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Separat boenhet i 2. etasje og kjeller er ikke søkt og godkjent.

2. etasje:

Tidligere bod i 2. etasje er nå soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere kontor i 2. etasje er nå kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

1. etasje:

Tidligere innglasset veranda er nå et lukket rom. Fasadeendringen kan være søknadspliktig.

Kjeller:

Kjellerdør og endring av vinduer i kjeller er ikke søkt og godkjent.

Soverom i kjeller var opprinnelig boder og gang. Bruksendringen er søknadspliktig.

Baderom i kjeller var opprinnelig bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjøkken i kjeller var opprinnelig fyrrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjellerstue er opprinnelig søkt som vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Stedvis lavere takhøyde enn 2,0 m i kjeller. Vinduer i kjeller over 1 m på veggen. Dette er for høyt og krever fastmontert trinn eller møbel. Eksakt lysåpning for vinduene er ikke målt da disse var tildekket.

Det anbefales brannstige for rømning fra 2. etasje.

Ytterligere/egne undersøkelser anbefales.

ANDRE FORHOLD

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

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

PARKERING

Parkering på gårdsplass på eiendommen.

FYRING/OPPVARMING

Eldre ildsted i 1. etasje. Panelovner. Elektrisk gulvvarme på bad og i gang kjeller. Gamle radiatorer (frakoblet).

LEIEAVTALER

Boligen er i dag utleid til tre ulike leietakere. Det er fremlagt leieavtale av 01.09.2020 mellom registrert hjemmelshaver og leietaker av 1. etasje og leieavtale av 20.05.2024 mellom hjemmelshaver og leietaker av kjelleren. Disse ligger vedlagt salgsoppgaven.

Leietakeren av 1. etasje har informert om at han leier 2. etasje på samme betingelser etter muntlig avtale med hjemmelshaver.

Total månedlig leie er ifølge leietaker kr 38 890 for 1. og 2. etasje. Det er 3 måneders oppsigelsestid.

Månedlig leie for kjelleren er kr 12 000 eks. strøm. Det er 2 måneders oppsigelsesfrist.

SAMEIET

Ifølge informasjon fra nabo er sameiet ikke-fungerende i den grad at seksjon 1 ikke har møtt opp på noen av møtene. Seksjon B og C har avholdt møter etter behov.

Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Innkrevningsetaten har informert om at estimerte kommunale avgifter for 2025 vil bli totalt kr 32 448,17.

Basert på boligverdien som Eiendomsskattekontoret har mottatt, vil det ikke bli fakturert eiendomsskatt på seksjonen i 2025.

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

UTLEIE

Det er tillatt med utleie.

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

REGULERING

202102096

Flate: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

S-4220

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 500, samt registrering av pantedokumenter à kr 500.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 11 000 000,-.

Prisantydning	Kr.	11 000 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	275 000	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	500	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	500	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	11 276 000	,-

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

FERDIGATTEST

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Separat boenhet i 2. etasje og kjeller er ikke søkt og godkjent.

2. etasje:

Tidligere bod i 2. etasje er nå soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere kontor i 2. etasje er nå kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

1. etasje:

Tidligere innglasset veranda er nå et lukket rom. Fasadeendringen kan være søknadspliktig.

Kjeller:

Kjellerdør og endring av vinduer i kjeller er ikke søkt og godkjent.

Soverom i kjeller var opprinnelig boder og gang. Bruksendringen er søknadspliktig.

Baderom i kjeller var opprinnelig bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjøkken i kjeller var opprinnelig fyrrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjellerstue er opprinnelig søkt som vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Stedvis lavere takhøyde enn 2,0 m i kjeller. Vinduer i kjeller over 1 m på veggen. Dette er for høyt og krever fastmontert trinn eller møbel. Eksakt lysåpning for vinduene er ikke målt da disse var tildekket.

Det anbefales brannstige for rømning fra 2. etasje.

Ytterligere/egne undersøkelser anbefales.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 1 570 285 for inntektsåret 2023.

Som sekundærbolig kr 6 281 140 for inntektsåret 2023.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal.

FORSIKRING

Medhjelper har ikke lyktes innhente informasjon om forsikring fra hjemmelshaver.

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1935/909193-1/105 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

20.12.1935 Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:12 BNR:132

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/8843-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

05.08.1936 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:12 BNR:132

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/13155-1/105 BESTEMMELSE OM VEG

14.11.1936 Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:12 BNR:132
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/7795-1/105 SKJØNN
01.04.1980 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:12 BNR:132
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/582786-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
17.07.2012 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:12 BNR:71
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner
m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/411815-1/200 SEKSJONERING
30.05.2011 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSEDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 250/584

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

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

TVANGSSALG

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

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

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

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

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

MEGLERS GODTGJØRELSE

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

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING OG BUDFRIST

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

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle

reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest

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

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

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

Feil og mangler

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

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

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

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

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

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Anke

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

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

Saksøktes fraflytting

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

Skjøte

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

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

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-11821

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

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Vækerøveien 196A, 0751 Oslo. Gnr. 12, bnr. 132, snr. 1 i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

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

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

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

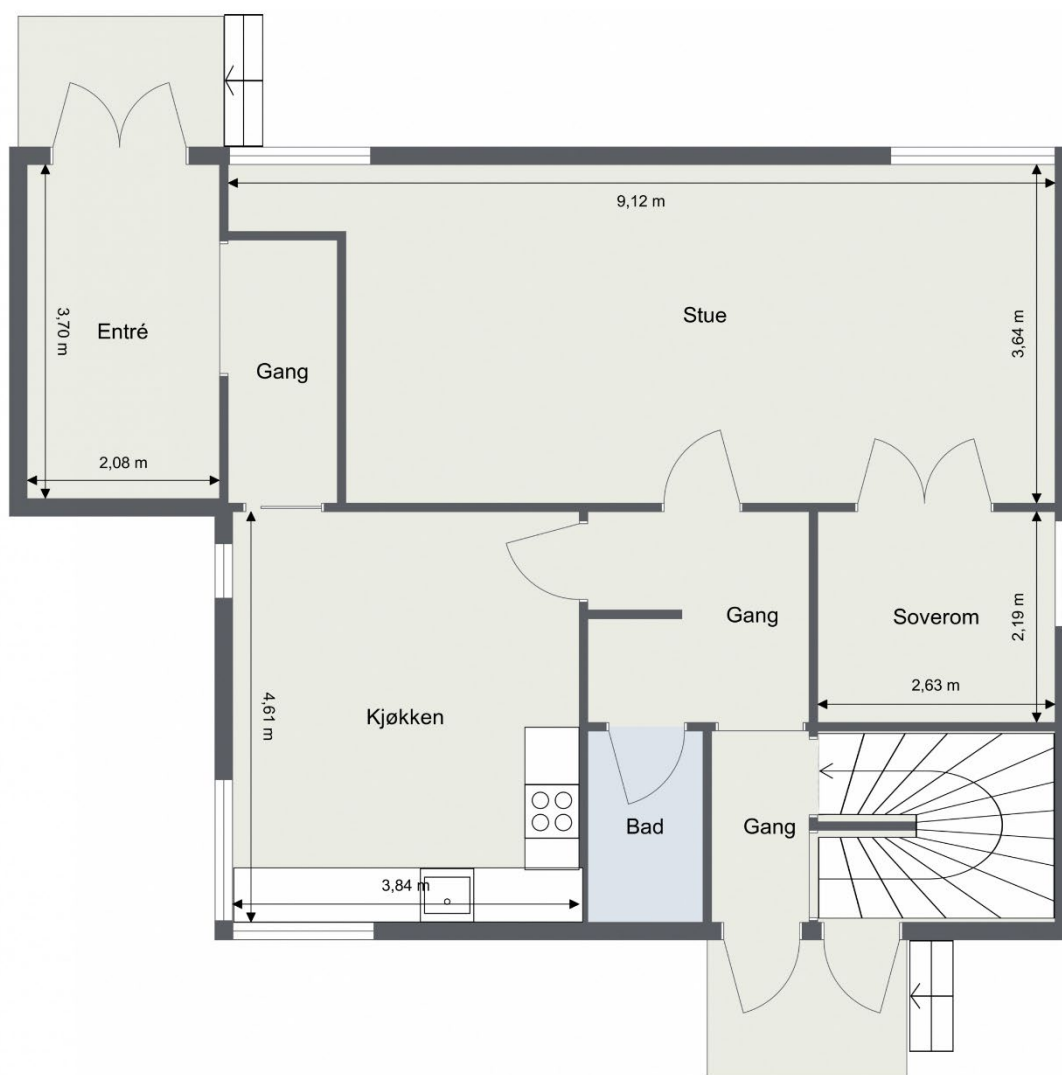
E-post:

Signatur:

Signatur:

Vækerøveien 196A

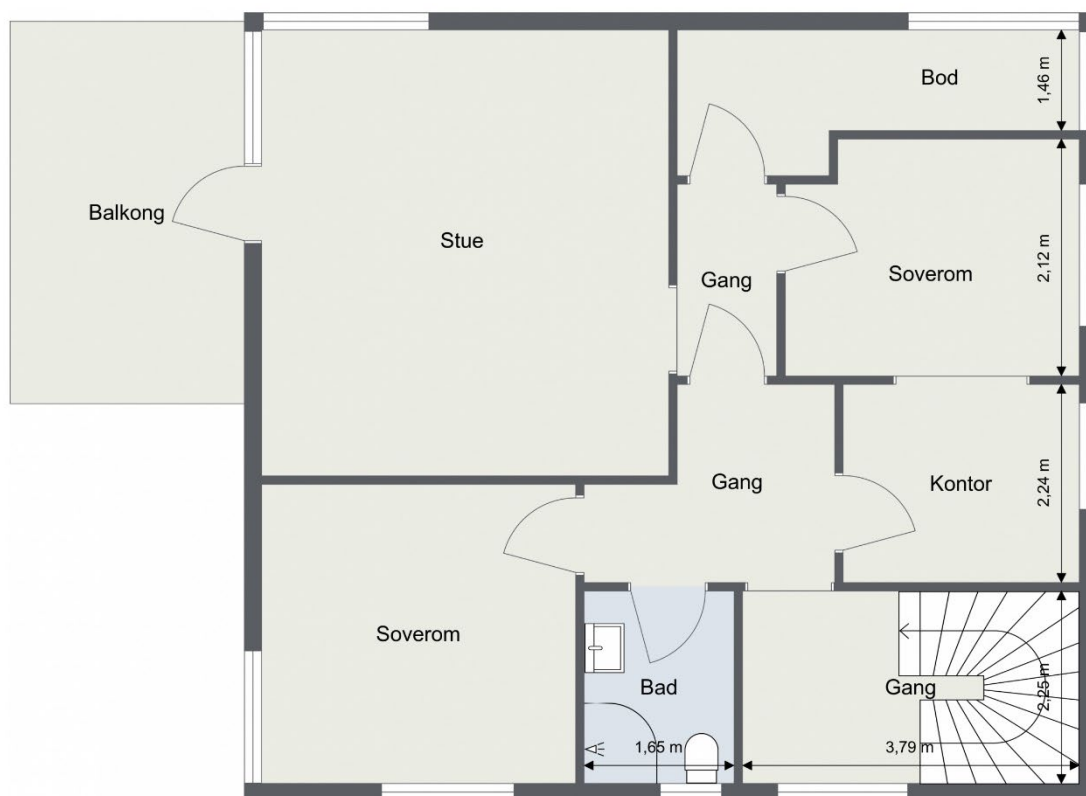
1. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Vækerøveien 196A

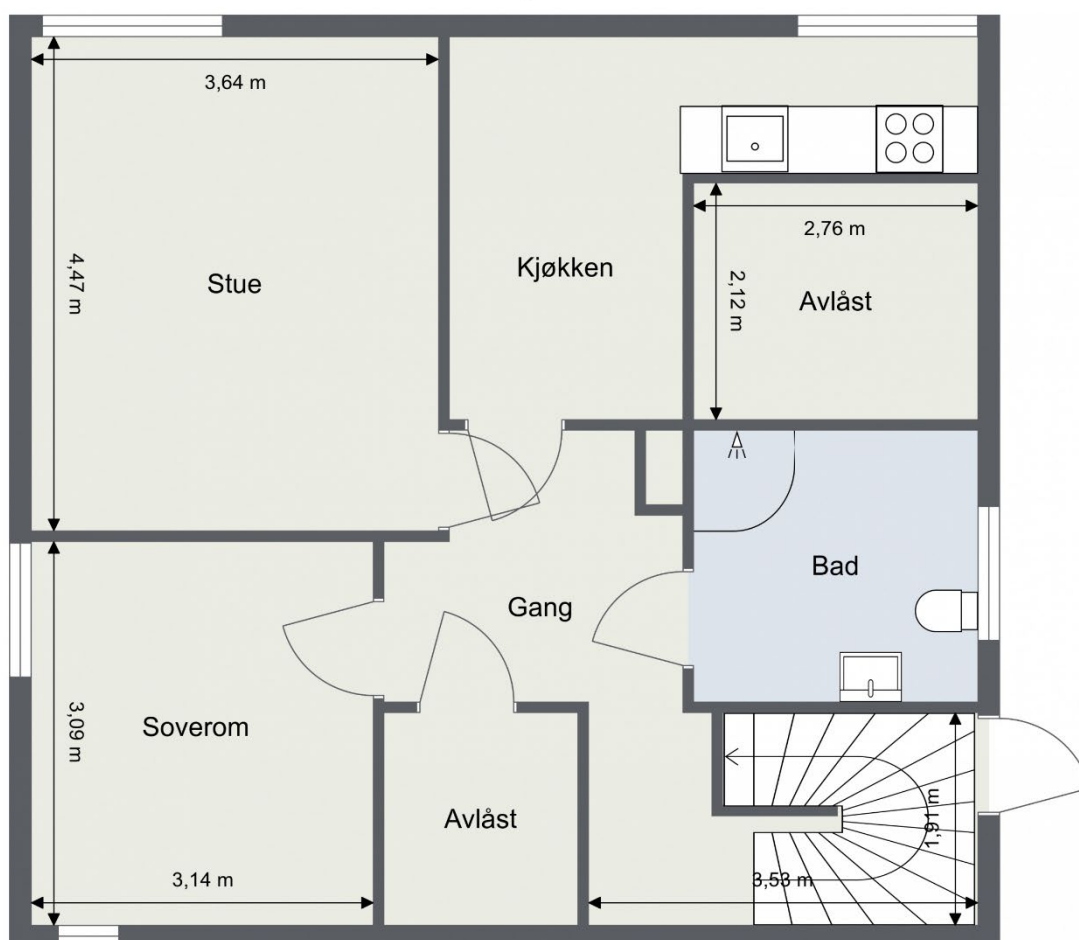
2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

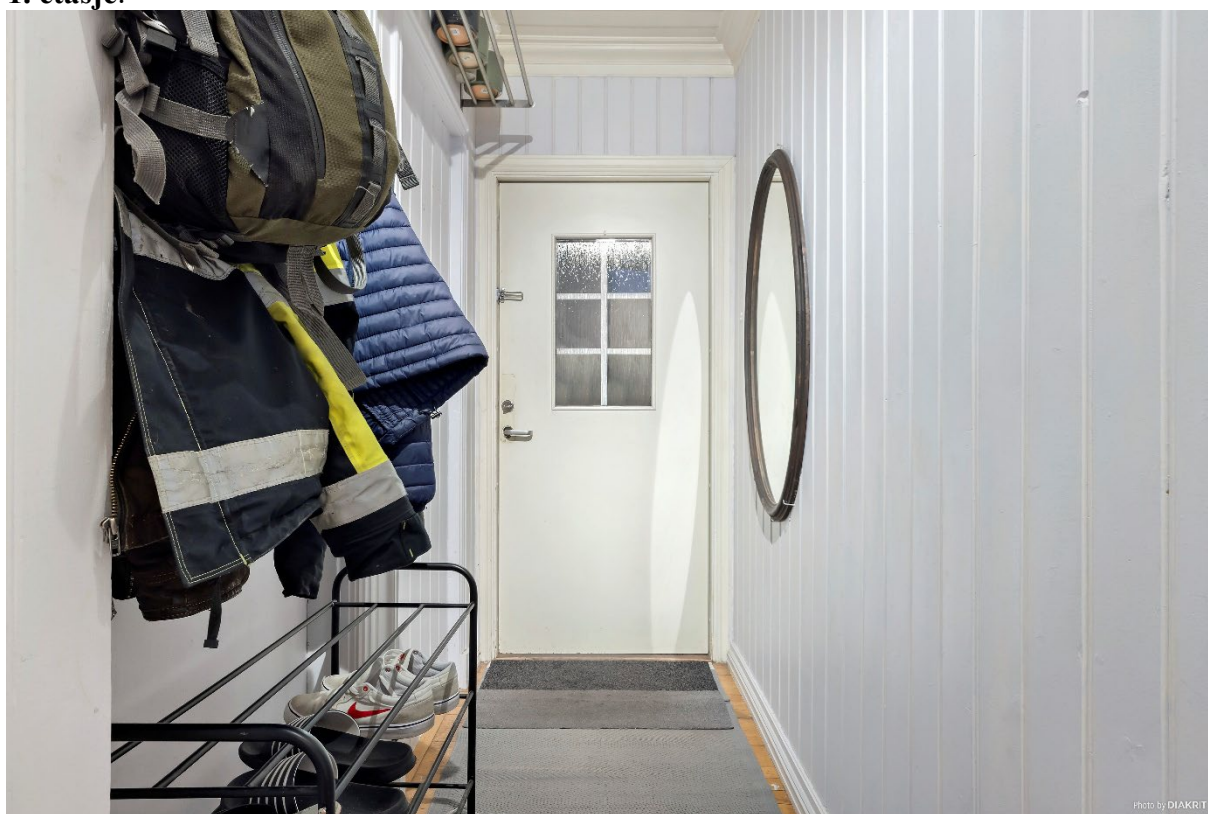
Vækerøveien 196A

Kjeller



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

1. etasje:









2. etasje:











Kjeller:













Tilstandsrapport



Enebolig



Vækerøveien 196 A, 0751 OSLO



OSLO kommune



gnr. 12, bnr. 132, snr. 1

Markedsverdi

11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 14757-1897

Referansenummer: WG6914

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

BNAnalyse AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Det var ingen adkomst til tak eller loft. Taktekingen er av betongtakstein med ukjent alder. Ukjent løsning for undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Helbeslått pipe over tak. Luftehatt. Stigetrinn.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass. Hovedsakelig eldre vinduer fra 80-tallet.

Ytterdører med glassfelt. Yale doorman låser. Eldre terrassedør og balkongdør.

Terrasse ved adkomst på ca. 17 m². Dekke av skifer. Rekkverk av malt treverk. Sør-vendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, flis, laminat

Vegger: malte flater, malt mur, panel

Tak: malte flater, panel

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,00 m.

Takhøyde i stue 2 etg målt til ca. 2,47 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det legges til grunn mursteinspipe fra byggeår. Eldre ildsted i 1. etasje.

Vegger i kjeller er stedvis utført og panelt/plateslått. Gulvet er stedvis oppført.

Enkel tretrapp i kjeller.

Tretrapp til 2. etasje.

Eventuell trapp til loft var ikke tilgjengelig.

Trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet.

Innvendig har boligen dører av forskjellig alder og kvalitet.

Oppvarming:

Panelovner

Elektrisk gulvvarme bad og gang kjeller

Ildsted 1. etasje

Gamle radiatorer (frakoblet)

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 2. etasje

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme.

Dusjkabinett, toalett, servant

Badet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Bad 1. etasje

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme

Dusjkabinett, toalett, servant

Badet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Bad - kjeller

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er enkel standard og enkel utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne

og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2. etg:

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Kjøkken 1. etg:

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn x2.

Kjøkken kjeller:

Enkel kjøkkeninnredning fra ukjent år. Oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast.

Fordelerstokk for plastrør på vegg bad luke i baderom i kjeller (ikke rør i rør-system). Hovedstoppekran ved luke i kjeller.

Det er avløpsrør av plast (det som er synlig).

Luft hatt over tak registrert (ikke ytterligere kontrollerbart).

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg. Punktavtrekk på baderom og kjøkken.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra ukjent år. Ukjent teknisk løsning. Ingen dokumentasjon foreligger. Stedvis synlig utvendig fuktsikring, men ikke rundt det hele.

Bygningen har betonggrunnmur.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Det har tidligere vært oljefyr på eiendommen, men det er ikke kjent om det har vært nedgrav tank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	11 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Separat boenhet i 2. etasje og kjeller er ikke søkt og godkjent.

2. etasje:

Tidligere bod i 2. etasje er nå soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere kontor i 2. etasje er nå kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

1. etasje:

Tidligere innglasset veranda er nå et lukket rom. Fasadeenringen kan være søknadspliktig.

Kjeller:

Kjellerdør og endring av vinduer i kjeller er ikke søkt og godkjent.

Soverom i kjeller var opprinnelig boder og gang.

Bruksendringen er søknadspliktig.

Baderom i kjeller var opprinnelig bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

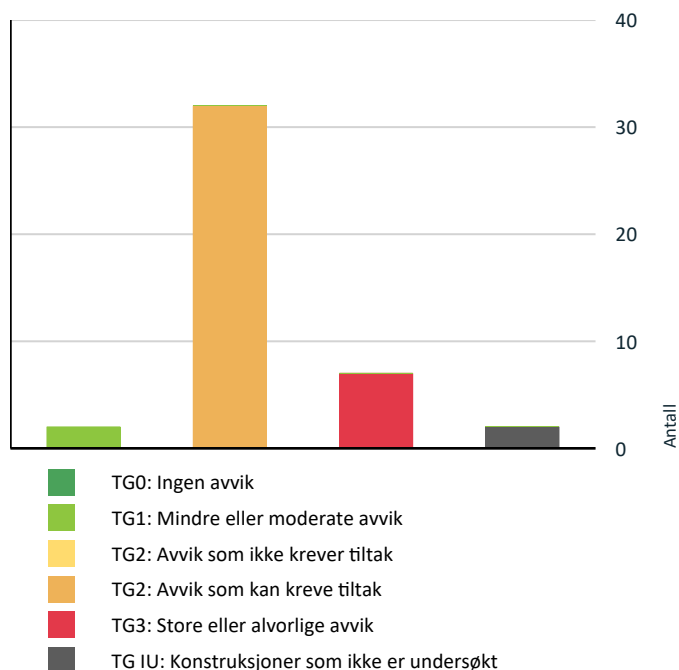
Kjøkken i kjeller var opprinnelig fyrrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjellerstue er opprinnelig søkt som vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Ytterligere/egne undersøkelser anbefales.

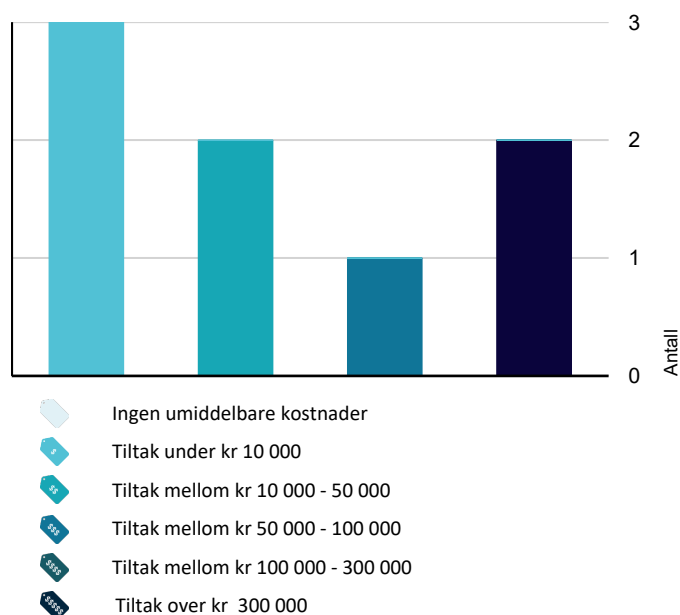
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Avlåste rom i kjeller og avlåst loft representerer en risiko for skjule mangler og er feilkilder til areal. Egne undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! 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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1938

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med ukjent alder. Ukjent løsning for undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Merknad: Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Helbeslått pipe over tak. Luftehatt. Stigetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp fra balkong med ufagmessig løsning.

Nedløp til rør i bakken er ikke skikkelig påkoblet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Merknad: Undersøkelsen er utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med en spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Stedvis noe slitasje/værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Det var ingen adkomst til tak eller loft.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG 3 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass. Hovedsakelig eldre vinduer fra 80-tallet.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet. Vinduene var ikke rengjort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Det er påvist kraftig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder enkelte vinduer med råteskader. Ideelt sett bør alle vinduer byttes for å oppnå normal boligstandard etter dagens målestokk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Ytterdører med glassfelt. Yale doorman låser.

Eldre terrassedør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde/slitasje.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene i terrasse- og balkongdør (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må dørene renoveres/skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst på ca 17 m². Dekke av skifer. Rekkverk av malt treverk.

Sør-vendt balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue.

Ukjent alder og løsning for membran. Det legges til grunn eldre tettesjikt med bakgrunn av observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Store ujevnheter i dekke på terrasse.

Det er vedlikeholdsetterslep.

Rekkverk er noe mangelfullt innfestet.

Synlig skade i tak i tilbygg ved stue 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.
Rekkverk må utbedres.
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong/-murkonstruksjon.
Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spekker og skjevheter.

TG3: Det mangler rekkverk i tråd med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

TG3: Rekkverk må etableres.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, flis, laminat

Vegger: malte flater, malt mur, panel

Tak: malte flater, panel

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,00 m.

Takhøyde i stue 2 etg målt til ca. 2,47 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Merknad: Det er nivåforskjell mellom enkelte rom spesielt i kjeller.

Det er merkbare skjevheter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter.

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.

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det legges til grunn mursteinspipe fra byggeår.

Eldre ildsted i 1. etasje.

Merknad: Det er ikke kjent om pipen er rehabilitert.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innvendig pipe er kledd med strie.

Feieluke i kjeller er malt igjen og lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Strie på pipe bør fjernes.

Sotluke/feieluke må gjøres tilgjengelig og ytterligere undersøkelser anbefales når luken er gjort tilgjengelig.

Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger i kjeller er stedvis utført og planelt/plateslått. Gulvet er stedvis oppfôret.

Merknad: Utfôrede vegger og oppfôret tregulv (tilfarergulv) i underetasje/kjeller i eldre bygninger (særlig før 1970) er en skadeutsatt konstruksjon (høy skadefrekvens).

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fuktoppsug stedvis på delevegger. Det er registrert høyt fuktnivå ved overflatesøk.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det må påregnes sanering av organiske materialer mot kjellervegg og -gulv.

TG 1 Kryp kjeller

Ingen kjent kryp kjeller. Kryprom under tilbygget del i 1. etasje.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Enkel tretrapp i kjeller.

Tretrapp til 2. etasje.

Eventuell trapp til loft var ikke tilgjengelig.

Trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må påregnes oppgradering av trapper.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende rekkverk i trakk i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen dører av forskjellig alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold - asbest

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år.

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme.

Dusjkabinett, toalett, servant

TG3: sluk er ikke tilgjengelig. Dusjkabinett.

TG3: sprekker i toalett

TG2: skadet innredning

TG2: vindu i våtsone med skader

TG2: enkle/ufagmessig utførelse av overflater

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved fortsatt bruk anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett. Skadepotensialet gjelder først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en ekstra sikkerhet anbefales det montert lekkasjestopper i rommet, men det endrer ikke tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra ukjent år.

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme
Dusjkabinett, toalett, servant

TG3: sluk er ikke tilgjengelig. Dusjkabinett.

TG3: løse gulvfliser og fuger.

TG3: ødelagt innredning

TG2: enkle/ufagmessig utførelse av overflater

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved fortsatt bruk anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett. Skadepotensialet gjelder først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en ekstra sikkerhet anbefales det montert lekkasjestopper i rommet, men det endrer ikke tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJELLER > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er enkel standard og enkel utførelse.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i vegg rett utenfor dusjvegg.

Ufagmessighet på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull bør tettes. Det er usikker fremtidig funksjon forekomme. Jevnlig tilsyn anbefales.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svakt fall på gulv i dusjsone.

Fall på ca. 15 mm fra terskel til topp slukrist oppfyller ikke anbefaltfall på 1:100.

Dusjrammens gulvskinne er tett i bunn og dette hindrer eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner å renne til sluk. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3: Det må etableres spalte i dusjramme for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra ukjent år med slukforlenger og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør utbedres eller skiftes ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn x2.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er eldre og er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes service og utbedring. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftning.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning fra ukjent år. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:

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

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fettfilter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fettfilter må monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast.

Fordelerstokk for plastrør på vegg bad luke i baderom i kjeller (ikke rør i rør-system).

Hovedstoppekran ved luke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast (det som er synlig).
Luftehatt over tak registrert (ikke ytterligere kontrollerbart).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg. Punktavtrekk på badrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedsatt funksjon på enkelte ventiler.

Fratige symptomer på at ventileringen har vært mangelfull i forhold til bruksbelastning. Kondens og svertesopp i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen og årsak til kondens/fuktskjolder bør undersøkes nærmere.
Ventilasjonskanal må utbedres.

Varmesentral

Ingen varmesentral montert.

TG 2 Varmtvannstank

Ingen varmtvannsbereider lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen varmtvannsbereider lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereider må lokaliseres og kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Vannbåren varme

Det er eldre, frakoblede radiatorer som ikke er i bruk.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i trapperom i 2. etasje.

Det antas sikringsskap i 1. etasje (ikke lokalisert).

TG2: manglende dokumentasjon.

TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG3: tegn til noe ufagmessigheter på elektrisk anlegg.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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.

Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Spørsmålet er ikke besvart, men det er noen tegn til noe ufagmessigheter på elektrisk anlegg.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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?

Nei

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 Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende

Tilstandsrapport

dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder ufagmessigheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent år. Ukjent teknisk løsning. Ingen dokumentasjon foreligger. Stedvis synlig utvendig fuktsikring, men ikke rundt det hele.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig utvendig fuktsikring, men ikke rundt det hele.

Grunnmursplasten er skadet.

Grunnmursplasten mangler stedvis topplast og topplast er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilbygget del i 1. etasje med ringmur og "kryprom" under med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er plastisolasjon (isopor, XPS, EPS el.) som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

TG 2 Terrengforhold

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår/har betydelig alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

TG 2 Oljetank

Det er ikke påvist nedgravd oljetank på eiendommen, men det er synlig hva som antas å være oljepåfyllingsrør.
Det har tidligere vært oljefyr på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om tidligere oljefyr.

Det foreligger ingen dokumentasjon for sanering av eventuell oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Det kan ikke utelukkes behov for sanering av eventuelt nedgrav tank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/230 m²

Enebolig: Trapperom, 5 Entré, 6 Soverom, 3 Kjøkken, 3 Stuer, 3 Bad, Gang, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

11 000 000

Konklusjon markedsverdi

11 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vækerøveien 179 A ,0751 OSLO 148 m ² 2015 3 sov	13-10-2024	14 450 000	14 200 000		14 200 000	79 775
2 Melumveien 14 ,0760 OSLO 200 m ² 1939 3 sov	13-11-2024	14 950 000	14 850 000		14 850 000	74 250
3 Harald Løvenskiolds vei 32 ,0760 OSLO 217 m ² 1943 3 sov	22-09-2024	13 500 000	13 700 000		13 700 000	63 134
4 Røveien 13B ,0752 OSLO 198 m ² 1958 4 sov	10-05-2023	12 000 000	11 750 000		11 750 000	59 343
5 Vækerøveien 165A ,0751 OSLO 273 m ² 1979 3 sov	18-06-2024	14 000 000	13 000 000		13 000 000	47 619

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold - stipulert	Kr.	45 000
Komm. avg. - stipulert	Kr.	30 000
Forsikring - stipulert	Kr.	14 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	89 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	6 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	6 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 100 000
--	------------	-------------------

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

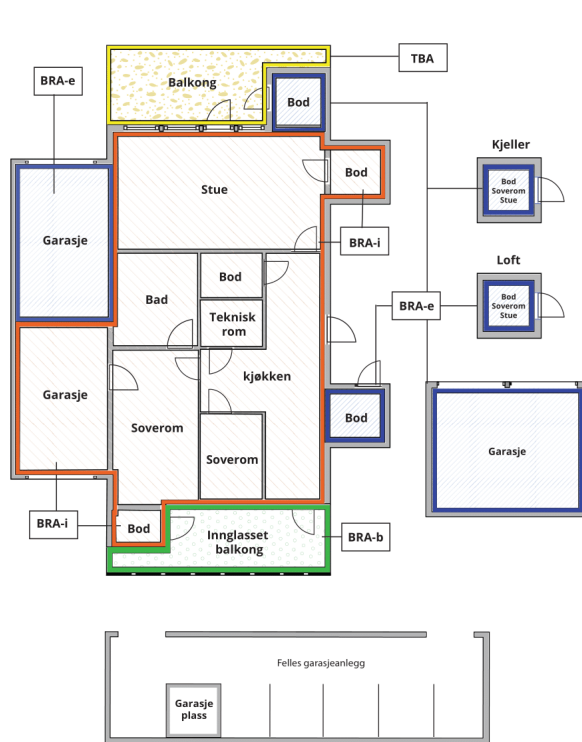
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- 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

Enebolig

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 (u/adkomst)					
2. etasje	78			78	8
1. etasje	85			85	17
Kjeller	67			67	
SUM	230				25
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (u/adkomst)			
2. etasje	Trapperom , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Bad		
1. etasje	Entré , Entré 2, Entré 3 (innglasset terr), Gang , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Rom - Avlåst, Rom 2 - Avlåst, Entré/gang, Stue , Soverom , Bad , Kjøkken		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Deler av areal i 1. etasje hvor tidligere trapp til kjeller har vært er medtatt selv om arealet nå er åpent.

Det var ingen adkomst til loft. Eventuelt måleverdig areal er ikke medtatt.

2 rom i kjeller av avløpst. Arealet er medtatt men må anses som usikkert. Det er fare for større arealavvik.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

To rom i kjeller samt loft var avlåst. Arealer i forbindelse med rom i kjeller er estimert og større avvik kan forekomme. Eventuelt måleverdig areal på loft er ikke medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Separat boenhet i 2. etasje og kjeller er ikke søkt og godkjent.

2. etasje:

Tidligere bod i 2. etasje er nå soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere kontor i 2. etasje er nå kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

1. etasje:

Tidligere innglasset veranda er nå et lukket rom. Fasadeenringen kan være søknadspliktig.

Kjeller:

Kjellerdør og endring av vinduer i kjeller er ikke søkt og godkjent.

Soverom i kjeller var opprinnelig bod og gang. Bruksendringen er søknadspliktig.

Baderom i kjeller var opprinnelig bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjøkken i kjeller var opprinnelig fyrrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjellerstue er opprinnelig søkt som vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Ytterligere/egne undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Det er ikke brannskiller.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Stedvis lavere takhøyde enn 2,0 m i kjeller.

Vinduer i kjeller over 1 m på veggen for høyt på veggen og det kreves fastmontert trinn eller møbel. Eksakt lysåpning for vinduene er ikke målt da disse var tildekket.

Det anbefales brannstige for rømning fra 2. etasje.

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)
Enebolig	220	10

Kommentar

Enebolig

Avlåste rom er medtatt som S-rom. Rommene er ikke besiktiget. Arealene må anses som svært usikre.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	Leietakere	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	132		1	1081 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vækerøveien 196 A

Hjemmelshaver

Langangen Christina, Aandstad Stig Aga

Eierandel

250 / 584

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vækerøveien 196A ligger i bydel Vestre Aker i Oslo, nær Røa-krysset hvor Vækerøveien møter Sørkedalsveien. Området er preget av en blanding av boligbebyggelse, inkludert både eneboliger og nyere boligblokker. Nærområdet har tilgang til ulike fasiliteter som butikker, skoler og offentlig transport. Vækerøveien fungerer som en gjennomfartsvei med betydelig trafikk, noe som påvirker området tilgjengelighet og støyforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

202102096

Flate: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

S-4220

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Felles eiet tomt. Tomten som naturlig benyttes av seksjonen er opparbeidet med adkomst, parkeringsareal, terrasse, plen og beplantning ellers. Seksjoneringsbegjæring er ikke gjennomgått.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle felleskostnader.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

5 750 000

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WG6914>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-12-132-0-1

Vækerøveien 196A

Rapport generert:

28. november 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

3

Identifiserte kartlag

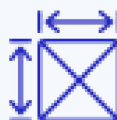
Identifiserte Kartlag (3)



Støysone
tettsteder



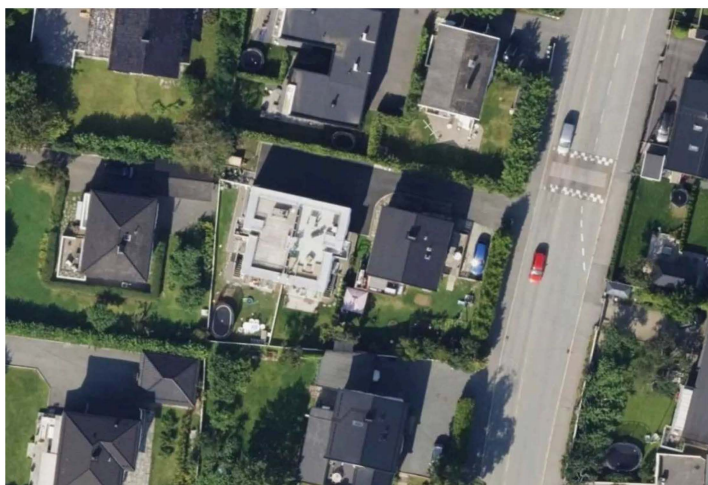
Radon



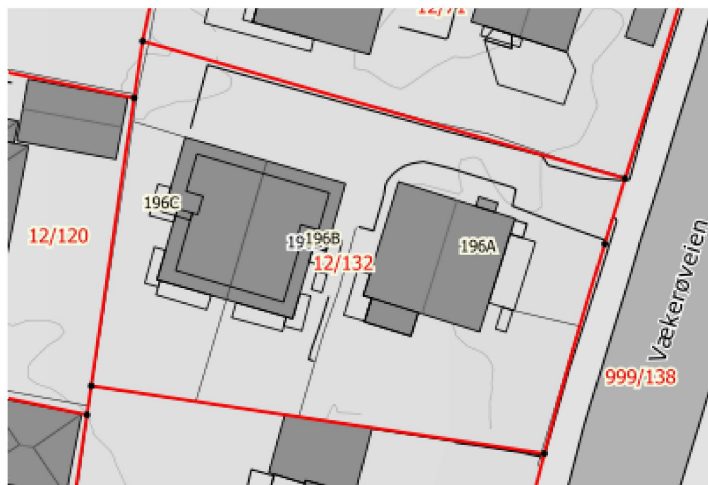
Arealressurskart



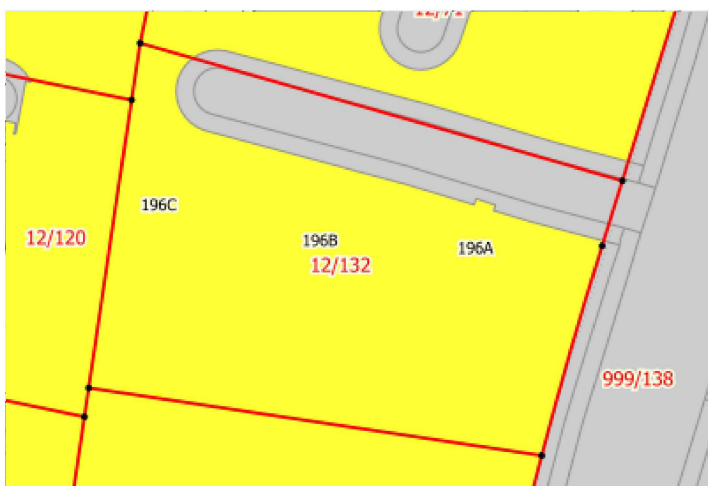
Kartoversikt



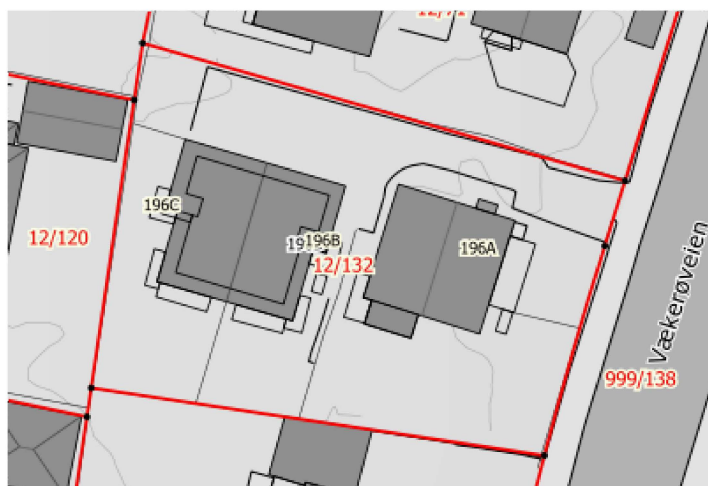
Satellittfoto



Reguleringsplaner



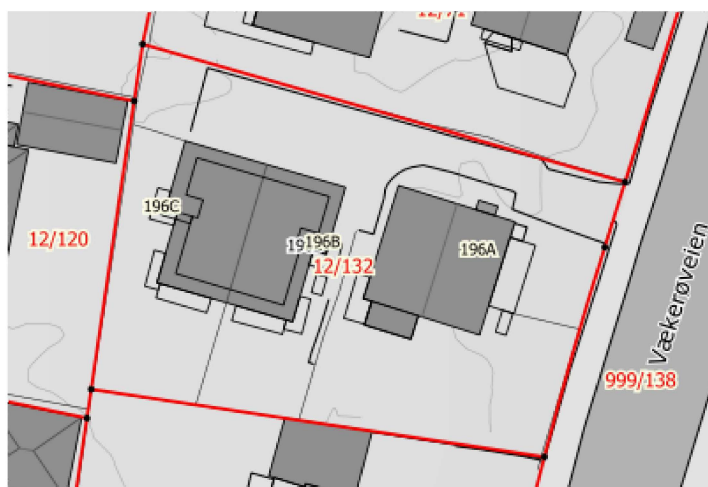
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan

Strategisk støykart veg

Statens vegvesen



■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

Kjekt å vite

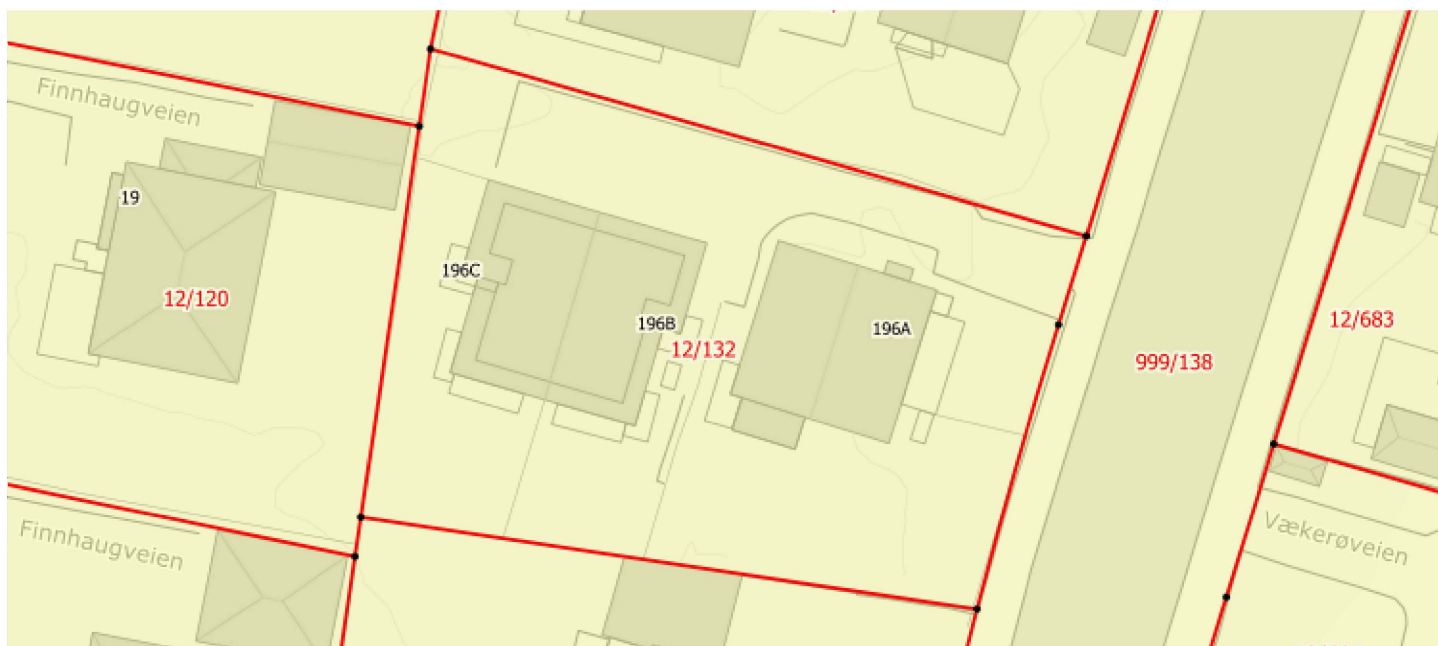
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

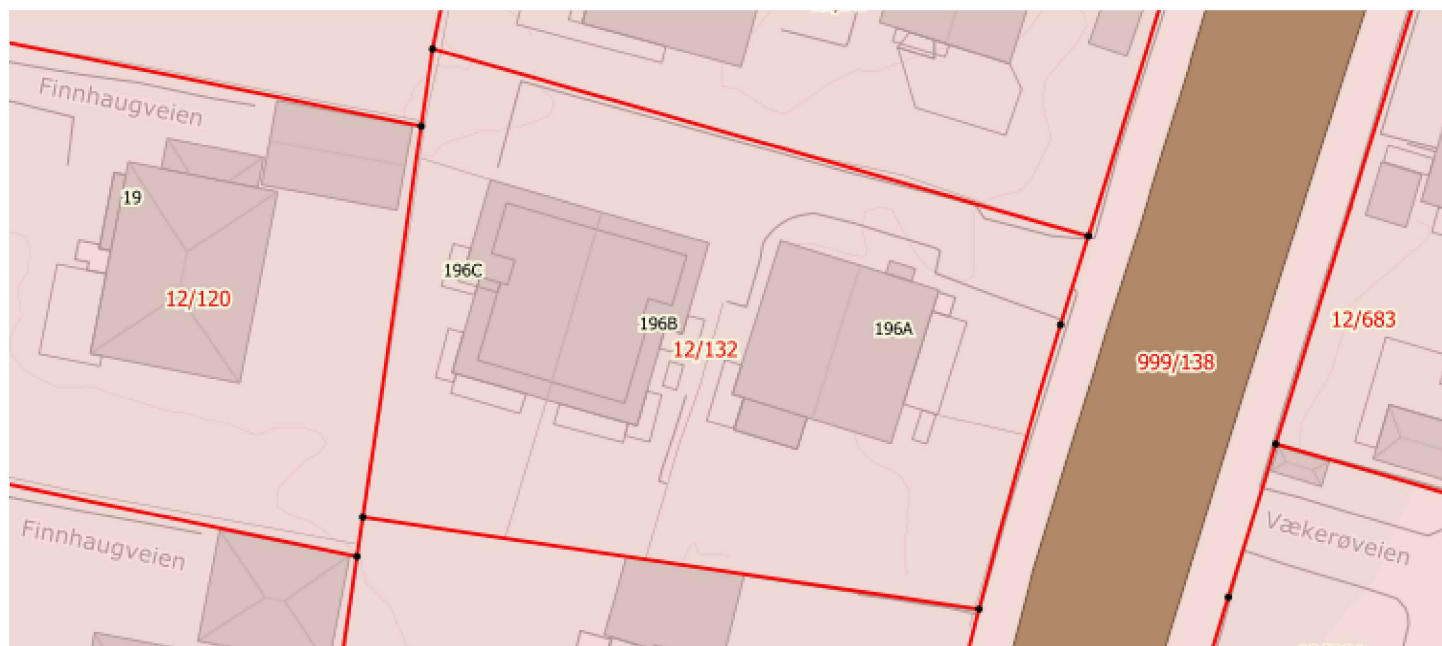
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



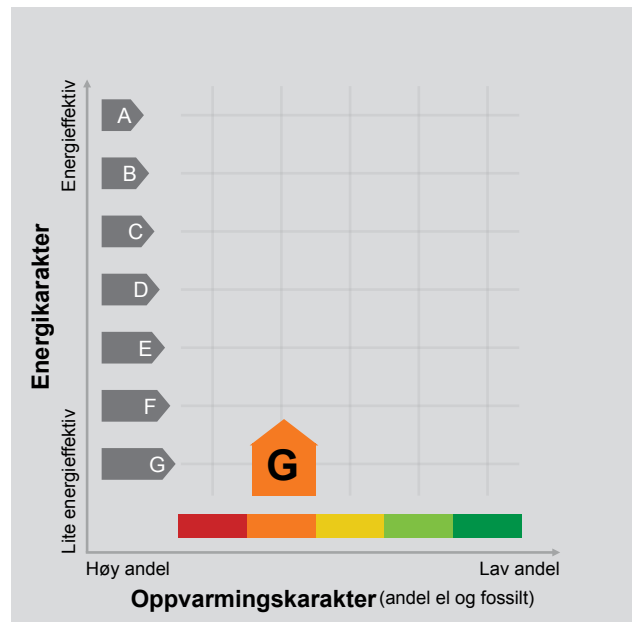
Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebygd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 196A
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80047878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-63245
Dato	30.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÆKERØVEIEN 196

Senest endret på årsmøte den 21.9.2020

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Vækerøveien 196. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring.

2. EIENDOMMEN

Vækerøveien 196, Gnr. 12, Bnr. 132 i Oslo kommune består av 3 seksjoner.

Seksjon 1 er en eksisterende enebolig og 2 og 3 en nybygd tomannsbolig, med tilleggsarealer med enerett til bruk av til hver enkelt seksjon i samsvar med situasjons-/ tomtedelingsplanen.

Den del av tomten og bygninger som ikke etter oppdelingen omfattes som tilleggsarealer med enerett til bruk til noen av seksjonene, er fellesareal.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet 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.

Utearelene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass for skrot, gamle biler, materialer etc.

Sameiermøte bestemmer hvordan fellesarealet skal brukes.

Fellesarealet og de enkelte seksjonsenheter må 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.

- 4.1** Utvendige fellesarealer fordeles etter den til enhver tid gjeldende situasjons-/ tomtedelingsplan som definerer hvilke arealer den enkelte seksjon har enerett til bruk av.
- 4.2** Parkeringsplasser og garasjeplasser fordeles etter den til enhver tid gjeldende parkeringsoversikt (Garasjeplanen og/ eller situasjons-/ tomtedelingsplan.) som definerer hvilke plass/ plasser den enkelte seksjon har enerett til bruk av.

For opphevelse og/eller endringer av punkt 4.1 og 4.2 kreves det full enighet mellom seksjonseierne, det vil si 100% enighet.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utliknes på den enkelte bygning, felles adkomstvei langs egen eiendom samt gjerde mot andre naboer.

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

Felleskostnadene fordeles iht. sameiebrøk.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier med lik andel hver.

Hver enkelt seksjon dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av tilhørende bygning.

Øvrige seksjonene skal holdes skadesløs for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygning som ikke tilhører denne seksjon.

6. VEDLIKEHOLD — DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.

Seksjon 1 har ansvar for vedlikehold av egen fasade/tak.

Seksjon 2 og 3 skal ha felles ansvar for vedlikehold av fasade/tak. Kostnadene fordeles etter eierbrøk.

Alle seksjonene i sameiet har ansvar for vedlikehold av garasjeanlegget. Kostnadene fordeles etter eierbrøk.

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

7. ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Seksjonseierne har en stemme hver.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om på årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

På årsmøtet 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 men;

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.»

8. STYRET

Styret i sameiet har 3 medlemmer, 1 fra hver seksjon. Styrets leder velges for 1 år av gangen.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

9. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningsvolumene skal ha separate bygningsforsikringer.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

Alle seksjoner sørger for bygningsforsikring av egen bygning, samt bygninger på hver enkelt seksjons tilleggsarealer.

10. 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.

Disse vedtekter med situasjons-/ tomtedelingsplan og garasjeplan skal, dersom en av sameierne krever det tinglyses på hver enkelt seksjon.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 12, Bruksnummer 132, Seksjonsnummer 1 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

28.01.2025 kl. 13.53

Oppdatert per

28.01.2025 kl. 13.51

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/447849-1/200 10.06.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 5 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
AANDSTAD STIG AGA
FØDT: 29.09.1973 IDEELL: 1/2
LEE CHRISTINA
FØDT: 20.05.1976 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2024/2131661-1/200 22.10.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2011/447849-1/200
GJELDER: **LEE CHRISTINA**
FØDT: 20.05.1976
GJELDER: **AANDSTAD STIG AGA**
FØDT: 29.09.1973
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 24-115547TVA-TOSL/08

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1935/909193-1/105 20.12.1935 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 132

1936/8843-1/105 05.08.1936 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 132

1936/13155-1/105 14.11.1936 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 132

1980/7795-1/105 01.04.1980 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 12 BNR: 132

2012/582786-1/200 17.07.2012 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/641048-1/200 16.06.2017 08:57 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 6 150 000
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/674480-1/200 07.06.2021 12:52 **** MASSETRANSPORT**

FRA: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
TIL: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/444457-1/200 26.04.2022 17:13 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 26.04.2022 kl.:17:09
Beløp: NOK 10 219
Prosessfullmektig: MANOUSARIDIS KONSTANTINOS
FØDT: 30.12.1974
Saksøker: MANOUSARIDIS KONSTANTINOS
FØDT: 30.12.1974
Saksøkt: LEE CHRISTINA
FØDT: 20.05.1976
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
LEE CHRISTINA
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2011/411815-1/200 30.05.2011 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 250/584

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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



Leiekontrakt for bolig

1. About the property

Address

Vækerøveien 196a

Postal code

0751

City

Oslo

Cadastral reference (Gnr.):

Title number (Bnr.):

Section (Snr.):

Apartment number:

2

Municipality

Oslo

2. About the dwelling

Number of rooms (excl. kitchen and bathroom)

3

Size of the dwelling

75

Rooms & Furniture

Bathroom

☒ Private ☐ Shared

Kitchen

☒ Private ☐ Shared

Furniture

☐ Furnished

☒ Unfurnished

TV & Internet

Is TV subscription included in the rent?

☐ Included in the monthly rent

☐ Not included in the monthly rent

☒ TV subscription is not available

Is Internet included in the monthly rental payment?

☒ Included in the monthly rent

☐ Not included in the monthly rent

☐ Internet subscription is not available

Inventory & facilities

Inventory list

One parking space behind villa in shared parking area included

Facilities

Delvis møblert, Barnevennlig, Bredbåndstilknytning, Garasje/P-plass, Moderne, Parkett, Rolig, Sentralt, Utsikt, Turterreng

3. Type of tenancy

☐ Loft or basement dwelling, or dwelling in a semi-detached house (in which the owner lives in the same house)

The law's minimum period for fixed-term contracts is stipulated to 1 year.

☒ Dwelling that the Lessor him/herself has used as his/her own dwelling, which is rented out due to temporary absence up to 5 years.

This gives the tenant fewer rights compared to other tenancy types, see husleieloven § 11-4.

☐ Tenancy based on employment, service or work

This gives the tenant fewer rights compared to other tenancy types, see husleieloven § 11-3.

☐ Other accommodation than mentioned above

No special provisions related to type of rental property.

4. Duration of the tenancy

Tenancy duration

- ☐ The tenancy is fixed-term and is valid, without termination, to the end of the rental period.
- ☒ The tenancy is ongoing (open) and continues until it is terminated by either Party.

The tenancy commences:

Sep 1, 2020

The parties can terminate the tenancy agreement during the rental period with a notice period.

Notice period

3

Binding time

- ☐ Yes ☐ No

5. Rent

When the rent shall be paid

In advance the 28th every month

Monthly rent

15,995

NOK

Landlord's bank account

92302122484

Electricity and heating

Is electricity and heating included in the monthly rental payment?

- ☐ Included in the monthly rent
- ☐ The tenant shall subscribe to his/her own account

- ☒ Paid in addition to the monthly rent

The advance payment account will be settled at least once per year. The Lessor must document the actual costs of electricity and heating.

Additional cost for electricity and heating:

2,000

NOK

Water & sewage

Is water and sewage included in the monthly rental payment?

- ☒ Included in the monthly rent
- ☐ Paid in addition to the monthly rent

Regulation of rent

The parties may, with one month's written notice, claim the rent adjusted in line with the changes in the consumer price index, see Husleieloven § 4-2. The regulation can be put into effect at the earliest one year after the last rent was regulated and put into effect.

6. Security

The Tenant pays the following as security for outstanding rental payments, any damage to buildings or inventory, inadequate cleaning on vacating the property and any other claims in regard to the tenancy agreement.

The security shall be paid before the start date of the tenancy period. The tenant has no right to a key or to access to the dwelling before the security has been issued in accordance with the tenancy agreement.

☒ Deposit ☐ Guarantee ☐ No security

The deposit account shall be opened by the landlord before the tenant moves in. The deposit shall be paid to a specific account in the tenants name, to the same bank in which the rental payments shall be received, on the Landlord's expense. Interest shall go to the Tenant, if not agreed otherwise.

Deposit - Amount

31990

Deposit - Account

Keys

Specify number of keys

no keys - door with yale code lock

7. Other provisions

 The dwelling is rented out "as is"

If the property is rented out «as is», it means that the Tenant assumes much of the risk of latent defects to the property. If the Tenant finds defects after entering into the agreement, the defect does not normally constitute a breach of contract unless the Lessor has provided incorrect or insufficient information about the defect, or if the property is in a substantially worse condition than the Tenant had reason to expect when taking the rental price and other circumstances into account.

Is smoking allowed?

☐ Yes ☒ No

Are pets allowed?

☐ Yes ☒ No

Maintenance

The tenant is obliged to maintain door locks, cranes, water closets, electrical contacts and switches, hot water tanks and loose fixtures in the home. The tenant is also obliged to carry out necessary functional checks, cleaning, battery replacement, testing and the like of smoke alarms and fire extinguishing equipment. Other maintenance and items belonging to the landlord, shall be the landlord's responsibility, unless otherwise agreed, see husleieloven. § 5-3.

Termination of the lease

The tenant is obliged to, during the last 3 months of the tenancy period, provide new tenants, real estate agents and potential buyers of the property access to the property as well as to provide craftsmen access to inspect the dwelling. Specific times for such access shall be scheduled together with the tenant.

The tenant shall hand over the dwelling with inventory and accessories to the landlord's disposal on the day the tenancy period ends.

The dwelling shall by then have been cleared and properly cleaned.

The landlord and the tenant shall jointly inspect the dwelling and check the cleaning and control the dwelling for any damages or abnormal wear / tear.

All keys shall be handed back to the landlord.

Other house rules

Known damages

Other information

whitewashes ie fridge etc are the tenant's responsibility during the tenancy

Insurance

The tenant shall sign his or her own home insurance. This ensures both the tenant and the landlord from financial losses if issues would arise around assets, liabilities or legal costs. For the tenant not to sign his or her own home insurance needs explicit agreement between the parties.

Rules of conduct

The tenant must treat the dwelling with due care and otherwise in accordance with the lease agreement. The tenant is obliged to follow ordinary rules of procedure and reasonable orders from the landlord.

Subletting

Subletting is not permitted without the landlord's written consent, unless otherwise provided by law or other agreements.

Eviction and special grounds for enforcement

The tenant agrees that eviction (deviation) may be required if the rent is not paid within 14 days after written notice pursuant, see Tvangsfullbyrdesloven § 4-18. Notice of eviction can be sent out on the due date of the rental payment at the soonest. It must be stated that eviction will be carried out if the dwelling is not vacated, and that eviction can be avoided if the rent with interest and related costs is paid before the eviction is carried out.

The tenant agrees that eviction (deviation) may be required when the lease term has expired, see Tvangsfullbyrdesloven § 13-2.

Landlord

Social security number

20057630265

First name

Christina

Last name

Langangen

Email address

chrisstat@agane.com

Phone number

+4740671855

Address

Mail boxes etc 361

Postal code

0022

City

Oslo

Tenant

Social security number

First name

[REDACTED]

Last name

[REDACTED]

Email-address

[REDACTED]

Phone number

[REDACTED]

Address

Vækerøveien 196a

Postal code

0751

City

Oslo

Attachments

There are no files attached to this contract

Signatures

This contract was signed electronically through Swiftcourt's e-signing service. The signatures with detailed information are attached in a separate signing certificate available to the parties after the contract has been signed.

Go to <https://www.swiftcourt.com/en/signing> to read more about Swiftcourt's electronic signatures.

HUSLEIEKONTRAKT

Standard husleiekontrakt for bolig

1. PARTENE I AVTALEN

Utleier:
Navn: Christina Langengen Fødselsdato: 20.05.1976
Adresse: Friedrichstrasse 114
Postnr./sted: 10117 Berlin Tlf.nr.: 406 71 855
E-post: spillagano@gmail.com

Leietaker(e): [redacted] Fødselsdato: [redacted]
Navn: [redacted]
Adresse: Willen Gleditsch vei 22
Postnr./sted: 0987 Tlf.nr.: [redacted]
E-post: [redacted]

Navn: [redacted] Fødselsdato: [redacted]
Adresse: [redacted]
Postnr./sted: [redacted] Tlf.nr.: [redacted]
E-post: [redacted]

❶ Dersom det er flere enn to leietakere, bruk eget ark. Leietakerne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må signere kontrakten.

2. BOLIGEN

Eiendommen: Vakerøveien 196 a
Adresse: 061
Gårdsnr.: [redacted] Bruksnr.: [redacted] Seksjonsnr.: [redacted] Leilighetsnr.: 1
Kommune: [redacted]

Leieavtalen gjelder:

❶ Husleieloven har særregler for enkelte leieforhold

Antall rom: 2 ☒ bad ☒ kjøkken
☐ bod(er) ☐ parkeringsplass(er)

Kryss av for den type leieobjekt som avtalen gjelder:

☒ Hus eller leilighet

☐ Lofts- eller sokkeibolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, der utleier bor i samme hus

☐ Ett leiebudselsrom der leieren har adgang til en annens bolig (hybel)
Leietakeren har færre rettigheter, bl.a. hindret rett oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-3 tredje ledd, 9-4 annet ledd, første pkt., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☒ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år
Det gjelder særlige regler for slik utleie, se husleieloven § 11-4.

☒ Boligen leies ut som den står

➊ Når det er tatt et forbehold om at boligen leies ut «som den står», vil leietaker overta risikoen for eventuelle skjulte mangler. Dersom leietaker oppdager feil med boligen etter overtakelse, vil disse normalt ikke utgjøre noen mangel, med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å regne med etter husleiens størrelse og forholdene ellers. Se husleieloven § 2-5. Leietaker oppfordres til å undersøke boligen.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Kryss av ett av alternativene:

☒ Tidspubestemt leieforhold:

➊ Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene.

Leieforholdet starter (dato): 21.05.24

Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned, og er på (antall måneder):

2 mnd

☐ Tidsbestemt leieforhold:

➊ Et tidsbestemt leieforhold kan ikke være kortere enn 3 år, jf. husleieloven. Dersom leieavtalen gjelder inntre- eller søkkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus, kan leieforholdet ikke være kortere enn 1 år. Husleielovens regler om minstetid gjelder ikke for avtaler som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Leieforholdet starter (dato):

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato):

☐ Kryss av her dersom partene har gjensidig oppsigelsesrett. Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned, og er på (antall måneder):

☐ Kryss av her dersom leieforholdet ikke kan sies opp av noen av partene i leieperioden.

☐ Tidsbestemt leieforhold med kortere leietid:

1 Partene kan avtale kortere leietid enn 3 eller 1 år, dersom:

☐ Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til hans husstand

☐ Utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Spesifiser her:

4. HUSLEIEN

Leiesummen:

1 Det er ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie, med unntak for strøm/oppvarming og/eller vann/avløp.

12 000 eks strøm

Husleie per måned er kr.:

Husleie betales forskuddsvis hver måned, innen (dato): ~~siate dato i måneden,~~ ~~forskuddsvis for neste måned~~

Husleie betales til (kontonummer):

Strøm og oppvarming:

Konto: 8604 26 01243

☐ Inkludert i husleien.

☐ Betales i tillegg til husleien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske kostnadene.

Forskudd hver måned er (kroner):

☒ Ikke inkludert i husleien. Leietaker har egen måler og må tegne eget abonnement fra (dato): ~~an strøm øker hvis flere bor i leiligheten.....~~

Vann- og avlopsavgifter:

☒ Inkludert i husleien

☐ Betales i tillegg til husleien. Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene.

Forskudd hver måned er (kroner):

TV og Internett:☐ Kabel-TV er inkludert i husleien☒ Internett er inkludert i husleien**Regulering av husleie:**

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve at husleien blir regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting, se husleieloven § 4-2. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen regulering av husleien enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse fremsette krav om at leien blir satt til gjengs leie, dvs. leien for liknende husrom på liknende avtalevilkår på det aktuelle tidspunktet, se husleieloven § 4-3.

5. SIKKERHET

➊ Depositum/garanti kan maksimalt tilsvare 6 måneders husleie. Utleier skal dekke omkostninger til opprettelse av depositumskonto.

☐ Leietaker betaler depositum på (kroner):
til (kontonummer):

☒ Leietaker stiller garanti på (kroner): 72.000 A
Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: Navn

6. FREMLEIE/OVERFØRING AV LEIEFORHOLDET

Leietaker kan ikke fremleie, eller på annen måte overlate sin bruksrett til boligen til andre, uten samtykke fra utleier. Tilsvarende gjelder opptak av nye personer i sin husstand. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

Leietaker kan heller ikke overføre leieforholdet, herunder sine rettigheter og plikter etter leieavtalen, til andre uten samtykke fra utleier. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

7. ORDENSREGLER

➋ Leietakeren skal behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i henhold til leieavtalen. Leietakeren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt?

☐ Ja☒ Nei

Er røyking tillatt?

☐ Ja☒ Nei

Andre ordensregler eller forhold:

.....

.....

.....

8. PARTENES PLIKTER

Utleierens plikter:

Utleier plikter å stille boligen til leietakerens disposisjon i henhold til denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av leieavtalen og husleielovens bestemmelser.

Dersom utleier misligholder sine plikter, kan leietaker gjøre gjeldende beføyelser som nevnt i husleieloven kapittel 2, samt § 5-7. Leietaker kan ikke kreve erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 andre ledd.

Dersom boligen ikke er i den stand som følger av leieavtalen eller husleielovens bestemmelser, må leietaker gi melding om dette til utleier innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget forholdet. Dersom ingen melding blir gitt, vil leietaker miste retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Leietakerens plikter:

Leietaker plikter å vedlikeholde døråser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, batteriskift og testing av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning utleier.

Leietaker kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Dersom leietaker oppdager skade på boligen som må utbedres uten opphold, må han straks sende melding om dette til utleier. For andre skader må leietaker gi beskjed til utleier innen rimelig tid.

Leietaker skal til enhver ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få fremlagt forsikringsbevis.

9. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Oppsigelse:

Oppsigelse må skje skriftlig.

Oppsigelsesfristene følger av leieavtalen. Dersom avtalen er oppsigelig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom avtalen er oppsigelig, og gjelder hybel eller egen bolig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister.

Oppsigelse fra utleier skal være begrunnet.

Varning:

Leietaker skal gi utleier adgang til å holde visninger for potensielle leietakere eller kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet, med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering av bolig:

Ved fraflytting skal leietaker levere tilbake boligen, samt eventuelt tilhørende inventar, i godt vedlikeholdt stand. Boligen skal leveres tilbake i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av forringelse som skyldes alminnelig slitasje og bruk.

Leietaker skal sørge for ordentlig rengjøring av boligen, herunder gulv, vegger, vinduer, skap, hvitevarer og eventuelt tilhørende inventar.

kode LÅS

Leietaker skal levere tilbake (antall): nøkler.

Dersom samtlige nøkler ikke kan leveres tilbake, må leietaker betale kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Boligen er tilbakelevert når den er rengjort og i samme stand som ved overtakelse, samt når nøkler er overlevert.

Dersom boligen er i dårligere stand enn det som følger av leieavtalen, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.

10. UTKASTELSE OG TVANGSFRÅVIKELSE

Leietakeren godtar at utkastelse (tvangsfråvikelse) kan kreves dersom leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel er sendt i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18. Varslet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varslet skal opplyse om at utkastelse vil kreves dersom leien ikke blir betalt, og at utkastelse kan unngås ved at leien blir betalt med påløpte renter og kostnader.

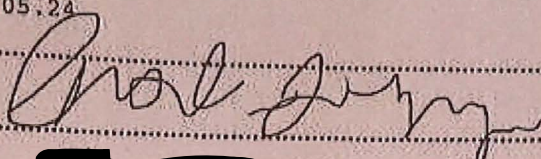
Leietakeren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

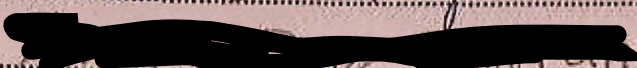
Dersom utleier hever leieavtalen som følge av vesentlig mislighold, skal leietaker erstatte leietaket som utleier har påført. Han må også erstatte de omkostninger som misligholdet medfører for utleier.

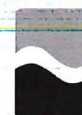
11. UNDERSKRIFTER

Perth 20.05.24

Dato og sted:

Utleierens underskrift: 

✓ Leietakerens underskrift: 



Kartverket

ADVOKATFIRMAET SGB AS
V/MALIN FRITSØE ØSTMAN
POSTBOKS 2004 VIKA
0125 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 11821
Vår referanse: 3655808/25555004
Bestilling: C3 2025-01-17 11

Dato
17.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
411815	200	30.5.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	12	132	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1000



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601092692

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
070561	WILSGAARD MERETE DESIREE	H0102	6859 SLINDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	12	132

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	12	132	0	1	250 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	12	132	0	2	167 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	12	132	0	3	167 / 584	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



26.05.2011
Bente Hansen

Doknr: 411815 Tinglyst: 30.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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	12	132		

[illegible]

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	250	B	11				21				31			
2	B	167	B	12				22				32			
3	B	167	B	13				23				33			
4				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 584				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				584 = 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.

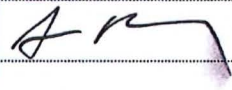
Signaturer

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

 ANDRE FALLÉN

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, og ☒ 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)	☐ bruksenheterenes 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. STRAFFELOVENS §§ 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 bruksenheterne, 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)

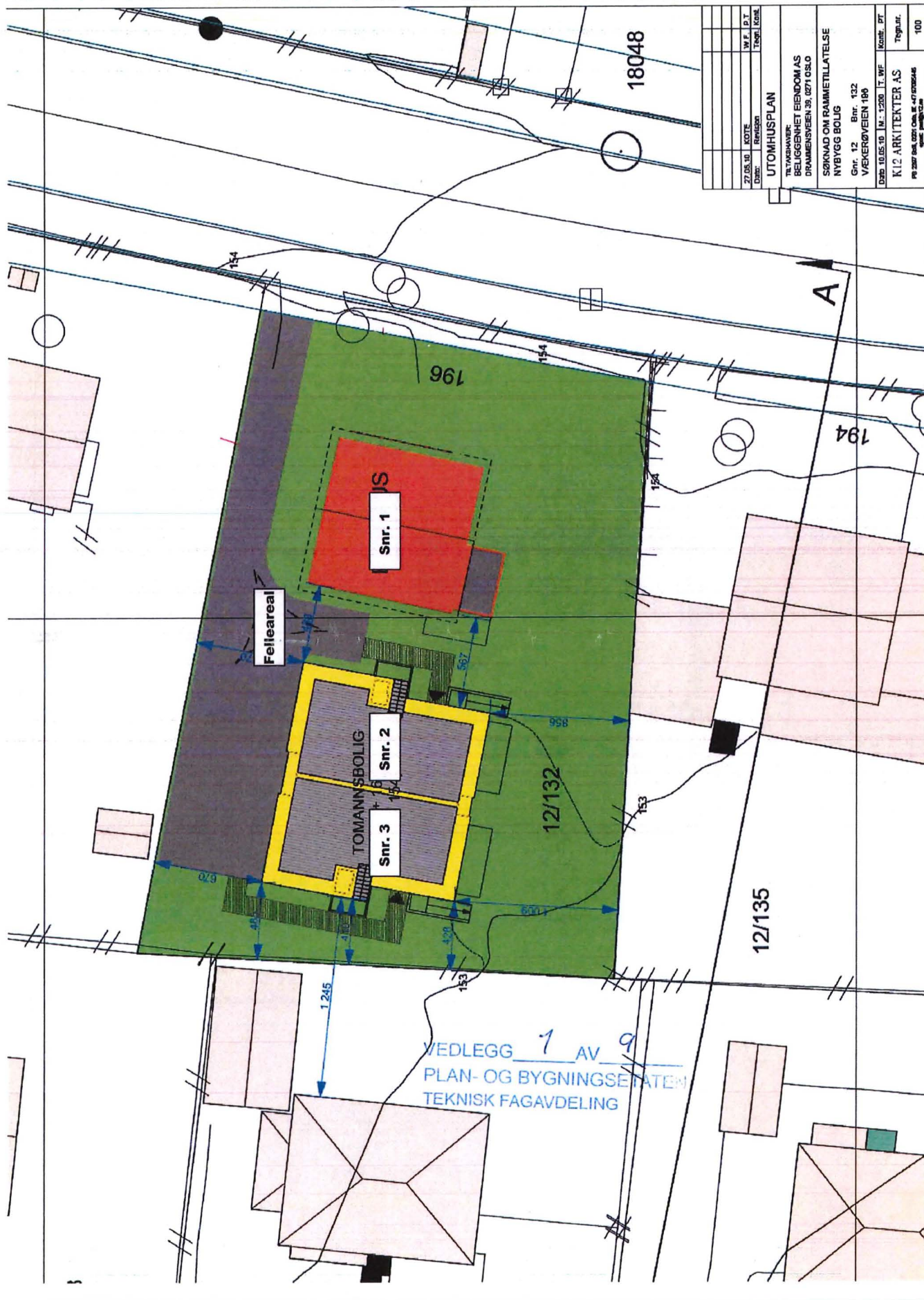
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 4/1-2011		ANDRE FALKENBERG	For Belysnings- Eiendom AS iht. firmaattest og generalfullmakt

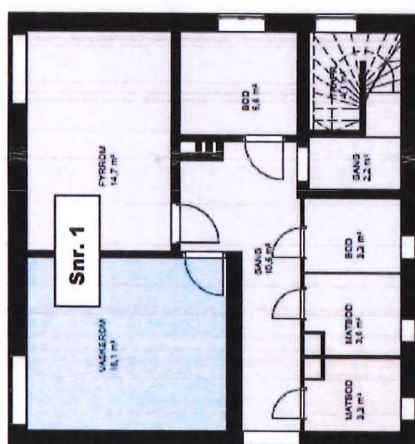
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

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.	
12	132		1-3	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
26.05.2011	Audhild Kitle	 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 tinglysingsgjennpart.



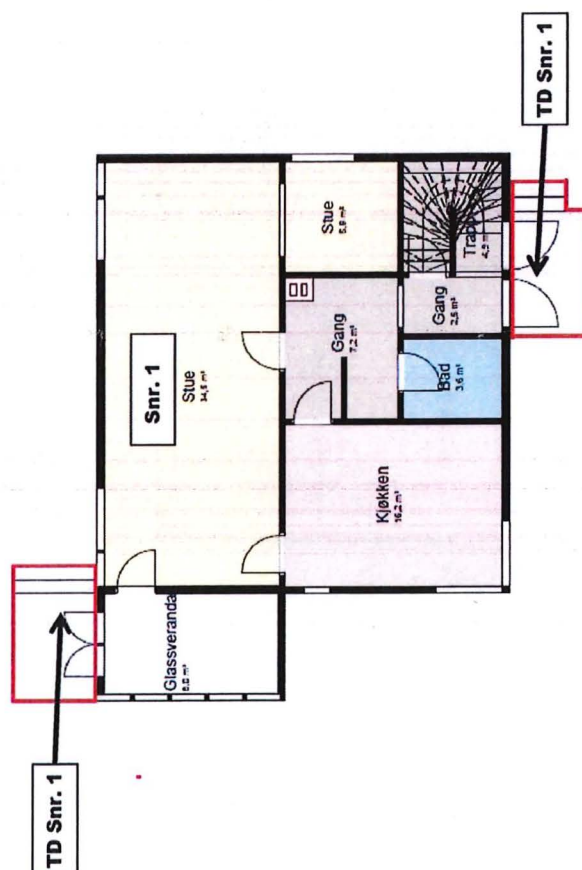




BRA: 69,4 m2

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

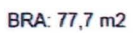
D330	Residus	Tegns. kont.
118 Kjellerplan, eks. nus		
TELTHAVNER		
BELUGNETHET EIBRDOM AS		
DRUMMENVEGEN 95, 0271 OSLO		
SØKNAD OM RAMMETILTAKELSE		
ER-SISTERENDE ENDRING		
Gnr 12 Bnr. 132		
VÆRHOVEJEN 166		
22.03.10	14. 1.00	17. 523W
Konts. PT		
K12 ARKITEKTER AS		
Tegns nr.		
118		



BRA: 86,9 m2
BYA: 95 m2

VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

[illegible]



Dato	Revisjon	Tegn	Kont.
2 etg			
TILTEKNAVER:			
BEIUGENHET EIENDOM AS			
DRAMMENGVEIEN 35, 0271 OSLO			
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE			
EKISTERENDE ENEBOLIG			
Gnr. 12	Bnr. 132		
VÆKERØVEIEN 196			
Dato	22.09.10	M : 1-100	T : SSW
K12 ARKITEKTAS			Kontb. PT
			Tegntn.
HG 2387 SUL. GSDN OUL. BYG. 447 070056AK			120

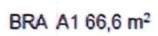
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Doco	Revisjon	Tegn	Kont
Lofl			
TELEKOMBAER			
BELIGGENHET ENDRING AS			
DRAMMENVEIEN 39, 1271 OGLO			
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE			
EK-SISTERENDE ENEBOIUG			
Bnr. 12 Bnr. 132			
VÆKROVEIEN 186			
Dato	22.09.10	M. 1	100
T	STAV	KONT	PT
K12 ARKTEKTER AS			
Tegn nr.			
21			

Snr. 1

BRA: 19,9 m2

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



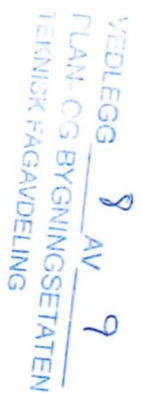
BRA A2 66,6 m²

Date:	Revisjon	Tegn.	Kont.				
KJELLER							
TILTAKEHVER BELIGGENHET EIENDOM AS DRAMMENSVEIEN 39, 0271 OSLO							
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE NYBYGG BOLI							
Gnr. 12	Bnr. 132						
VÆKERODSV. 168							
Date	10.05.10	M : 1106	T WF	Kont.	PT		
KID ARKITEKTAS				Tegn.nr.			
PB 258F SEB 022P Oslo W +47 87595645 E-post post@kida.no							
				201			

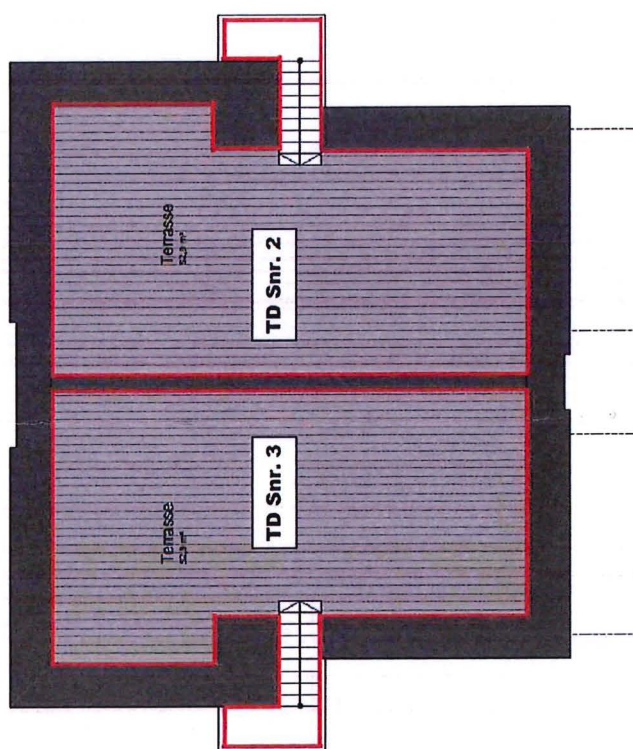
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 7 av 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

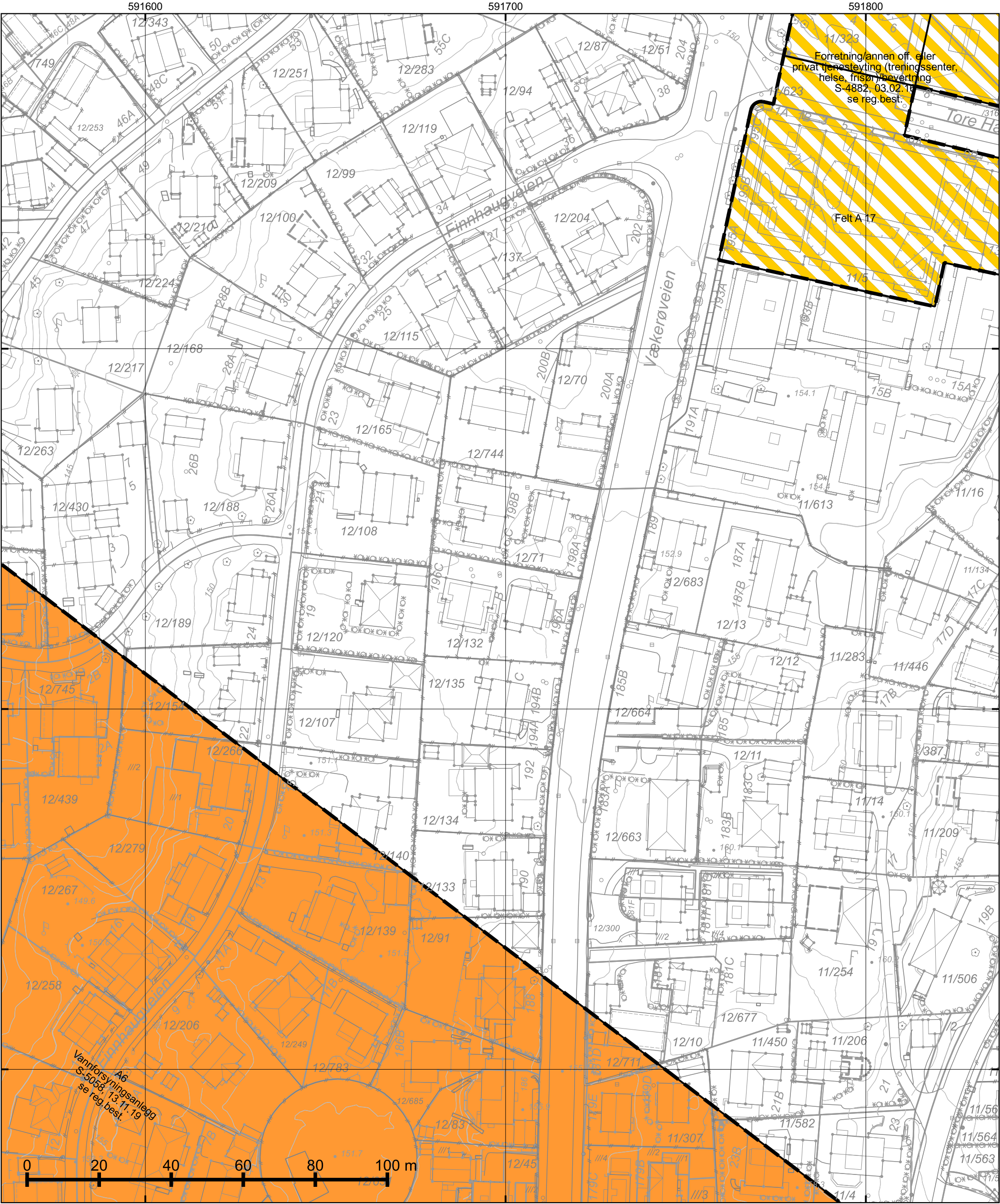


Dato:	Revisjon	Tegn.	Kont.				
2 ETASJE							
TILKJØBBER: BELIGGENHET EIENDOM AS DRAMMENSVEIEN 39, 0271 OSLO							
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE NYBYGG BOLIG							
Gnr. 12 Bnr. 132 VÆKERØVEIEN 196							
Dato	19.05.16	M.	1-100	T	WF	Konty.	PT
RID ARKITEKT AS							
RB 2587 ESB, GSD Omv. nr. -47 87959445 Rinnf. jansd 12 m							203

[illegible]

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32



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

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326666/ 86504553

Adresse: VÆKERØVEIEN 196A

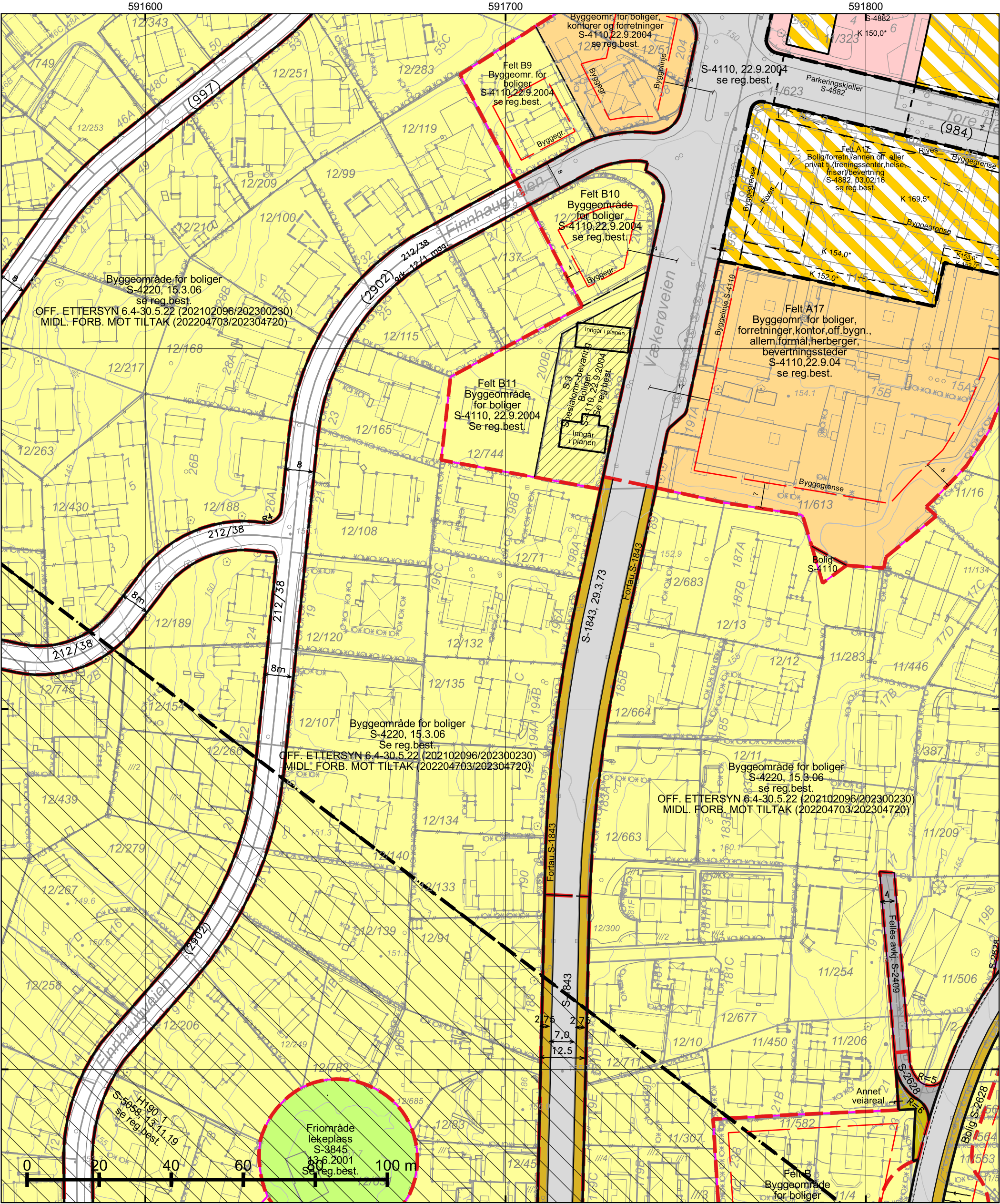
Gnr/Bnr: 12/132

Deres ref.: 19595/ MALIN

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326666/ 86504553

Adresse: VÆKERØVEIEN 196A

Gnr/Bnr: 12/132

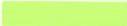
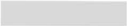
Deres ref.: 19595/ MALIN

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	143 - Kontor/bolig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2013 - Torg

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

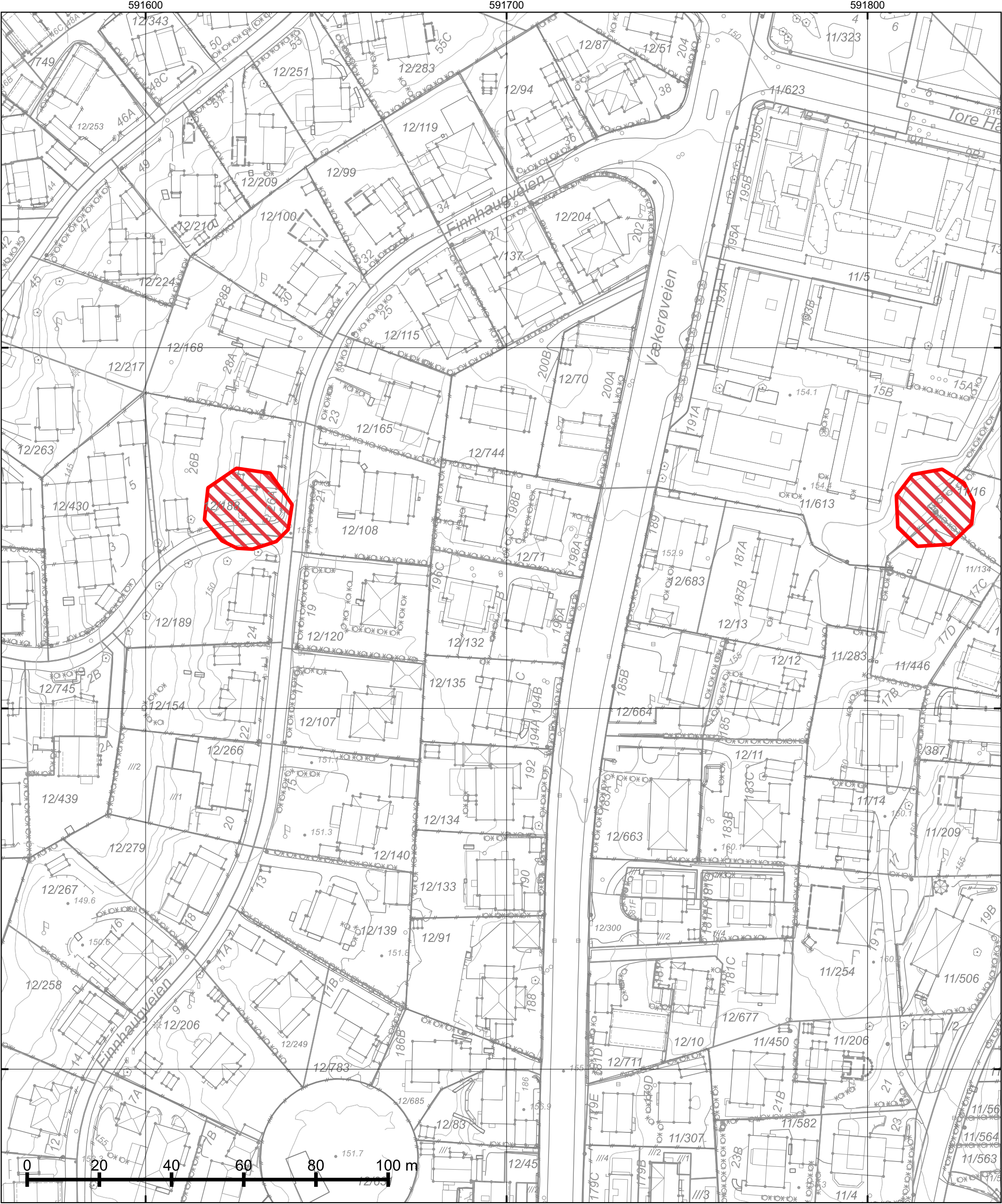
 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 28.01.2025

Bruker: tas

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: 326666/ 86504553

Adresse: VÆKERØVEIEN 196A

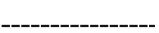
Gnr/Bnr: 12/132

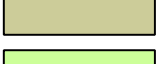
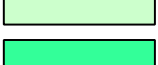
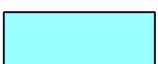
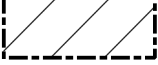
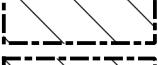
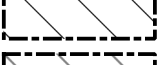
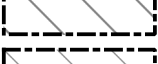
Deres ref.: 19595/ MALIN

Kommentar:

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

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

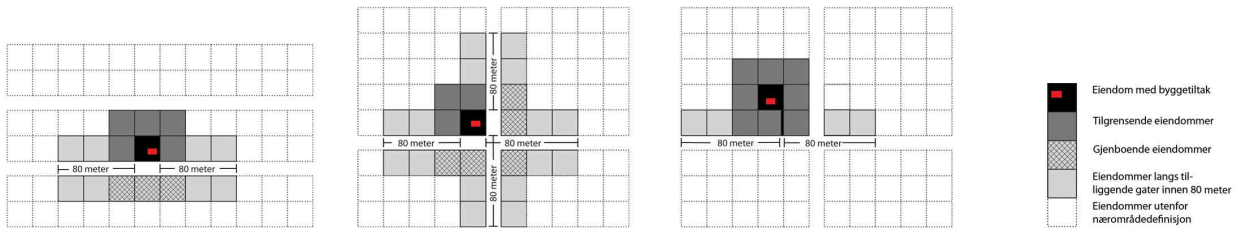
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

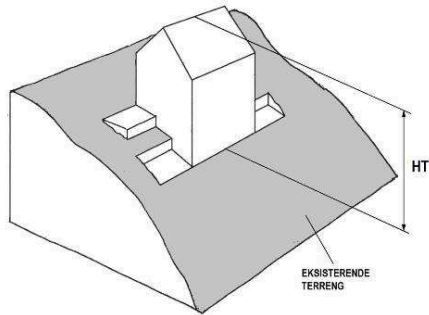
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

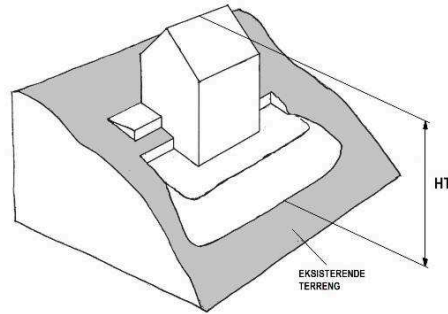
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr. §10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem