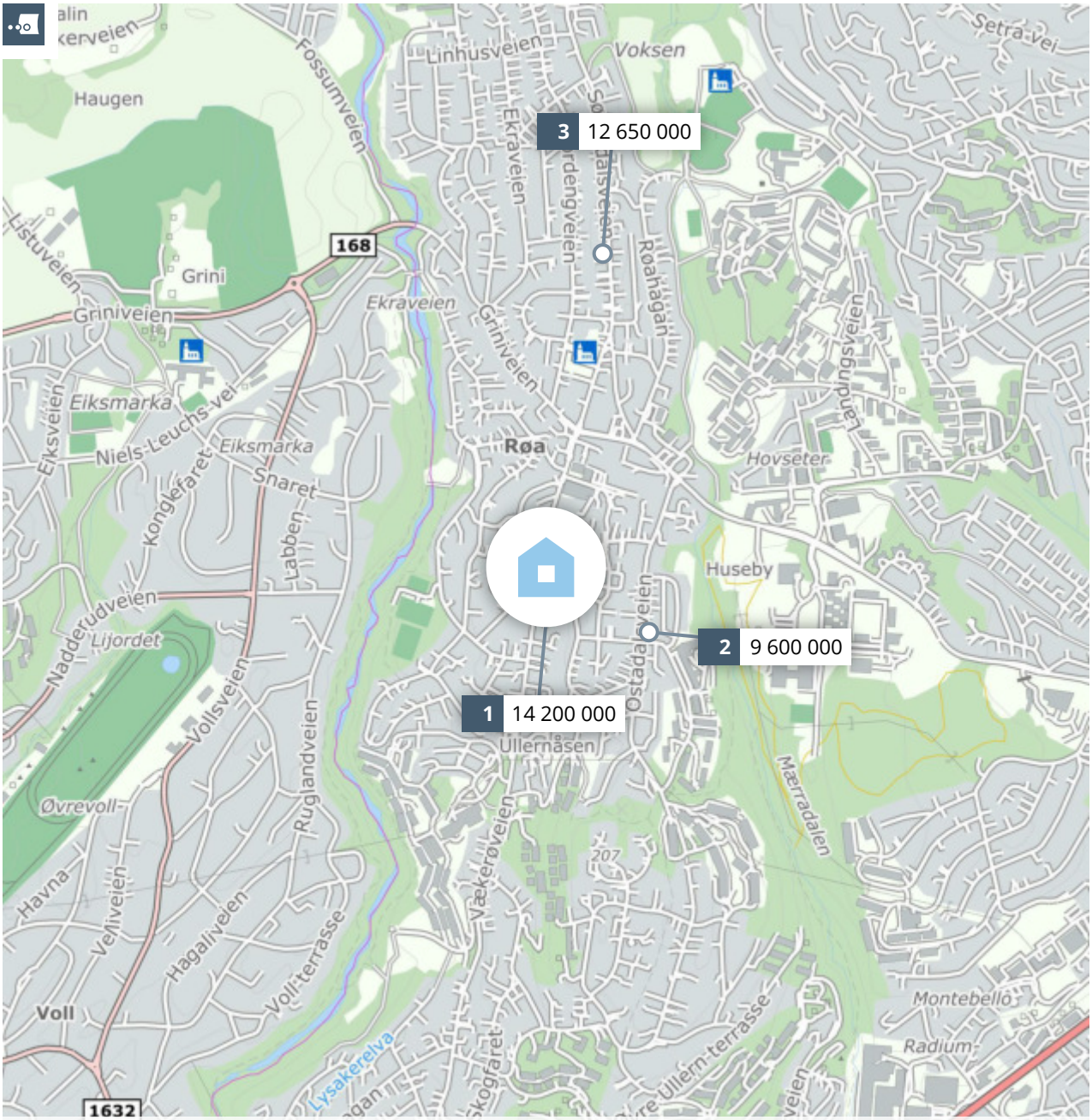
VÆKERØVEIEN 181D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Enebolig - Ferdigattest - 1975
Enebolig - Planer, snitt - 1973
Dobbeltgarasje - Sluttnotat (henlagt uten ferdigmelding) - 2011
Dobbeltgarasje - Plan, fasader - 2005
Registrering av grunn og tinglyste servitutter - Salgsgoppgave
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-4220
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VÆKERØVEIEN 181 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vækerøveien 181 D, 0751 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 12 BNR 711 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Mosekollen vest

Verdivurdert til

9 890 000

-	9 890 000	82 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	39 m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	667 m²
Byggeår	1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vækerøveien 179 A 178 m² 2015 250 m² 3 sov	14.10.2024	14 450 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**79 775**
2	Aslakveien 12 C 107 m² 1986 1 715 m² 3 sov	25.04.2024	9 950 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**89 720**
3	Sørkedalsveien 202 B 160 m² 2017 1 150 m² 3 sov	14.11.2024	12 950 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**79 063**

Velkommen til Vækerøveien 181D. En sjarmerende enebolig med god planløsning og attraktiv beliggenhet. Med 3 romslige soverom på samme plan, 2 bad, store oppholdsrom og trivelige uteplasser, er dette et hjem som passer perfekt for deg som ønsker en familievennlig planløsning. Beliggenheten gir kort vei til både T-bane, butikker, idrettsanlegg og servicetilbud på Røa.

Kort fortalt:
- Flotte uteplasser
- Frodig og usjenert hage
- Alt på ett plan
- 3 soverom
- 2 bad
- Peis i stue
- Separat kjøkken
- Godt med naturlig lys
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Dobbelgarasje
- Attraktiv beliggenhet nær Røa Torg og T-bane

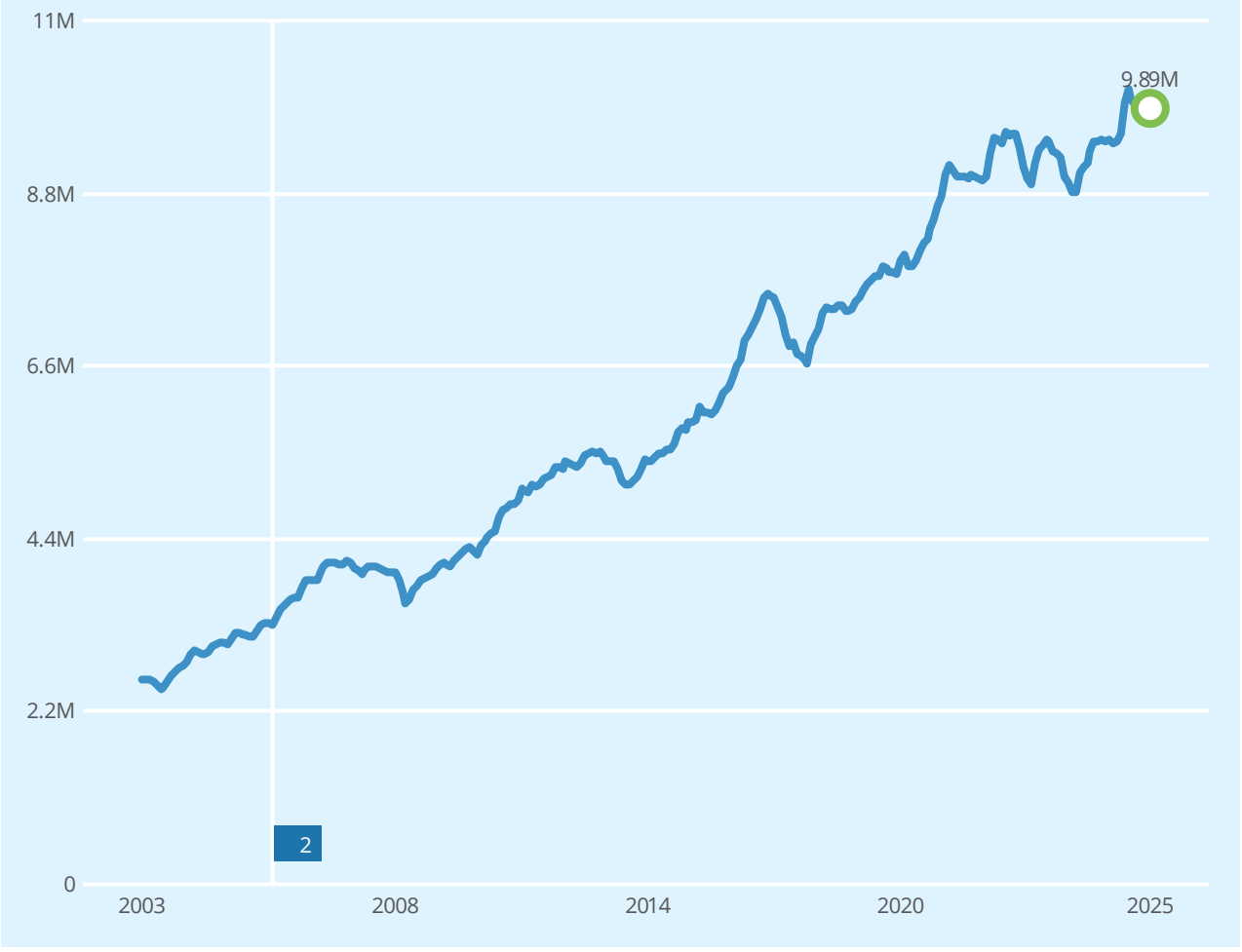
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.07.2011		07.07.2011	-	2 000 000	-	2 000 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

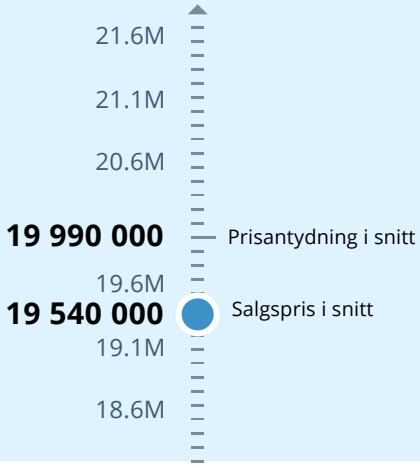
78
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

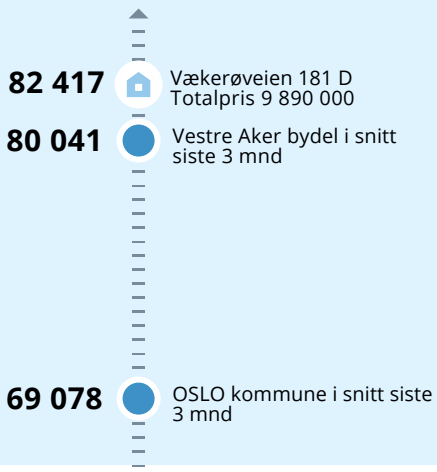
46
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Vækerøveien 181D
0751 Oslo

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 10/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:12, Bnr: 711
Hjemmelshaver:	Merete Aas / Thor Odd Olstad (død)
Tomt:	667 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	S-4220 - Bolig med tilhørende anlegg. Merk midlertidig forbud mot tiltak.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1973
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.06.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Årstall og generell informasjon om boligen er gjengitt etter opplysninger fra hjemmelshaver. Enkelte bygningsdeler som f eks fornyelse av taktekkingen og kjøkkenet har ukjent/diffus alder da dette baseres på husk og er ikke dokumentert. Boligen er oppført etter datidens krav og vil avvike fra dagens krav til f eks ventilasjon, tetthet og isolasjon. Været på befaringsdatoen var lettskyet og ca 15 grader.
Oppdragsgiver:	Merete Aas
Tilstede under befaringen:	Annette Aas Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med varierende småhusbebyggelse og mer blokkbebyggelse nærmere Røa-krysset.
Tomten er planert og opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og plattinger.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over en etasje + krypkjeller og kaldtloft. Støpt ringmur av betong. Bærende elementer i hovedsak av treverk. Etasjeskiller(stubbloft) av trebjelker. Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Vinduer/ytterdører i hovedsak med 2-lags glass fra 1973. Taket er bygget opp av takstoler og tekket med shingel. Fasaden er kledd med panel og varierer mellom i hovedsak stående over-/underliggere, samt liggende panel på gavlvegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som velholdt og med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Boligens overflater er på flere steder originale fra byggeåret og tilhørende elde/slitasje må forventes, samt et behov for modernisering.
Det forekommer stedvis slipp i linoleumen og knirk i undergulvet, samt overfladisk slitasje på overflatene.
Badene har bemerkninger vedrørende fallforholdet på gulvene, da særlig på badet fra 2006(ved gangen) da det ble påvist motfall på gulvet.

Hjemmelshaver opplyser at taktekkingen har blitt skiftet ut siden byggeåret, men er usikker på årstallet. Det forekommer forøvrig en del mosedannelse på takflatene og vabler/flassende maling i forkantbord/vindski.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,39 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene og varmefolie i stuen.
Varmepumpe(luft-luft) i stuen.
Åpen peis i stuen.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.
Stoppekranen er plassert på kjøkkenet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.ngu.no
www.nve.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet. Flislagte vegger på badene. Synlig teglstein/fasadeflis.
Tak: Tak-ess. Malte slette overflater.
Gulv: Linoleum. 1 og 3-stavs parkett. Laminat. Flislagt gulv på badene og i entreen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2006: Badet i gangen ble oppgradert.
2007: Ny varmtvannsbereder.
2009: Bad en-suite ble rehabilitert.
2009: Dobbelgarasjen ble oppført.
2013: Ny parkett i stuen og underliggende varmekabler.
ca 2015: Kjøkkeinnredningen ble fornyet.
2016: Utbedring av privat avløpsrør ut til kommunalt anlegg.
2022: Varmepumpen ble montert.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	120	0	0	39	117	3
SUM BYGNING	120	0	0	39	117	3
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	33	0	0	0	0
Utv.bod	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	39	0	0	0	0
SUM BRA	39					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Stue, kjøkken, entré, gang, bod, innredet rom, to bad og tre soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.
Garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Soverommet/kontoret mellom entreen og øvrige soverom var opprinnelig godkjent som en bod og omtales i rapporten som "innredet rom" da rommet ikke benyttes som en bod, men heller ikke er godkjent til varig opphold.

Platting v/kjøkken: 18,2 kvm.
Platting foran boligen: 21,2 kvm.
Utvendig bod: 6,1 kvm.
Garasje: 32,9 kvm.

S-rom: Bod.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

10/06/2025



Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

- Berggrunnen består av Skifer, Kalkstein og Knollekalk i følge ngu.no.
- Det er ikke en påvist risiko for kvikkleire på tomten i følge nve.no.
- Tomten ligger ikke i en risikosone for flom eller skred i følge ngi.no.
- Tilhørende byggesak opplyser at boligen er fundamentert til fjell.
- Radonmåling av luften i boligen er ikke foretatt. Dette anses forøvrig som unødvendig da boligen ligger over terreng og har en luftet krypkjeller.

Ringmuren består av betong og det ble observert stedvise vertikale sprekker. Dette kan tyde på at det har forekommer mindre setninger i konstruksjonen og ettersyn anbefales i tilfelle disse øker i omfang.
Det ble påvist avvik i etasjeskilleren på opptil 16 mm internt i rommene og avviker sådan fra toleransekravene som er satt i NS3600. Slike avvik er generelt normale i eldre bygg og må forventes. For påvise setninger så må det utføres målinger over en lengre periode.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Boligen har en krypkjeller under hele boligen og det er utvendig adkomst via en luke i grunnmuren på baksiden av boligen.
Halvparten av krypkjelleren er ikke synlig da fundamentene til boligen går på langs og dermed sperrer av sikten til deler av krypkjelleren.
Stubbloftet er kledd med en vindsperre(asfaltplater) og skjøtene er klemt med lekter. Det ble ikke observert tegn til unormale skader på befaringsdatoen.

Lufteventiler er montert rundt hele bygget og luftingen anses som generelt ivaretatt.

Det er ikke etablert en fuktsperre mot grunn og dette vil gjøre at fuktnivåene i krypkjelleren vil være høyere og at fukten fra grunnen lettere slår opp i stubbloftet(gulv 1.etg).
I luken ved stoppekranen til boligen så går kommer avløpet og vannledningen til boligen opp fra krypkjelleren. På dette punktet var det et merkbart trekk og det var mulig å se ned i krypkjelleren. Punktet må tettes for å unngå kondensskader i veggen, samt at skadedyr med enkelhet kan komme inn i konstruksjonen.

Merknader: En krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon og må holdes under oppsyn, særlig ved kraftig eller vedvarende nedbør.

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen er ujevnt og på baksiden av boligen så heller terrenget stedvis inn mot boligens grunnmur. Dette medfører at det er en risiko for at vannet ledes mot grunnmuren og som igjen vil legge press på krypkjelleren.

Boligen har ikke rom under terreng og har dermed ikke behov for en tradisjonell drenering.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Fasaden er i hovedsak med stående kledning, samt liggende kledning på gavlveggene.
Stedvise sprekkdannelser forekommer i endevedene. Sprekkene anses som normale og må forventes da kledningen har høy alder. Jevnlig vedlikehold av fasaden er nødvendig for å unngå at sprekkene utvikler seg da det kan dannes råte i disse sprekkene.

Det er montert lusinger(treklosser) i bakkant av overliggerne og dette medfører at luftingen til veggen er blokkert. Merk at dette var normal byggeskikk ved oppføringen av boligen, men bryter med dagens preaksepterte ytelser.

Merknader: Ytterveggene er oppført etter datidens krav. Ved etablering av ny vindsperre, samt etterisolering av veggene så vil dette medvirke at boligens varmetap reduseres.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1973. Punktert glass ble observert på kortveggen i stuen.
Overfladisk slitasje på enkelte karmer.
Terrassedører med 2-lags glass fra 1973. Inngangsdør med glassfelt med 3-lags glass fra 2012.

Ytterdørene og vinduene gikk generelt fint mot karmen og var lette å åpne/lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er oppført av takstoler og det ble ikke observert deformasjoner i mønet til taket.
Lufting av taket er påvist via spalter i gesimskassen/raftet langs boligen og det er montert ventiler i gavlveggene.
Det ble ikke observert tegn til skjolder på undertaket på befaringsdatoen.

Merknader: Himlingen i stuen ved peisen og terrassedøren henger. Ettersyn av dette området anbefales.
Byggesaken opplyser at taket er isolert med 15cm mineralull. Etterisolering av taket anbefales for å redusere varmetapet. Merk at ved etterisolering av taket så anbefales det at en ny dampsperre monteres i himlingen i 1.etasje, dette for å redusere luftlekkasjer og risikoen for kondensdannelse inne i isolasjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taktekkingen er bestående av shingel og det er ukjent når taket sist ble tekket om.
Hjemmelshaver opplyser at taket har blitt skiftet ut siden byggeåret, men kan ikke henvise til et eksakt årstall/periode.

Enkelte forkantbord og vindskier har vabler og flassende maling, dette kan skjule underliggende råte og vedlikehold anbefales.
Mosedannelse forekommer, særlig på takflaten som vender mot nord.
Feiestige er montert.
Taket er 25 grader i følge byggesaken og det er ikke et krav om snøfangere da taket er slakere enn 27 grader. Det anbefales uansett at det etableres snøfangere rundt taket, særlig over områder med mye trafikk, som f eks inngangspartiet.

Merknader: Shingel har en forventet levetid på mellom 20-30 år.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp, renner og beslag av emaljert stål.
Nedbør ledes ut på terrenget hvor det spres naturlig. Skader har oppstått på enkelte nedløp og løpende utskiftning anbefales når dette oppstår.

Merknader: Emaljerte nedløp, renner og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med adkomst fra innredet rom via en loftstige og loftet har et delvis gangbart gulv.
Det ble ikke observert tegn til fuktskjolder på undertaket eller utettheter rundt gjennomføringer på befaringsdatoen.

Merknader: Enkelte vepsebol ble observert.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Plattingen på baksiden av boligen er bestående av brostein. Flere svanker forekommer og overflaten er generelt ujevn. Vannansamlinger vil forekomme.

Plattingen på fremsiden av boligen med skiferheller og delvis overbygd. Overflatene fremstår med normal slitasje og ingen særlige deformasjoner mellom hellene ble observert.

Begge plattingene ligger på terreng og har ikke et behov for rekkverk eller annen sikring.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløp av Leca pipeelementer i følge byggesaken.
Åpen peis i stuen. Sotluke er plassert på baksiden av peisen.

Det ble ikke observert tegn til unormale sprekkdannelser eller avvik på avstanden til brennbart materiale.
Det anbefales at det etableres en brannplate på gulvet foran peisen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilleren hadde følgende målbare avvik i planheten på befaringsdatoen:

- Stue: 16 mm internt.
- Hovedsov: 13 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Merknader: Etasjeskilleren(stubbloftet) er isolert med 15 cm iht byggesak. Etterisolering av stubbloftet anbefales for å redusere kuldebroen som kan oppstå ved lave temperaturer.

9. Rom under terreng

9.1 Eksisterer ikke

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble oppgradert i 2006 med nye overflater i følge hjemmelshaver. Bakenforliggende konstruksjon må forventes å være originale.
Flislagte vegger og himling med tak-ess. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Naturlig avtrekk. Det ble ikke påvist et trekk i ventilen ved papirtest. Dette medfører at avtrekket på badet er redusert og den fuktige luften ikke vil ventileres ut av rommet.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Overflaten fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100. Øvrig gulv har et slakt fall i retning av sluket, men det forekommer et motfall i området rundt servanten og toalettet. Dette medfører at lekkasjevann ikke vil ledes til sluket og vannansamlinger vil forekomme.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er originalt fra byggeåret og ble ikke skiftet ut i 2006.
Det ble ikke observert en membran i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Rørgjennomføringen til vannrørene under servanten er ikke forseglet med en membran og innsig av fukt kan forekomme da området rundt servanten er en våtsone.

Hulltagning ble ikke utført da det allerede var etablert et tilstrekkelig hull ved stoppekranen til boligen på kjøkkenet. Hullet er plassert ca bak dusjen og fuktsøk ble utført i tilgjengelig treverk. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet(merk kommentar under punkt 1.2 - Krypkjeller).

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad en-suite

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2009 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekkdannelser.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Naturlig avtrekk. Det ble ikke påvist et avtrekk i ventilen ved papirtest.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble observert hakk/avskallinger i enkelte fliser.
Øvrig flate fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100 + oppkant. Kravet i TEK-97 er at fallet skal være 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket. Øvrig gulv har et fall i retning av sluket og et fallforhold på ca 1:200.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2009
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2009 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger, men i stor grad begrenset til fakturaer.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i gangen bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen opplyses av hjemmelshaver å være fra ca 2015.
Benkeplater av heltre, flislagt backsplash og profilerte skapfronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med utkast til friluft.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir montert ved videre bruk av kjøkkenet.
Hvis det har blitt lagt ny kurs til platetoppen etter 2010 så er det et krav om å montere en komfyrvakt.

Merknader: Overfladisk slitasje på kjøkkeninnredningen og benkeplatene. Stedvise hakk/merker på overflatene.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Andre rom i boligen fremstår som generelt velholdt, men overflatene er i flere av rommene preget av elde/alder og tilhørende slitasje. Modernisering av overflatene må påregnes.
Takplatene mellom terrassedøren og peisen i stuen henger, ettersyn anbefales om det er en bakenforliggende årsak til at disse har begynt å sige.
Linoleum har sluppet tak enkelte steder og det bemerkes at undergulvet knirker.
Flere av de innvendige dørene er originale fra byggeåret. Innvendig dør til boden subber mot parketten i gangen.
Stedvise sprekker og riss ble observert i overflatene.
I entreen ble påvist knuste flis, bom i flis og flere sementfuger som har begynt å flasse.
Overfladisk slitasje på parketten forekommer.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1973/2009

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres i hovedsak på rør-i-rør(bad fra 2009) og kobberrør(øvrig).
Stoppekranen er plassert bak et kjøkkenskap og ble ikke funksjonstestet da typen stoppekran som er benyttet har en risiko for å begynne å lekke ved høy alder.
Det er montert et fordelerskap for vanntilførselen på badet fra 2009. Et overløp inne i fordelerskapet ble observert, men hvor lekkasjevannet ledes til er ukjent da det ikke ble observert en siklemikk for synliggjøring av lekkasjevann på badet. Ukjent om lekkasjevannet fra fordelerskapet faktisk ledes ut på baderomsgulvet.

Avløpene i boligen består av plast/PVC og en stakeluke ble observert på kjøkkenet, ved siden av stoppekranen. Øvrige avløpsrør går i rørgater og ble ikke besiktiget. Avløpet ut til offentlig anlegg ble skiftet ut i 2016.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på begge badene. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann under begge toalettene og det er ukjent hvordan lekkasjevannet håndteres og synliggjøres.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007. Berederen er montert på kjøkkenet.
Strømtilførsel via en stikkontakt. Dagens krav er en strømtilførsel via en fast tilkobling slik at risikoen for varmgang og brann reduseres.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp.
En waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert for å sikre bederen i tilfelle en større lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2022

Varmepumpe(luft-luft) fra 2022. Varmepumpen er montert i stuen og det ble ikke opplyst at det forekommer avvik i ytelsen til varmepumpen.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er ca 15 år. Service ca hvert 2.år anbefales for å sikre forventet levetid og effektivitet.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1973

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert ventiler på begge badene.
Det ble ikke påvist et avtrekk i ventilene på badet ved papirtest.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Det er montert høye dørterskler i de innvendige dørene og dette medfører at luften ikke kan sirkulere når dørene er lukket.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Frittstående dobbelgarasje med såle av betong og ringmur av Leca eller tilsvarende lettklinker.
Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk og taket er oppført med takstoler.
Elektrisk portåpner. Lader for el-bil er ikke etablert.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Fuktskjolder forekommer i kledningen over et vindu på baksiden av garasjen hvor kledningen trekker opp fuktighet fra underliggende vannbrett.

Taktekkingen består av shingel og har mosedannelse som bør fjernes.
Et nedløp har hoppet av og må remonteres.

Utvendig redskapsbod er oppført som lett bindingsverk. Overflatene har slitasje og må forventes mtp bruken av konstruksjonen. Råtedannelse i vindskier og flassende maling. Isbordbeslag mangler og dette vil medføre en høyere belastning på isbord, vindskier og tilhørende konstruksjoner.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1973

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert og det ble fremvist enkelte samsvarserklæringer/fakturaer fra elektrikere.
Flere synlige elementer som må forventes å være originale fra byggeåret.

Automatiske sikringer med 50 amp hovedkurs og jordfeilbrytere.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Det benyttes halogenpærer i flere spotter og det anbefales at disse skiftes ut til LED, samt at armatur og trafoer sjekkes for varmgang.

Merknader: El-anlegget er i stor grad udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller i forbindelse med eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger hos www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen og i stor grad dagens bruk av arealet, men enkelte avvik forekommer.
Kontor/sov nærmest entreen er originalt godkjent som en bod og hadde opprinnelig adkomst fra entreen. Denne døren er blendet igjen og en ny dør er etablert fra gangen.
Boden i enden av gangen(ved soverommene) var tidligere en del av et soverom.
Det foreligger godkjent byggemelding for oppføringen av garasjen i 2005, men det har ikke blitt innsendt søknad om ferdigattest/ferdigmelding og saken har status som "henlagt" hos Oslo kommune.

Ferdigattest for boligen foreligger og er datert 25.06.1975.

Det ble fremvist permer med generelle fakturaer og dokumentasjon fra tidligere arbeider.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Den originale boden ved entreen må bruksendres til hoveddel ved ønske om å benytte rommet til varig opphold(soverom).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble observert stedvise vertikale sprekker i grunnmuren. Dette kan tyde på at det har forekommer mindre setninger i konstruksjonen og ettersyn anbefales i tilfelle disse øker i omfang.
1.2	Krypekjeller
	Det er ikke etablert en fuktsperre mot grunn og det anbefales at dette legges ut på terrenget i krypkjelleren. En fuktsperre vil redusere mengden med fuktighet som kommer opp fra grunnen. I luken ved stoppekranen til boligen så går kommer avløpet og vannledningen til boligen opp fra krypkjelleren. På dette punktet var det et merkbart trekk og det var mulig å se ned i krypkjelleren. Punktet må tettes for å unngå kondensskader i veggen, samt at skadedyr med enkelhet kan komme inn i konstruksjonen. En krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon og må holdes under oppsyn, særlig ved kraftig eller vedvarende nedbør.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det er montert lusinger(treklosser) i bakkant av overliggerne og dette medfører at luftingen til veggen er blokkert. Merk at dette var normal byggeskikk ved oppføringen av boligen, men bryter med dagens preaksepterte ytelser. Sprekkene i kledningen må holdes under oppsyn og jevnlig vedlikeholdes. Risiko for at sprekkene øker i omfang og at det dannes råte i treverket ved manglende vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og terrassedørene har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Punktert glass ble observert på kortveggen i stuen. Ved utskiftning til 3-lags isolerglass så vil varmetapet reduseres.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mosedannelse forekommer, særlig på takflaten som vender mot nord. Mosen bør fjernes for å unngå at det oppstår skader på underliggende tekking. Enkelte forkantbord og vindskier har vabler og flassende maling, dette kan skjule underliggende råte og vedlikehold anbefales. Ukjent årstall for når taktekkingen sist ble skiftet ut. Shingel har en forventet levetid på mellom 20-30 år og det må forventes at mer enn 50% av forventet levetid har passert. Ettersyn av overgangene mellom shingelen og f eks forkantbeslagene anbefales da vedheften mellom disse kan bli redusert med årene.
4.3	Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no

	Skader har oppstått på enkelte nedløp og løpende utskiftning anbefales.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Plattingen på baksiden av boligen har tildels store svanker og overflaten er generelt ujevn. Vannansamlinger vil forekomme.
7.1	Piper og ildsteder
	Basert på pipeløpets generelle alder så anbefales det at det utføres en kontroll av tilstanden til pipeløpet.
8.1	Etasjeskillere
	Det ble målt et avvik på opptil 16 mm i stuen og dette medfører at avvikene overstiger toleransekravet i NS3600. Ved ønske om et plant gulv så kan gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Naturlig avtrekk på badet og det ble ikke påvist et avtrekk ved papirtest. Dette medfører at avtrekket på badet er redusert og den fuktige luften ikke vil ventileres ut av rommet. Montering av en mekanisk vifte anbefales. Bakenforliggende konstruksjon må forventes å være originale.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100. Kravet i TEK-97 er at fallet i dusjen skal være 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket. Øvrig gulv har et slakt fall i retning av sluket, men det forekommer et motfall i området rundt servanten og toalettet. Dette medfører at lekkasjevann ikke vil ledes til sluket og vannansamlinger vil forekomme. Fallforholdet på badet må utbedres for å kunne lukke avviket. Ved utbedring så anbefales det å legge dagens forskrift(TEK-17) til grunn.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og membranen var ikke synlig i sluket. Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket eller ved bruk av dokumentasjon. Rørgjennomføringen til vannrørene under servanten er ikke forseglet med en membran og innsig av fukt kan forekomme da området rundt servanten er en våtsone. Høy alder på sluket og membranen. Etablering av et nytt sluk og tettesjikt på badet anbefales. Dette i kombinasjon med potensielt høy alder på bakenforliggende konstruksjoner og det tekniske anlegget, så anbefales det at badet i sin helhet bør vurderes å rehabiliteres. Ved ønske om videre bruk av badet så anbefales det at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
10.2.1	Bad en-suite Overflate vegger og himling
	Ventilasjonen på badet baseres på en naturlig oppdrift og det ble ikke påvist et avtrekk i ventilen ved papirtest. Montering av en mekaniske vifte anbefales slik at den fuktige luften blir transportert ut.
10.2.2	Bad en-suite Overflate gulv
	Fallforholdet i dusjen ble målt til mellom 1:50 og 1:100 + oppkant. Kravet i TEK-97 er at fallet skal være 1:50 i en omkrets på 80cm fra sluket. For å lukke avviket må fallforholdet økes slik at det er iht krav.
10.2.3	Bad en-suite Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak på sikt for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Overfladisk slitasje på kjøkkeninnredningen og benkeplatene. Stedvise hakk/merker på overflatene.
12.1	Andre rom
	Takplatene mellom terrassedøren og peisen i stuen henger, ettersyn anbefales om det er en bakenforliggende årsak til at disse har begynt å sige. Linoleum har sluppet tak enkelte steder og det bemerkes at undergulvet knirker. Flere av de innvendige dørene er originale fra byggeåret. Innvendig dør til boden subber mot parketten i gangen. Stedvise sprekker og riss ble observert i overflatene. I entreen ble påvist knuste flis, bom i flis og flere sementfuger som har begynt å flasse. Overfladisk slitasje på parketten forekommer. Modernisering av innvendige overflater må påregnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Et overløp inne i fordelerskapet ble observert, men hvor lekkasjevannet ledes til er ukjent da det ikke ble observert en siklemikk for synliggjøring av lekkasjevann på badet. Ukjent om lekkasjevannet fra fordelerskapet faktisk ledes ut på baderomsgulvet. Høy alder på stoppekranen og kranen ble på bakgrunn av alder ikke testet. Ny stoppekran bør påregnes. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann under begge toalettene og det er ukjent hvordan lekkasjevannet fra de innebygde sisternene håndteres og synliggjøres. Kobberrørene har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved anledning.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen vil ila 2027 overstige forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Etablering av en strømtilførsel via fast tilkobling anbefales for å redusere risikoen for varmgang og brann. En waterguard anbefales for å redusere risikoen ved en lekkasje.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Etablering av et mekanisk avtrekk anbefales, fortrinnsvis et balansert ventilasjonsanlegg. Flate dørterskler anbefales slik at luften kan sirkulere mellom rommene.
14.1	Garasje – uthus
	Fuktskjolder forekommer i kledningen over et vindu på baksiden av garasjen hvor kledningen trekker opp fuktighet fra underliggende vannbrett. Risiko for sprekkdannelser og påfølgende råtedannelse. Et nedløp har hoppet av og må remonteres. Taktekkingen består av shingel og har mosedannelse som bør fjernes. Taktekkingen har forøvrig passert mer enn 50% av forventet levetid. Utvendig bod med generell slitasje og dette må forventes mtp bruken av arealet. Råtedannelse i vindskier og flassende maling. Isbordbeslag mangler og dette vil medføre en høyere belastning på isbord, vindskier og tilhørende konstruksjoner.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Terrenget rundt boligen er ujevnt og på baksiden av boligen så heller terrenget stedvis inn mot boligens grunnmur. Dette medfører at det er en risiko for at vannet ledes mot grunnmuren og som igjen vil legge press på krypkjelleren. Risiko for vannansamlinger. Terrenget rundt boligen må utbedres slik at vannet ledes vekk fra boligens konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250430

Selger 1 navn
Merete Aas

Gateadresse
Vækerøveien 181D

Poststed	Postnr
Oslo	0751

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1973

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 73

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8724937

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250430

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jarteck
Arbeid utført av	Jartech

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	bale gort som sagtn før til trakstmann

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja det er det

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Som sagt til takstmann
Arbeid utført av	Røa elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elektriske har hatt jevnlig kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250430

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikk satt opp garasje og terrasse
Arbeid utført av	Det husker vi ikke - snekker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble gjort for en del år siden

21.1 Radonmåling

År	2017
Verdi	normal og ingen funn

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250430

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250430

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete aas	ae209588e41a1d15caedc1 fa6c614a8442e16a8c	30.06.2025 06:34:03 UTC	Signer authenticated by One time code

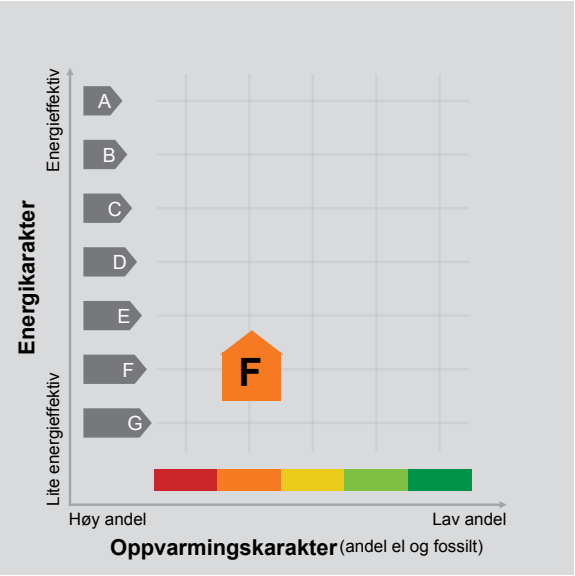
Document reference: 159250430

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 181D
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	711
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708157
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152223
Dato	07.08.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- 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 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	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå 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 4: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-12/711 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Vækerøveien 181D 0751 OSLO
Fakturamottaker:	Aas Merete Vækerøveien 181D 0751 OSLO
Eiernavn:	Aas Merete

Kommunale avgifter	NOK 19 449,79
Eiendomsskatt	NOK 7 648,00
Totalt	NOK 27 097,79

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**6 672,46**	**0,00**	25060001005106010	11649341	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**6 672,46**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	7 648,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 864,97
Vann- og avløpsgebyr	11 341,82
Totale avgifter	**27 097,79**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ENEBOLIG - FERDIGATTEST - 1975

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 25.6.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 12. bnr. 10. Vækerøveien 181.

Journalnr.
74/342

Avsluttende synsforretning
29.5.75.

Nybygg.

Enebolig (tilbygg til våningshus)

Arvid J. Aas. Vækerøveien 181. Oslo 2.

Mesterhus Oslo og Akershus AL. Drammensveien 230. Oslo 2.

Byggmester Erling Martinsen. H. Överlandsvei 4. 1322 Hövik.

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

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

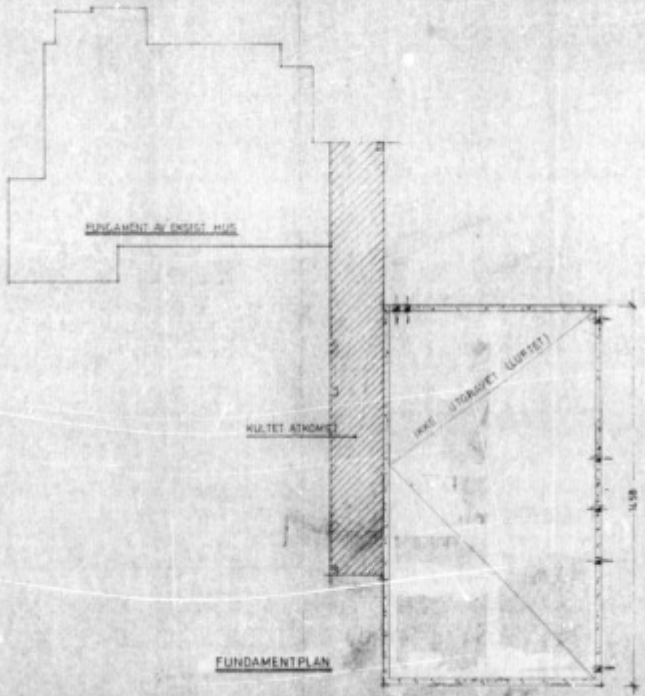
For bygningssjefen

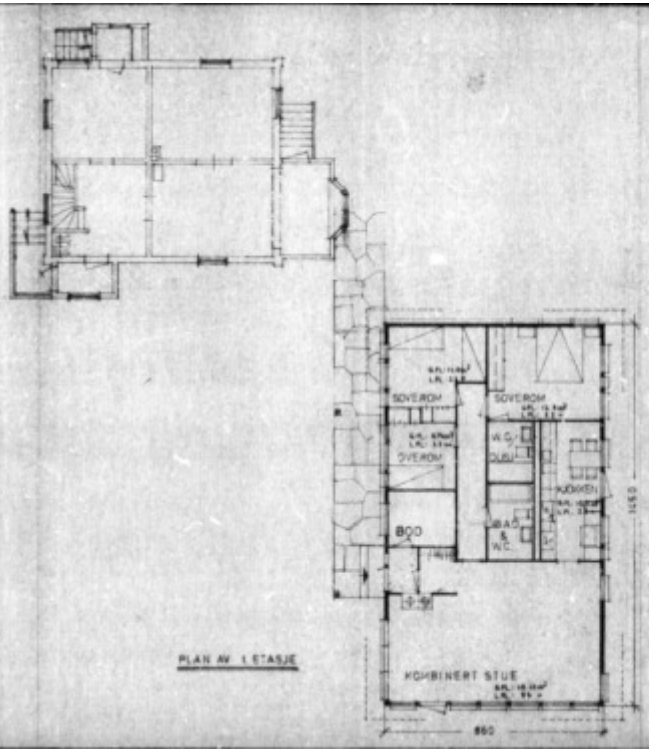
Overingeniör
Ivar Stemsrud

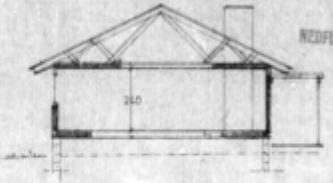
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C 15. 4000. 4/80 AVDYKKED 2240320 –

ENEBOLIG - PLANER, SNITT - 1973







NEDFOTOGRAFERT - 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 27 SEP 1973

7

DIVERSE ENDRINGER WH 1.2.73

FOR MESTERHUS – NORGE HUS TIL VÆKERØVEIEN 181	MÅL: 1:100	SIGN.: SMIDT
	DATO: 29.1.73	TEGN. NR.
PLANER	ERST.: 12	TEGNING NO.
HELGE JUP & THORUP ARKITEKTFIRMA A/S TELEFON 10 - OSLO 3 - TLF. 60 55 90	A. NR.: 677	
	PROS. NR.:	

DOBBELTGARASJE - SLUTTNOTAT (HENLAGT UTEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18052011**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200514527-5**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Vækerøveien 181 D

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

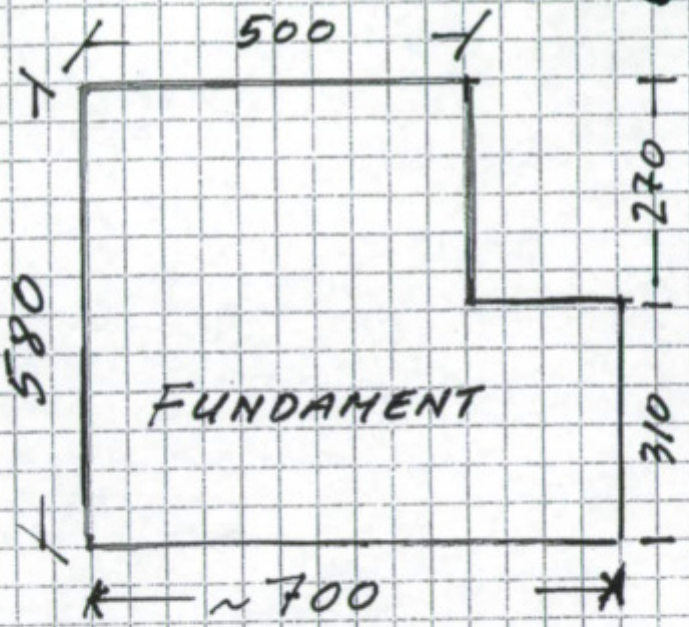
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

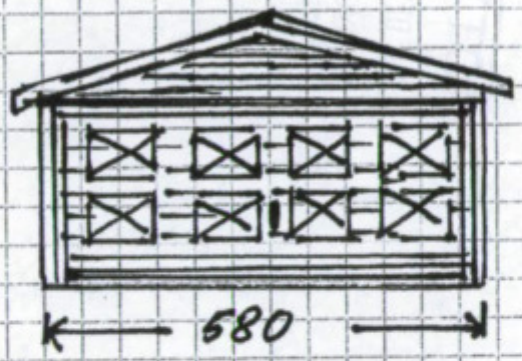
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

DOBBELTGARASJE - PLAN, FASADER - 2005

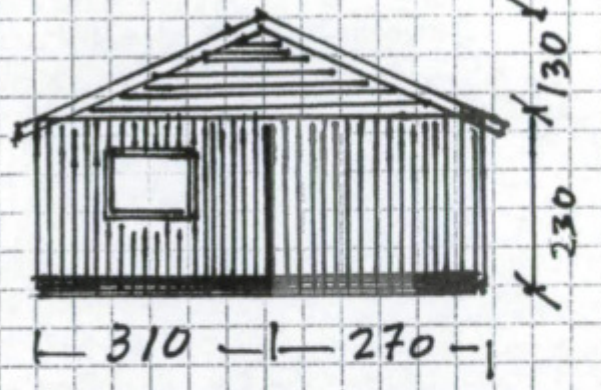
Vedlegg E

Garasje: Vækerøveien 181 D.

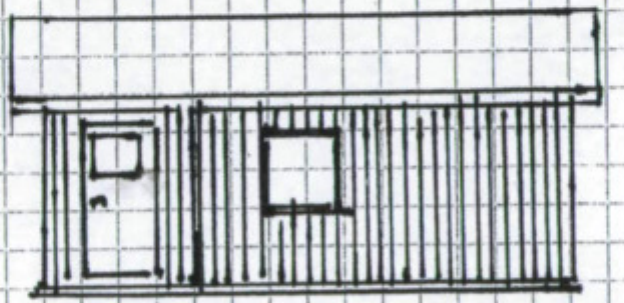




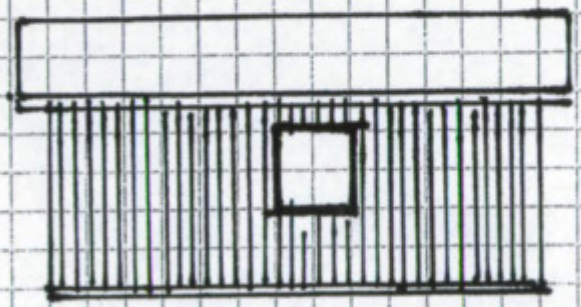
FASADE NORD



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE VEST

TYRILAFT AS
Parkveien 35
NO-1357 Bekkestua

1 : 100

REGISTRERING AV GRUNN OG TINGLYSTE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0430 (Thea Sofie Lian Hvam)
Vår referanse: 3781504/26663081
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 77

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
23453	105	3.9.1982	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	12	10	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 716 - 1981,

Gnr. 12 bnr. 711

BYSKRIVEREN I OSLO AKER DISTRIKT
Dagbokstempel
DAGBOKFØRT

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 20. august 1982

er parsell Vækerøveien 181 D

av registernr.: gnr. 12 bnr. 10

gitt registernr.: gnr. 12 bnr. 711

Arealet er ca. 650 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= - 4254 X= 3470 H= 156
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av Aase Rigmor Aas

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 23. juni 1982

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 25.8.1984.

Målebrevsavdelingen den 25. august 1982.

Odd Thoresdalen
avdelingssjef

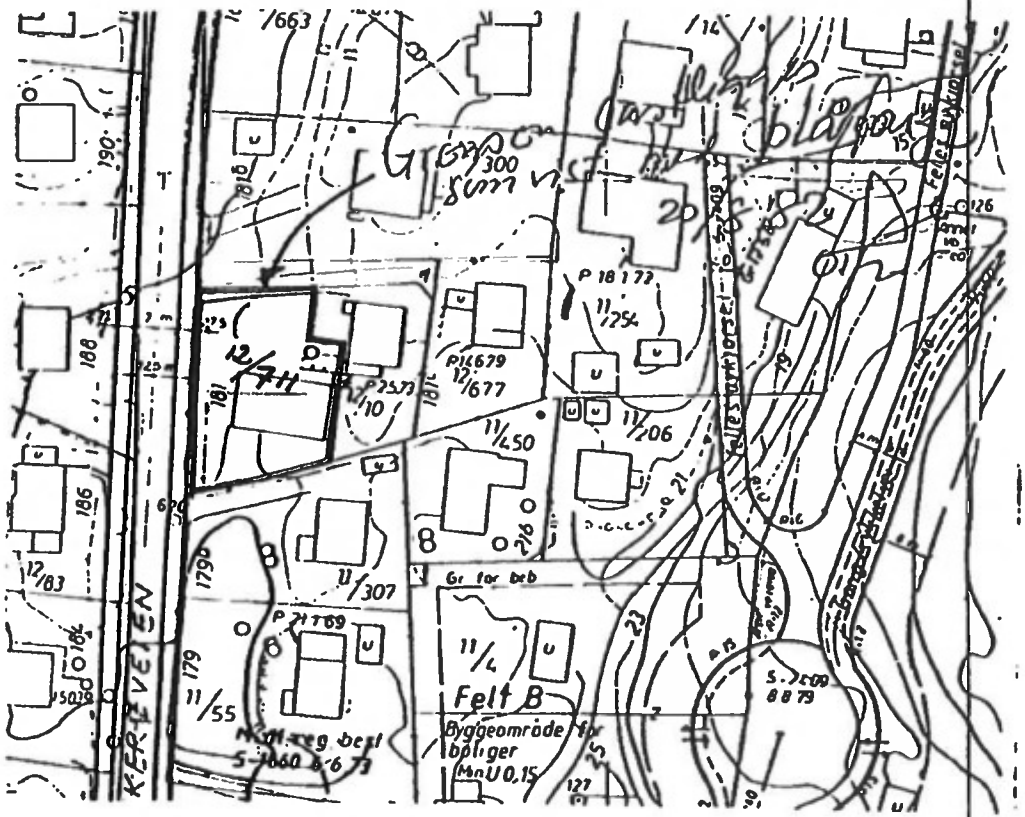
J. E. Øien

Tinglysing

HF

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Nr 5811X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-80


KIRKEVEIEN
Felt B
Byggeområde for boliger
MønU 0,15
Gr for bxb
Gang/sykkelveg
Fellesbygning

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0430 (Thea Sofie Lian Hvam)
Vår refcranse: 3781505/26663086
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 79

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
795065	200	15.10.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	12	300	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Reidar Kierulf Adresse:Kirkehaugsveien 8c Postnr:0283 Poststed:Oslo Fødselsnr./Org.nr:261251[redacted] Referansenr:	Doknr: 795065 Tinglyst 15.10.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Reidar Olaf Kierulf	261251[redacted]
Nina Margrethe Kierulf Åm	161049[redacted]
Trygve Kierulf	110744[redacted]

2. Eiendom (avgivers)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	12	300		

3. Rettighets haver. Sett kun ett kryss, enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	12 12 12	10 677 711		

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
14.10.2010	Reidar O. Kierulf

4. Beskrivelse av rettigheten [4]

1. Gnr. 12 Bnr. 10, Bnr. 677 og Bnr. 711 skal ha bruksrett til kjørbar adkomstvei, med en bredde på fire meter, fra Vækerøveien over Gnr. 12 Bnr. 300 og langs denne eiendommens sørvestre hjørne. Berørt del av eiendommen Gnr.12 Bnr. 300 er på vedlegg 1 markert med rød farge.

2. Adkomstveien har parkeringsforbud.

3. Normale drifts og vedlikeholdskostnader (ikke standardheving) for adkomstveien fordeles med lik andel på de eiendommer som bruker adkomstveien slik at hvert bruksnummer/seksjon betaler en lik andel.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Gnr. 12 Bnr.300

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter [8]

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
Oslo 14.10.2010	

Noter

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


SITUASJONSPLAN Vækerøveien 161 B, Oslo Kommune, Gnr. 12, Bnr. 300
RL
1:500
11.11.09
3624
A4 - 01
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFFENTLIG ETTERSYN
18.04.06 - 18.05.06
VAR REF.2006/2861
Vækerøveien
S-1843
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse: Vækerøveien 161 e- h
Objektnummer:
Bruker: LBKR
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Erklæring om rettigheter i fast eiendom. Gnr. 12 Bnr. 300
Vedlegg 1
Målestokk 1:500
Dato 10.11.2009
Revidert dato:
Dato: 11.11.09



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0430 (Thea Sofie Lian Hvam)
Vår referanse: 3781502/26663071
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 72

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
79345	105	21.11.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	12	711	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

79345

ERKLÆRING

vedrørende

Doknr 79345 Tinglyst 21.11.2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendom: : **Gnr. 12 bnr. 711**, Vækerøveien 181D
0751 Oslo

Arbeidets art: **Garasje (dobbel)**

Tiltakshaver: **Merete Aas**, Vækerøveien 181D, 0751 Oslo

Den 14. november 2005 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i medhold av plan- og bygningsloven § 7 meddelt *midlertidig* unntak fra eiendommens gjeldende reguleringsplan, S-3591 (25.6.1997), i anledning bygningens plassering nærmere enn 15 meter fra midt regulert vei, jf. avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, jf. § 30. Dobbelgarasjen skal ikke plasseres nærmere enn 8,5 meter fra midt regulert Vækerøveien, tilsvarende 1,5 meter fra regulert veikant. Det er forutsatt/antatt at Vækerøveien (jf. pågående plansak) vil bli utvidet med ny sykkelvei slik at normalprofilet blir totalt 14,0 meter.

Vedtaket er ikke gyldig før denne erklæringen er tinglyst.

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

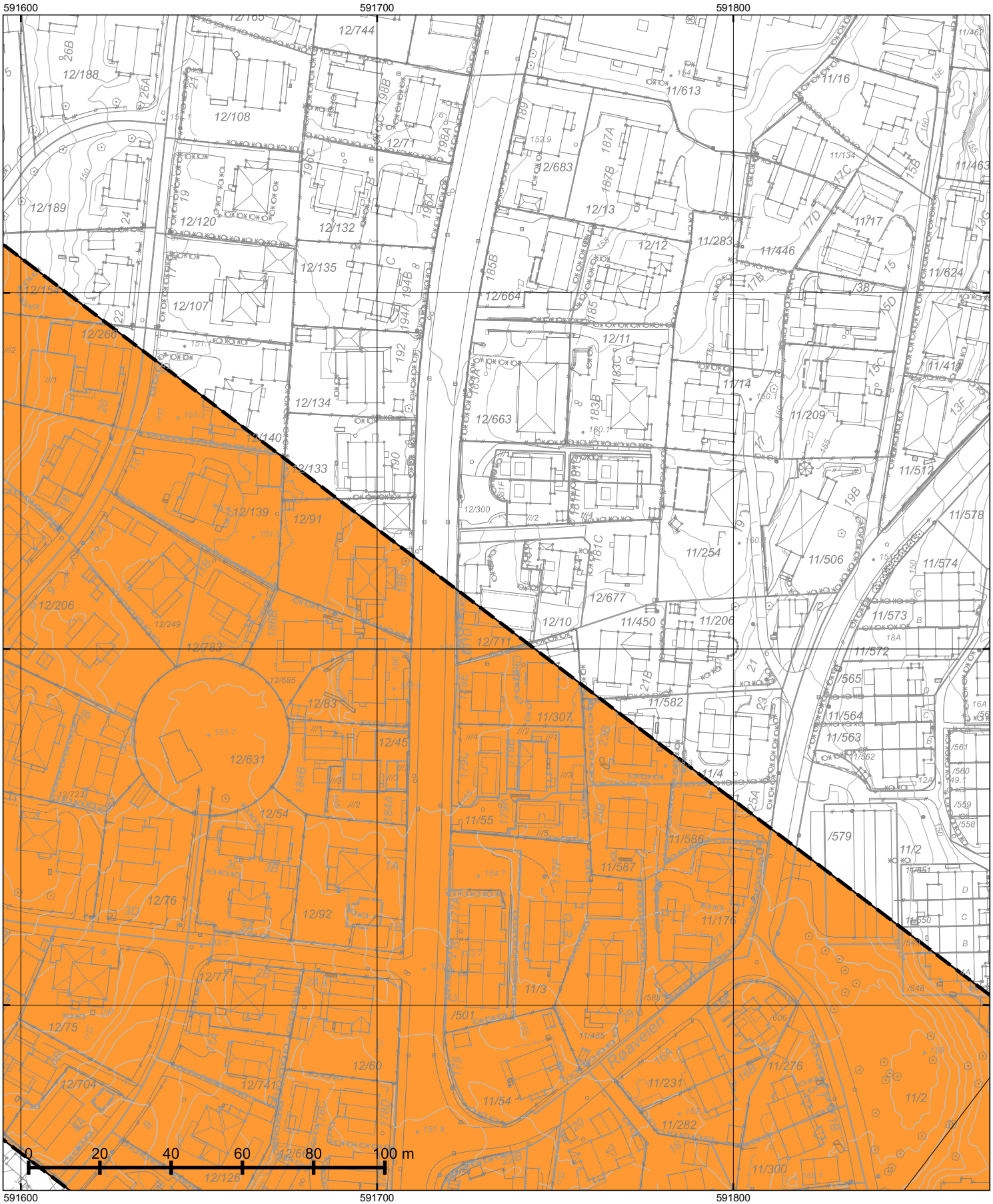
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

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

Oslo, den 21/11 2005

Merete Aas Fødselsnr. 200174 [redacted]

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

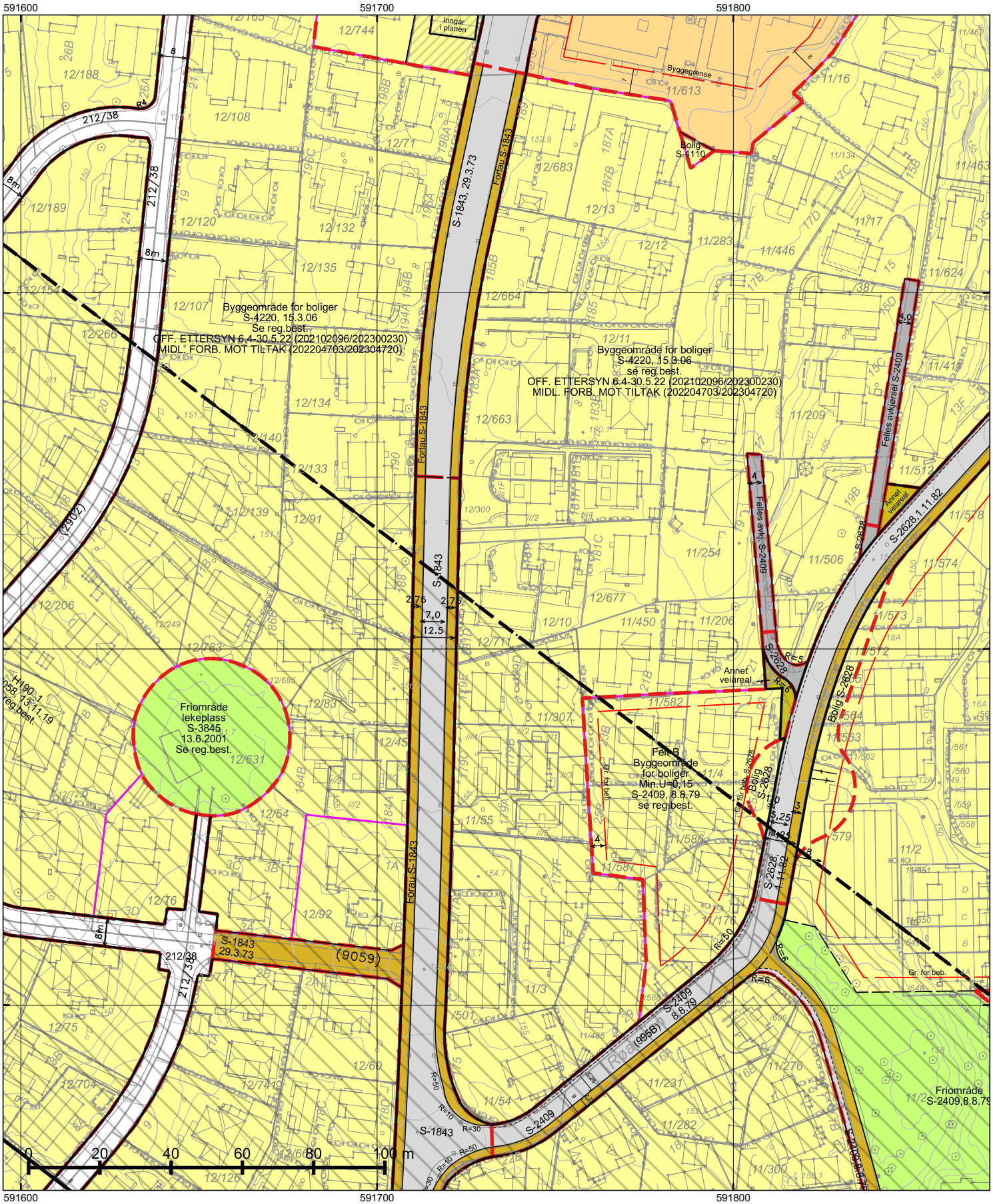
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144999/ 86514710
Adresse: VÆKERØVEIEN 181D
Gnr/Bnr: 12/711

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144999/ 86514710
Adresse: VÆKERØVEIEN 181D
Gnr/Bnr: 12/711

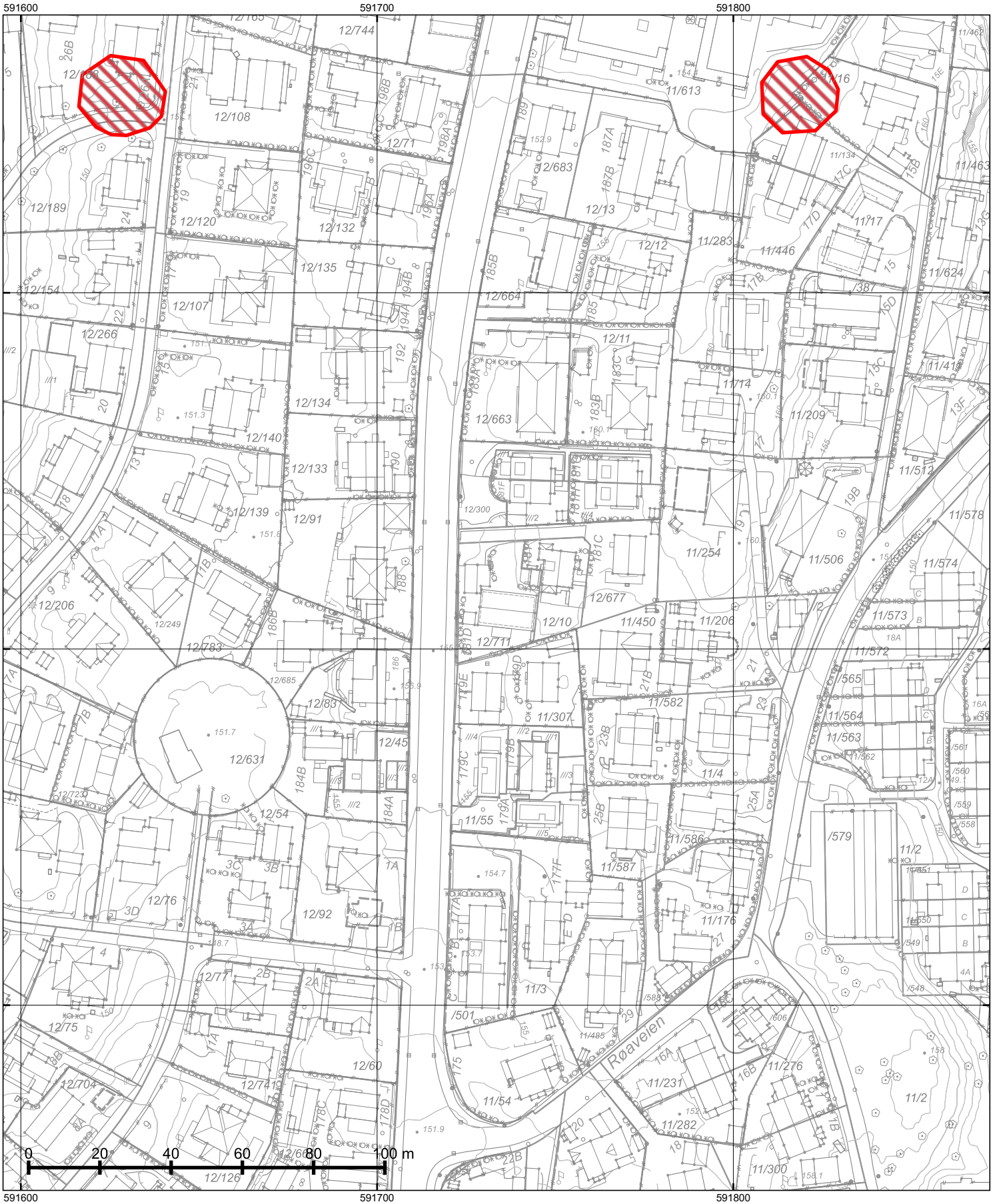
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

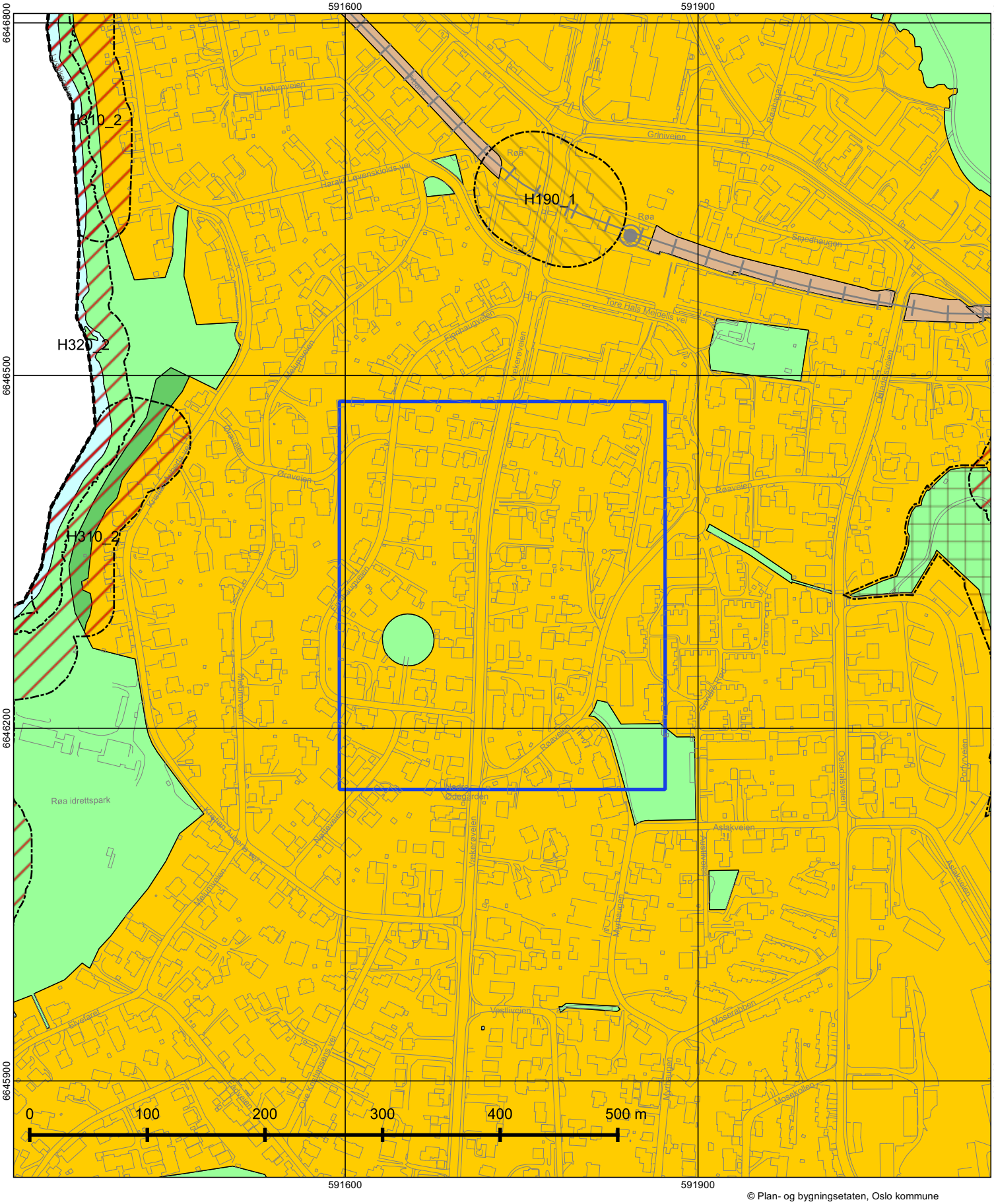
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144999/ 86514710
Adresse: VÆKERØVEIEN 181D
Gnr/Bnr: 12/711

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144999/86514710
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
VÆKERØVEIEN 181D

Dato: 24.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514710
8610308

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 711

Vi viser til bestilling av 20250624 for VÆKERØVEIEN 181D.

GNR. 12 BNR. 711

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.09.1982.

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

667 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

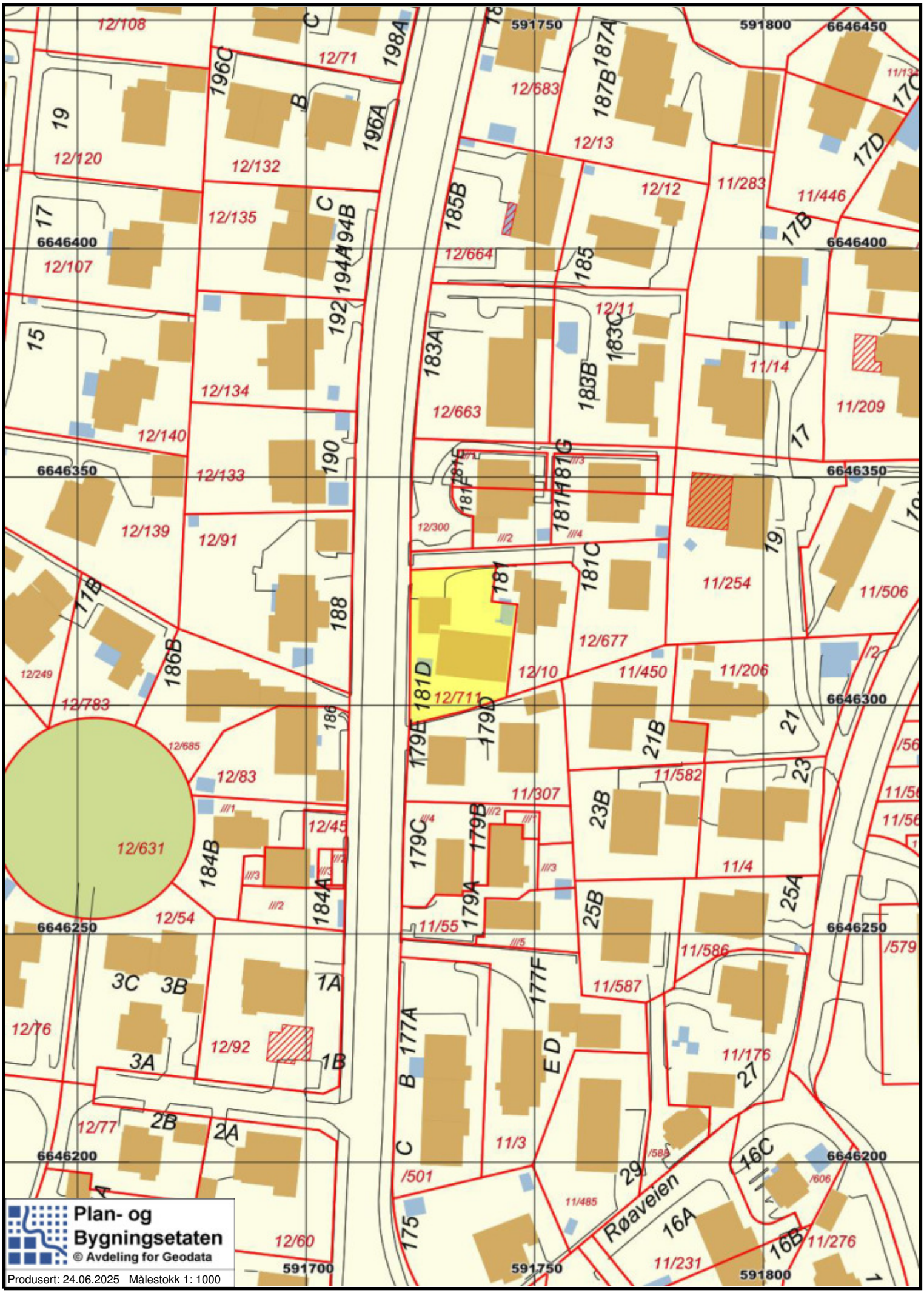
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


591750
591800
6646450
6646400
6646350
6646300
6646250
6646200
591700
12/108
12/71
12/683
12/13
12/12
11/283
11/446
12/120
12/132
12/135
12/107
12/134
12/140
12/133
12/139
12/91
12/663
12/664
11/14
11/209
11/254
11/506
12/677
12/10
11/450
11/206
12/711
12/300
11/307
11/582
11/4
12/631
12/83
12/45
12/54
11/55
11/586
11/587
11/176
12/92
12/76
12/77
11/3
12/60
11/485
11/231
11/276
Røaveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.06.2025 Målestokk 1: 1000

S-4220

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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.

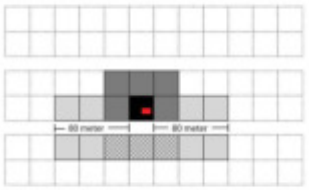
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

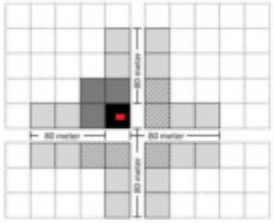
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

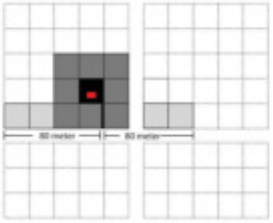
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

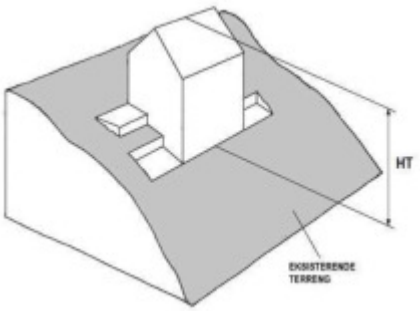
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

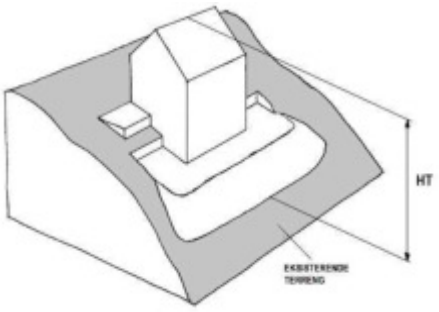
Følgende høyder tillates:

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 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig 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 strøkstjenlig 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vækerøveien 181D
Gnr. 12 Bnr. 711 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0430

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater