VÆKERØVEIEN 192

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VÆKERØVEIEN 192, 0751 OSLO

Gnr: 12 Bnr: 134 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Horisontaldelt tomannsbolig

Dato befaring:	25/08/2025
Utskriftsdato:	28/08/2025
Oppdragsnummer:	98112
Referansenr:	11465

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Garasje med innredet treningsrom i betongkonstruksjon. Automatisk port, el bil lader.
Drivhus på terrasseplatting i hage.

Standard

Boligen er vedlikeholdt med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

- Nytt aircondition anlegg i hybeldel.
- Ny taktekking og satt opp utvendig spilevegg til garasje.

2020 Satt opp drivhus og bygget terrasseplatting i hage.

2015:

- Tilbygget boligen med ny spisestue, stue og soverom.
- Ny drenering og utvendig fuktsikring i forbindelse med tilbygget og hybeldelen.
- Pusset opp underetasje, pigging av gulv, nytt elektrisk anlegg, nye våtrom, nye innvendige overflater, ny kjøkkeninnredning.
- Nye avløpsrør ut til kommunal punkt.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1940 og ble tilbygget i 2015, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad hybel / Underetasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser, ol.
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 15 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Erik Stockfleth Meier
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Erik Stockfleth Meier ,Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Horisontaldelt tomannsbolig
Om tomten:	Pent opparbeidet tomtegrunn med asfaltert adkomst, plenarealer og beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 12 Bnr: 134 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	892.1 m²
Eierbrøk seksjon:	66 / 92
Hjemmelshaver:	Bente Sommerfeldt & Erik Stockfleth Meier
Adresse:	Vækerøveien 192, 0751 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	27/08/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	24/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	13/02/2015		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig

Bygningsdata

Byggeår	1940

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	128	122	6
1. etasje	141	140	1
Sum bolig:	269	262	7

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad , Bad hybel, Vaskerom, Gang, Stue, To soverom, Stue/kjøkken, Omkledningsrom	Bod, Utebod
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Tre soverom, Kontor	Bøttekott

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	128	4	0	43
1. etasje	141	0	0	2
Sum bolig:	269	4	0	45
Sum BRA:	273			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad , Bad hybel, Vaskerom, Gang, Stue, To soverom, Stue/kjøkken, Omkledningsrom, Bod	Utebod	
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Tre soverom, Kontor, Bøttekott		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Trappeløp i fra entre i 1. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1940

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	48	0	48
Sum bolig:	48	0	48

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, Trimrom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	48	0	0
Sum bolig:	0	48	0	0
Sum BRA:	48			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom, Trimrom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Drivhus

Bygningsdata

Byggeår	2020

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	11	0	11
Sum bolig:	11	0	11

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Drivhus

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	11	0	19
Sum bolig:	0	11	0	19
Sum BRA:	11			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Drivhus	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Horisontaldelt tomannsbolig

Lovlighet

Beskrivelse: Bygningens underetasje er avdelt mellom hoveddel og hybeldel. Del som i dag fremstår som en egen hybel, er ikke godkjent slik den står i dag. Dersom det skal være hybel og ikke være søknadspliktig som egen del, skal det være innvendig adkomst i mellom hoveddel og hybel. i dette tilfellet er dør mellom hybeldel og hoveddel blendet med gipsplater.

Bemerkelser/avvik fra godkjente plantegninger:
- Boder og kjølerom i garasje er innredet som et treningsrom.
- Tilbygget stue i underetasje er delt av som stue og et soverom.
- Bod fremstår i dag som et omkledningsrom.
- Vaskerom er i dag vaskerom og trapperom med adkomst fra boligens 1. etasje.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2015 i forbindelse med tilbygget, eldre drenering for boligen for øvrig. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren på en side av boligen. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Terreng bestående av asfalt- og jordmasser.

Tilstandsvurdering: Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i omkledningsrom og bod og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet for tilbygget del av boligen.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og sprekkdannelser på panelet og generell aldersbetraktning av eldre kledning på boligen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Yttertaket er ikke vurdert, da dette ligger under naboens seksjon. TG: IU

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med glasert takstein.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør og utkast på tomt. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-30 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje (hybel): Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2015. Isolert ytterdør med glassfelt, fra 2015. Underetasje: Skyvedører til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2015. 1. etasje: Skyvedør og terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2015.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Ytterdør i tre med kodelås. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe trekk fra balkongdøren. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje (hybel): Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 2009. Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2015.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass i to soverom, produsert i 1976 og 1981. Vinduer med tolags isolerglass i kontor, bad og kjøkken, av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje: Metalldør mellom bod og vaskerom, profilerte- og glatte innvendige dører for øvrig.
1. etasje: Dører med glassfelt og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Underetasje (hybel): Terrasse i betongkonstruksjon, i forbindelse med inngangspartiet, ca. 15 m². Dekke i betong. Stikkontakt på vegg og opplegg for utebelysning.

Underetasje: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue og soverom, ca. 28 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: 1. etasje: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra et soverom, ca. 2 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: stue/kjøkken, soverom og to bad.
Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2015.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i soverom i hybel.

Tilstandsvurdering: Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Generelt: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Utvendig feieluke.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om noe svakt trekk i pipen. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Plassbygget peis med flislagt ramme, vedinnsats og peisinnsats med glassdør på flislagt felt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i underetasje.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Noe misfarging av en fordelerstokk i fordelerskapet, ingen lekkasje eller svikt er påvist. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann til kjøkken i kobber av eldre dato. Avløpsrør i støpejern i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Rustdannelser i støpejernsrøret. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	To stk varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2008, montert i bod.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederne er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i soverom i hybel. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad i hybel og hoveddel. Aircondition i hybelen. Friskluftsventil på yttervegg i bod og gang. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i vaskerom. Friskluftsventil på yttervegg i tre soverom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
Tilstandsvurdering:	Det er kun kullfilterventilator i hybelkjøkken og ikke separat utkast. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra wc. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2, da det ikke er tilstrekkelig friskluftsventiler på yttervegg i stue, kjøkken, og spisestue. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i stue/kjøkken, gang og entre.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2010-2015.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Underetasje: Varmekabler/varmefolie i hele underetasje.
1. etasje: Varmekabler/varmefolie i hele 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er montert i bod, med uttak i hver etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnende ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: kjøkken, stue og spisestue.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre med rekkverk i glass- og treverk.
U trapp i tre med rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en eller ingen av sidene.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Hybel: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2015. 1. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Kompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2007, med oppgraderinger som benkeplate, kum og hvitevarer i ettertid.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Hybel: Stikkontakt under kum i kjøkken bør roteres slik at både automatisk vannstopper og oppvaskmaskin kan være tilkoblet strøm. Stekeovn er ikke tilstrekkelig innfestet. Avløpsrør fra kjøkkenkum ligger vannrett, denne kan med fordel omkobles mer vertikalt for mindre påkjenning i avløpsrøret. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje hybel: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Underetasje: Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser i gang og bod. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Flislagte overflater i entre og wc og trestavs parkett for øvrig. Underetasje: Vegg til vegg teppe i omkledningsrom.
Tilstandsvurdering:	Tepper på gulv i kjeller kan forhindre betonggulvet naturlige utlufting av fukt. Teppe på betong er å anse som en risikokontruksjon iht. inneklima og det anbefales å skifte ut tepper med ikke-organiske gulvoverflater. Det er registrert knirk i gulvoverflater i 1. etasje. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
1. etasje: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Sparklet og malte plater/pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,25 m målt i stue/kjøkken og stue.
1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Enkelte synlige sparkelskjøter i stue, spisestue og soverom. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Åpent garderobeskap med belysning, stang, skuffer og hyller i omkledningsrom.
1. etasje: Garderobeskap med glatte fronter i entre og tre soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over terrasse.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Markise er ikke tilstrekkelig festet, ifølge eier blir dette utbedret før salg. TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad , Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist. Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Våtromsgulv – Bad , Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad , Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad , Underetasje

Beskrivelse: Dobbel dusj med faste felt i herdet glass - innebygget tak- og hånddusj, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner og armaturer. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad , Underetasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad , Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2015. Dokumentasjon er ikke fremvist. Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Våtromsgulv – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad hybel, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er av eldre dato.

Våtromsgulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Rustdannelser i sluket.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte og pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Benkeplate i laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2010. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. To sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av kompositt benkeplate, benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, Dusj med innfellbar dør i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kontor. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.	
Tilstandsvurdering:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av wc var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.	TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Automatisk port. Strøm og belysning. El-bil lader. Bygningen er delt av som garasjerom og treningsrom.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU

Drivhus

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Drivhus i metall og glasskonstruksjon oppført på terrasse. Tilhørende terrasseplatting på ca. 19 m².	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

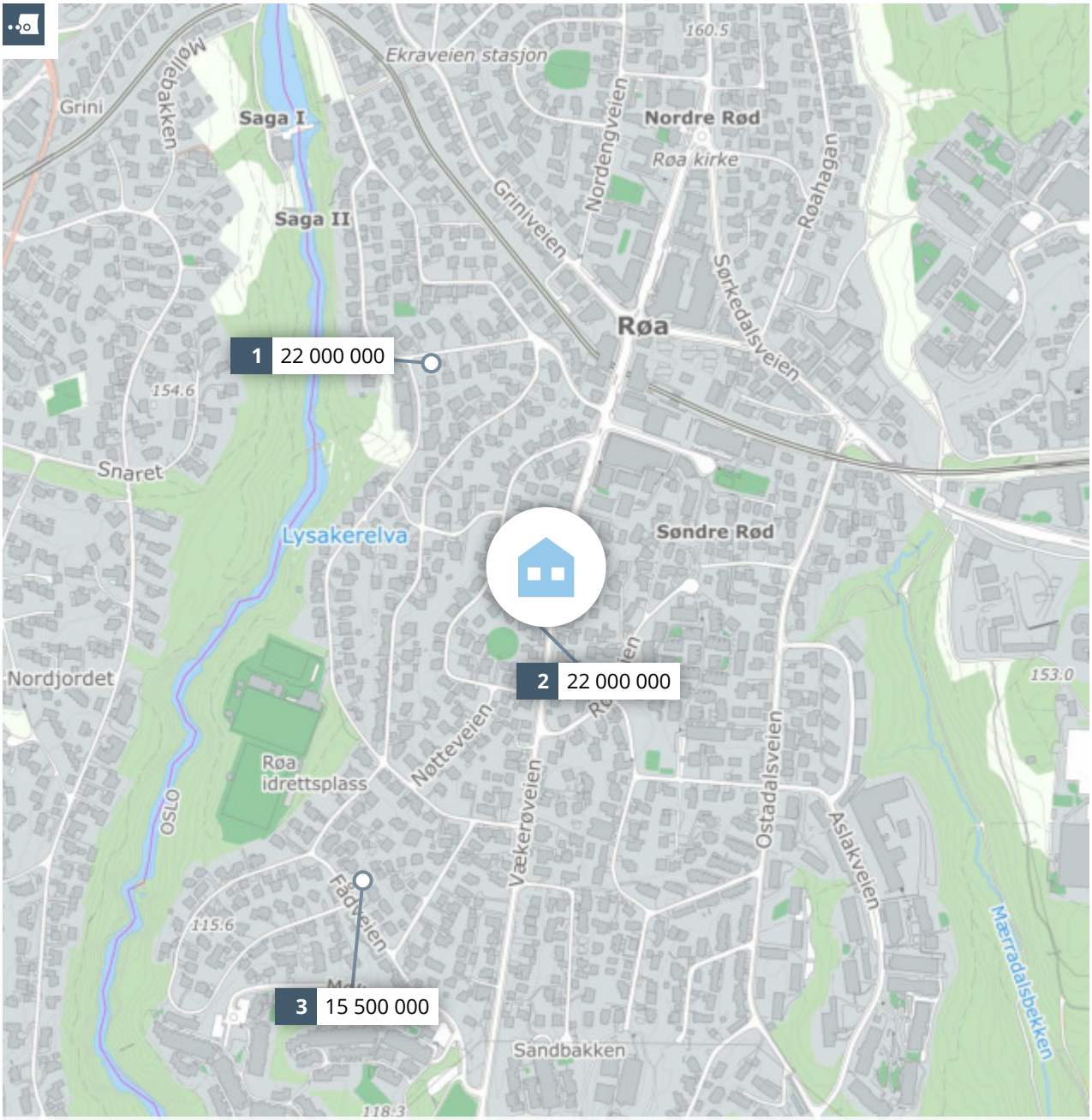
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

MEGLERS VERDIVURDERING 02.09.2025 09:36:00



Meglers verdivurdering

VÆKERØVEIEN 192

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 02.09.2025

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: Rune Morten Pedersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vækerøveien 192, 0751 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 12 BNR 134 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RØA

Verdivurdert til

17 500 000

-	17 500 000	65 056
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	269 m²	273 m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt						892 m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harald Løvenskiolds vei 12 241 m² 1941 1 022 m² 4 sov	06.06.2023	22 750 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**91 286**
2 Finnhaugveien 13 241 m² 1938 1 331 m² 5 sov	28.08.2023	22 000 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**91 286**
3 Fådveien 11 284 m² 1937 917 m² 4 sov	08.04.2025	16 000 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**54 577**

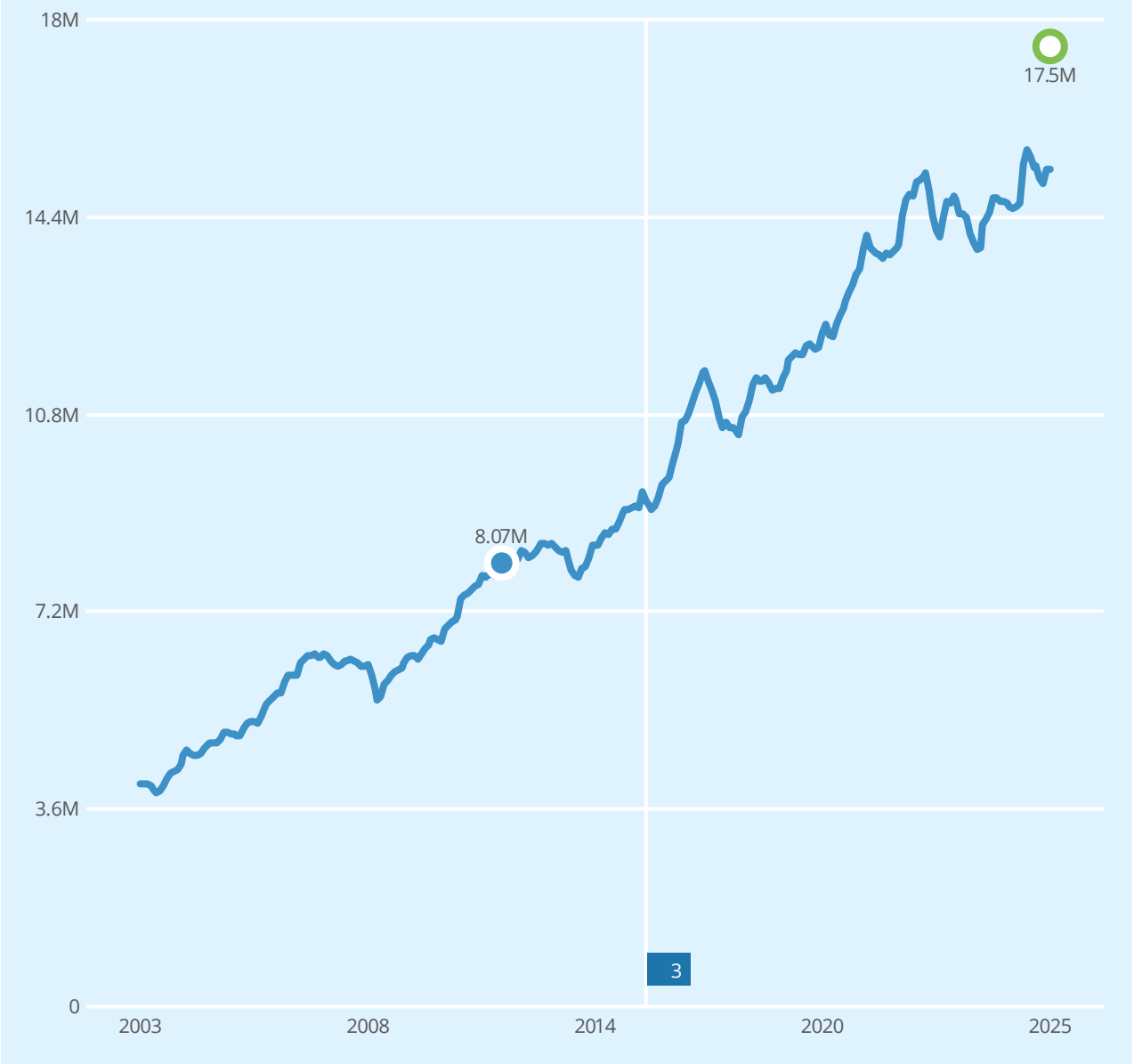
Stilfull og innholdsrik tomannsbolig med hybel - Usjenert stor hage - Solrike uteplasser - Garasje med trimrom.

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 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig
3 Påbygg horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2012	17.01.2012	21.05.2012	6 500 000	8 075 000	-	8 075 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Huset er påbygget både i under etasjen og første etasjen.

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

40
tomannsboliger til salgs

18.6M
18.1M
17 364 000 Prisantydning i snitt
16.6M
16.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

30
tomannsboliger solgt

14.9M
14.7M
14 436 000 Prisantydning i snitt
14.3M
14 262 000 Salgspris i snitt
14.1M
13.9M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

82 692 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

75 850 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

65 056 Vækerøveien 192 Totalpris 17 500 000

03
EGENERKLÆRINGSS KJEMA - SIGNED

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma:	Scenario Eiendomsmegling AS	Oppdragsnummer:	117-25-0114
Adresse:	Vækerøveien 192, 0751 Oslo		

Når kjøpte du boligen? Mai 2012 Hvor lenge har du bodd i boligen? 13 År 4x mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? [ ] Nei [X] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? DNB Polise/avtalnr: 21419923

Selger 1 fornavn: Bente Etternavn: Sommerfeldt

Selger 2 fornavn: Erik Stockfleth Etternavn: Meier

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse: Bad i hybel og bad nede ble totalrenovert høsten 2015.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: Totalrenovert baderommene underetasje pluss påbygg 2015

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse: Totalrenovert 2015

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Entreprenær Formbygg AS ved Lasse Daa Pedersen. Vindern rør utførte arbeidet åå badet på vegne av Formbygg AS. Lasse D Ped var prosjektleder.

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

[xx] Nei [ ] Ja Beskrivelse

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

[xx] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Entreprenør Formbygg AS ved Lasse Daa Pedersen og Vindern Rør

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

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse: Høsten 2024 ble det oppdaget fukt i hybel delen i forbindelse med tøyvask/tørk. Tiltak og utbredelser b gjort av fagekspert, ny vifte på baderom med automatisk sensor ble installert samt mini ventilasjon i st installert for bedret luftsirkulasjon. Ny vaskemaskin inkludert tørketrommel ble også kjøpt inn. Fukt problemene er forsvunnet.

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

x

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse: I 2017 oppdaget vi en rotte, problemet utbredret og løst, i tillegg satt rottesperre i avløpsrøret

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

[xx] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses

Beskrivelse:

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå v til punkt 12

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse: Oljetank ble fjernet i forbindelse med totalrenovering i 2015. Nytt el-anlegg installert i underetasjen. I sikringsskap og sikringsmåler til hybel.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses

Beskrivelse: Entreprenør Formbygg AS

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

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse: I ferdigattest

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drene murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse: I garasjen installert 2023

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse Fjernet i 2015

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømn saneres eller fylles igjen med masser?**

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse I dag bor det et par i hybelen til 16 000 kr eks strøm. De ønsker å bli boende om mulig.

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse Se ferdigattest ved totaltrenovering. Ikke sendt til bygnisngsmundighetene, men brannforeskrifter, ink brannvegg og dør inn til hovedhuset, rømningsvei og likendene er i varetatt.

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse Sist målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

[xx] Nei [ ] Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

[x] Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

[ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

[ ] Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato Sted

Signatur selger 1:

Bente Sommerfeldt

Bente Sommerfeldt (Aug 31, 2025 21:20:15 GMT+2)

Signatur selger 2:

Erik Meier

BS

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1. HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse.
Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET EIKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS/AVKORTING

7.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

7.2 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

7.3 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

7.4 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

01 EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Final Audit Report 2025-08-31

Created:	2025-08-31
By:	Bente Sommerfeldt (bsommerfeldt@gmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA1lPVT57vW164RSCQ4Jl--OhdeVTk7Kgl

"01 EGENERKLÆRINGSSKJEMA" History

Document created by Bente Sommerfeldt (bsommerfeldt@gmail.com)
2025-08-31 - 7:16:30 PM GMT- IP address: 84.208.125.127

Document emailed to Erik Meier (emeier334@gmail.com) for signature
2025-08-31 - 7:17:38 PM GMT

Email viewed by Erik Meier (emeier334@gmail.com)
2025-08-31 - 7:18:31 PM GMT- IP address: 104.28.105.24

Document e-signed by Erik Meier (emeier334@gmail.com)
Signature Date: 2025-08-31 - 7:19:12 PM GMT - Time Source: server- IP address: 84.208.125.127

Document emailed to Bente Sommerfeldt (bsommerfeldt@gmail.com) for signature
2025-08-31 - 7:19:13 PM GMT

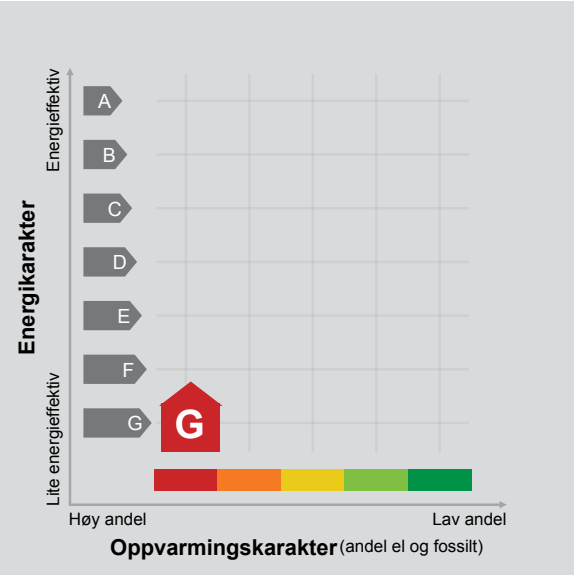
Document e-signed by Bente Sommerfeldt (bsommerfeldt@gmail.com)
Signature Date: 2025-08-31 - 7:20:15 PM GMT - Time Source: server- IP address: 84.208.125.127

Agreement completed.
2025-08-31 - 7:20:15 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerøveien 192
Postnummer	0751
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80047894
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162977
Dato	02.09.2025



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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	269
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VÆKERØVEIEN 192

Vedtatt i sameiermøte den 14. november 2009
i medhold av lov om eierseksjoner

Eiendommen Gnr 12 Bnr 134 i Oslo Kommune med adresse Vækerøveien 192, 0751, ligger i et sameie mellom eierne av de 2 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver av eiersesksjonene er eierbrøkene:

Seksjonsnummer 1: 66/92
Seksjonsnummer 2: 26/92

Seksjonsnummer 1 har ekslusiv bruksrett til o vedlikeholdsansvar for garasje og terrasse i tilknytning til dennes leilighet i 1. etasje.

Seksjonsnummer 2 har ekslusiv bruksrett til o vedlikeholdsansvar for terrasse i tilknytning til dennes leilighet i 2. etasje.

Begge seksjonene har biloppstillingsplasser på fremsiden av huset (se situasjonsplan).

§1

Oppsetting av hekker, gjerder, levegger og andre typer beplantning eller innretninger som vil være synlig for sameierne krever enighet mellom sameierne.

Dersom naboer krever oppsetting av gjerder og lignende skal utgiftene til dette fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Denne avtale er bindende for alle nærværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseier som berøres av endringen samtykker i det.

§2

Sameiet ledes av et styre på medlemmer valgt blant seksjonseierne i sameiemøte. Styre forplikter sameiet ved underskrift av formannen.

§3

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen mai måneds utgang etter innkalling med 14 dagers skriftlig varsel.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle og godkjenne årsrapport og regnskap.
2. Velge styre.
3. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret med minst 8 dagers varsel, eller etter skriftlig krav til styret fra minst 2 seksjonseiere. Hver seksjonseier har en stemme i sameiermøter. Hvis det er flere eiere av en seksjon skal det avgis skriftlig erklaring om hvem av sameierne som skal representere seksjonen ovenfor sameiet. Forslag som ønskes behandlet på det ordinære sameiermøte må være innsendt til styreleder innen 15 april.

§4

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne slik:

1. Sameierne bærer utgifter til forsikring av bygningen i henhold til sameiebrøk.
2. Sameierne bærer utgifter til kommunale avgifter og felleskostnader ved utvendig vedlikehold og fellesarealer i henhold til sameiebrøk.

§5

Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet skal sameiet ha panterett i seksjonene etter 90% av lånetakst til enhver tid, begrenset til kr. 50.000. Sameierne forplikter seg til å medvirke til en regulering av sameiets panterett i takt med inflasjon. Panteretten kan tinglyses.

§6

Sameiestyret har plikt til å sørge for å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser.

§7

Seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold vedrørende seksjonen som ikke er å anse som fellesutgifter. Vedlikeholdet skal til enhver tid være slik at seksjonene er i forsvarlig god stand.

§8

Hvis en seksjonseier misligholder sine plikter ovenfor sameiet, herunder manglende betaling av andel fellesutgifter, kan sameiet kreve seksjonen solgt, å få sitt krav dekket i salgssummen. Dette gjelder også ved grovt brudd på regler fastsatt av sameiet.

§9

Seksjonene skal kun benyttes til bolig.

§10

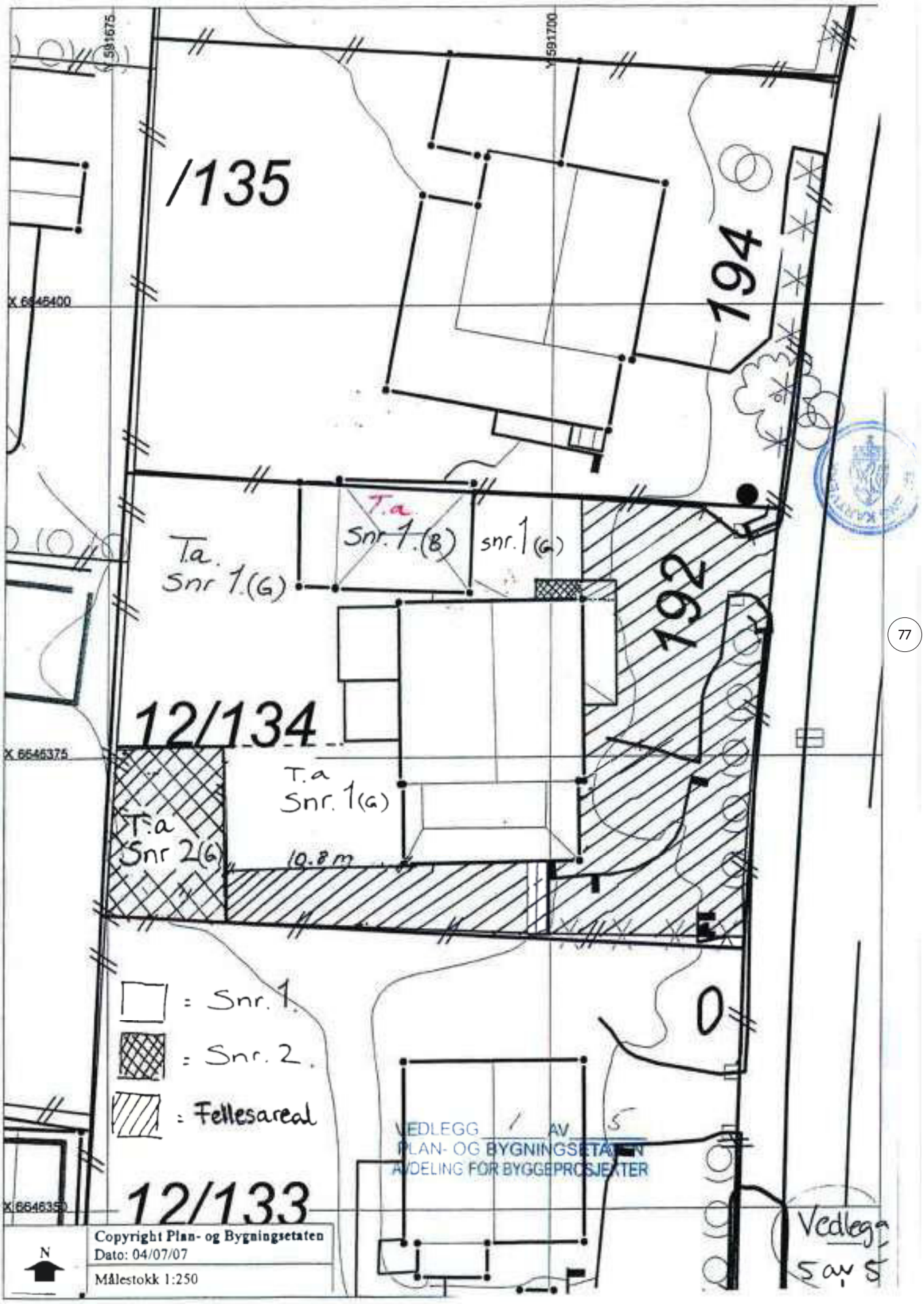
Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§11

Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet.

§12

Det er vedtatt gjensidig forkjøpsrett mellom snr.1 og snr.2. Bruk av forkjøpsrett skal gjøres gjeldene senest innen 5 dager etter at melding om salg er gjort kjent for partene.


Y 591675
Y 591700
/135
194
X 6646400
T.a
Snr. 1.(B)
snr. 1 (G)
T.a.
Snr 1.(G)
192
12/134
X 6646375
T.a
Snr. 1(G)
T.a
Snr 2(G)
10.8 m
= Snr. 1.
= Snr. 2.
= Fellesareal
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
12/133
X 6646350
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 04/07/07
Målestokk 1:250
N
Vedlegg
5 av 5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 11.02.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201505454-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ellen Konstali | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 192	Eiendom:	12/134/0/0
Tiltakshaver:	ERIK STOCKFLETH MEIER	Adresse:	VÆKERØVEIEN 192, 0751 OSLO
Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Vækerøveien 192

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 10.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201505454			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	04	27.02.2015	1/12
Fasade vest	A40-2	27.02.2015	1/20
Fasade nord	A40-3	27.02.2015	1/21
Fasade sør	A40-4	27.02.2015	1/22
Plan underetasje	A20-3	27.02.2015	4/3
Plan 1. etasje	A20-2	27.02.2015	4/4
Plan 2. etasje	A20-1	27.02.2015	4/5

Klageadgang

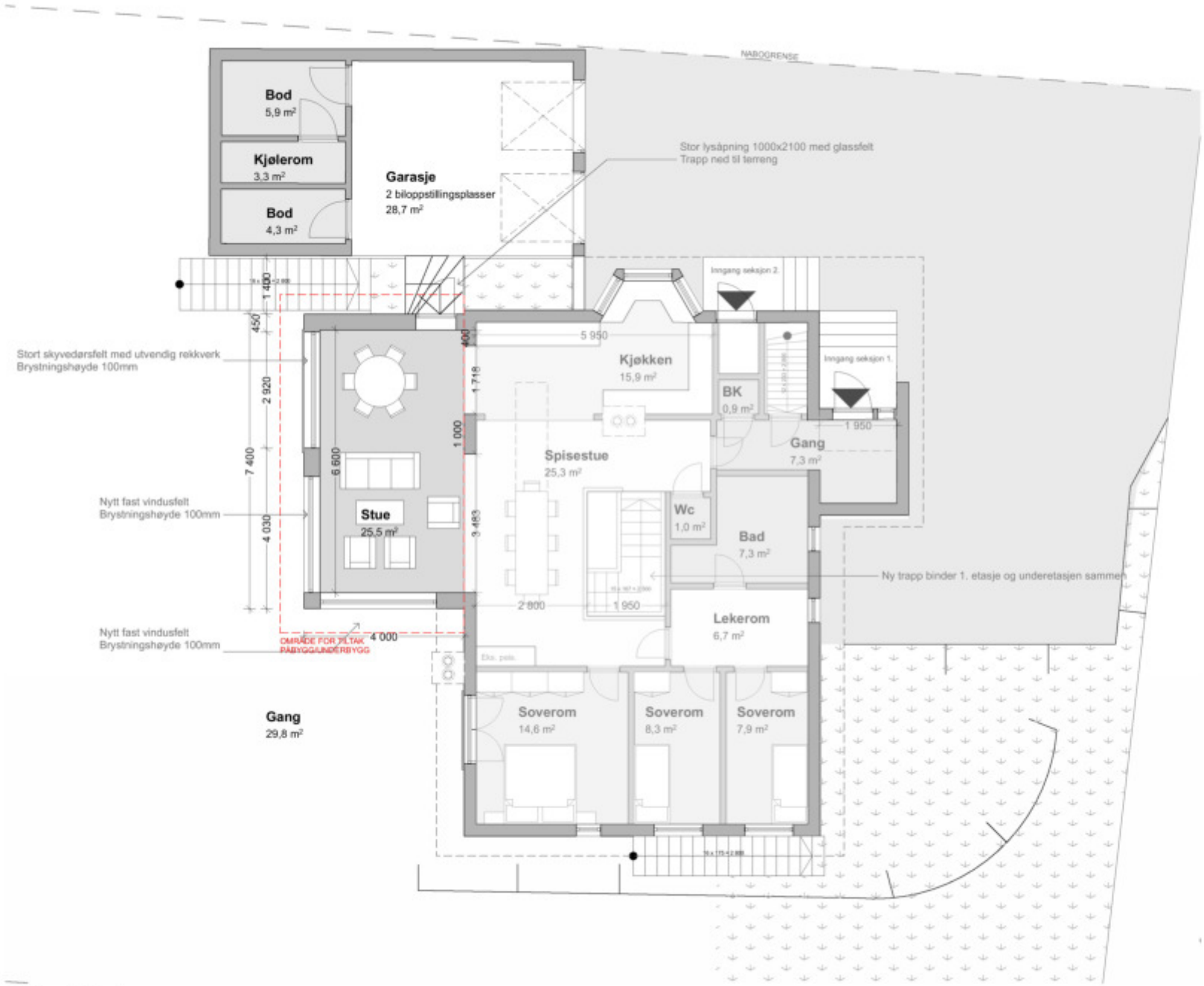
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.02.2016 av:

Ellen Konstali - Saksbehandler
Murtaza Hussain - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
ERIK STOCKFLETH MEIER, VÆKERØVEIEN 192, 0751 OSLO, erik_meier@dell.no



1:100 1. Etasje

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/johannesugboel/Dropbox/wood arkitektur+design/1 - prosjekt/Kunde 177, Vækerøveien 192/5 - tegninger/fil/20150305-Vækerøveien192.pln

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-2	05

Type tegning: Plan 1. Etasje

DETTE ER KUN SØKNADSTEGNINGER
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET OG AVVIK KAN FOREKOMME.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
05	27.02.2015	SØKNAD OG NABOVARSEL	AB	CF

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	Wood arkitektur + design AS	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Prosjektfase

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Oppdragsgiver: Meier Sommerfeldt

Prosjektnavn:
VÆKERØVEIEN 192
0751 Oslo

Gnr/Bnr: Gnr/Bnr 12/134

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign.: AB | Kontroll: CF

Filnavn: 20150305-Vækerøveien192.pln

Tegning opprettet: 13.02.2015

Målestokk: 1:100 A3

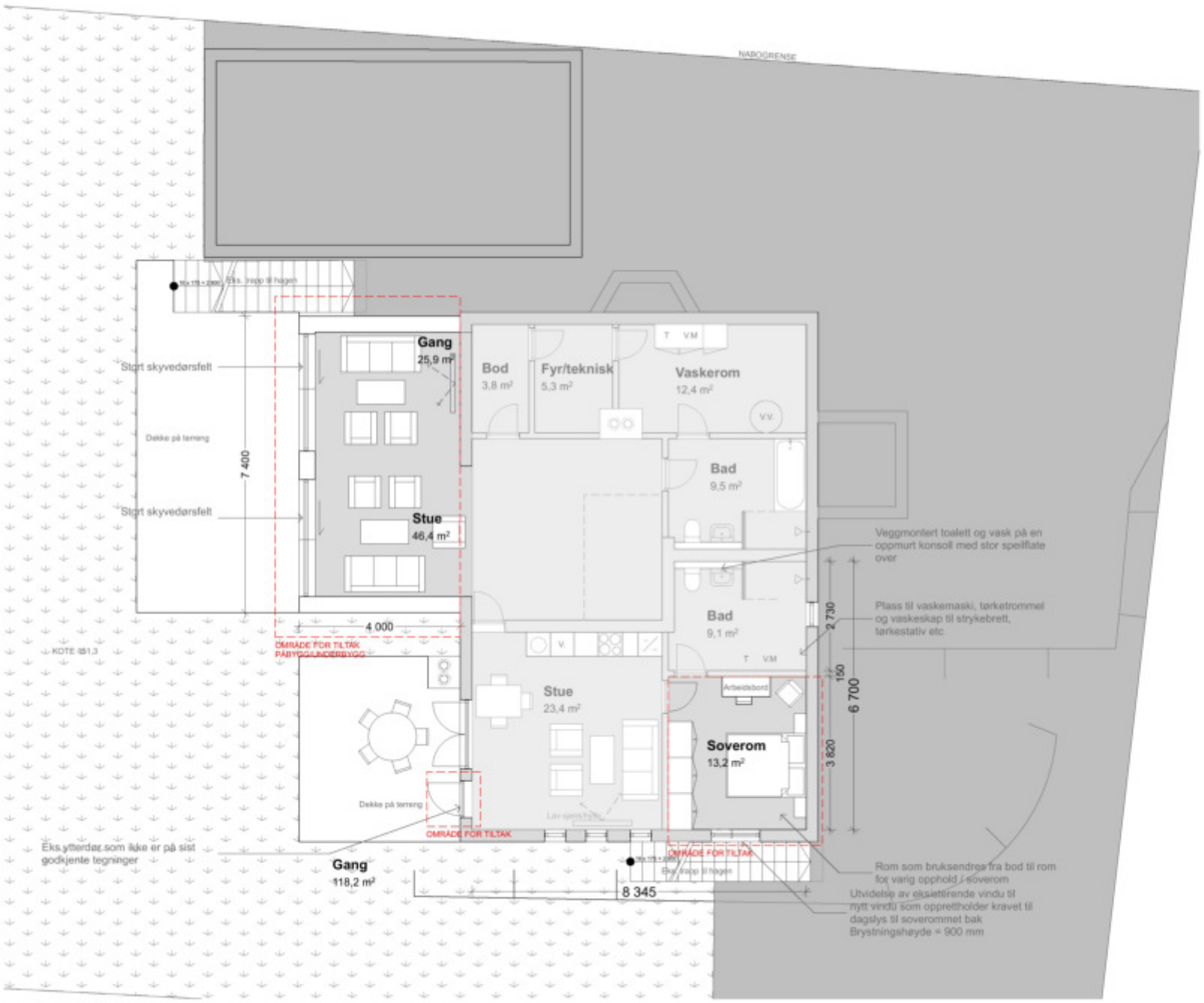
Kontroll utførende: Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 177-01

Tegningsnr.: A20-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 1. Etasje



BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/johannelsugboel/Dropbox/wood arkitektur+design/1 - prosjekt/Kunde 177, Vækerøveien 192/5 - tegningsfil/20150305-Vækerøveien192.pln

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-3	05

Type tegning: Plan U. Etasje

DETTE ER KUN SØKNADSTEGNINGER
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET OG AVVIK KAN FOREKOMME.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
05	27.02.2015	SØKNAD OG NABOVARSEL	AB	CF

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	Wood arkitektur + design AS	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Prosjektfase

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Oppdragsgiver: Meier Sommerfeldt

Prosjektnavn:
VÆKERØVEIEN 192
0751 Oslo

Gnr/Bnr: Gnr/Bnr 12/134

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
AB	CF

Filnavn: 20150305-Vækerøveien192.pln

Tegning opprettet: 13.02.2015

Målestokk: 1:100 A3

Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
177-01	A20-3	

Type tegning: Plan U. Etasje

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DREKARSVIK ARKITEKTKONTOR SZCZESNIAK
Postboks 85
1556 SON

Dato: 20.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201516055-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ellen Konstali | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 192	Eiendom:	12/134/0/0
Tiltakshaver:	INA KRISTINE LØVDAL	Adresse:	VÆKERØVEIEN 192, 0751 OSLO
Søker:	DREKARSVIK ARKITEKTKONTOR SZCZESNIAK	Adresse:	Postboks 85, 1556 SON
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Vækerøveien 192

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg, mottatt 13.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201516055			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	06.10.2015	1/14
Plan 2. etasje	A20-2	06.10.2015	1/19
Plan hems/loft	A20-1	06.10.2015	1/20
Fasade vest	A40-2	06.10.2015	1/22
Fasade øst	A40-3	06.10.2015	1/23
Fasade sør	A40-5	06.10.2015	1/25

Klagefristen er tre uker

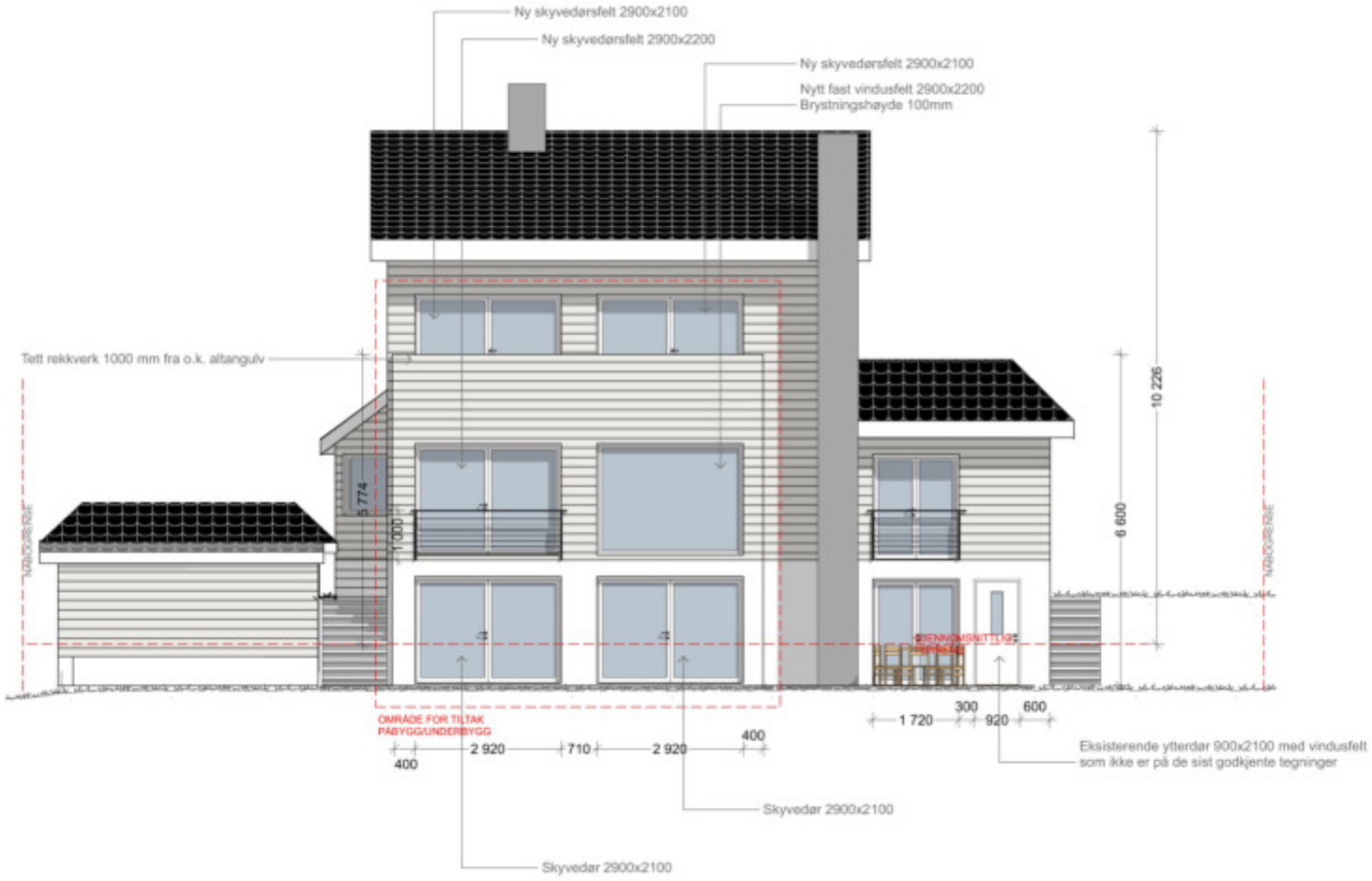
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2017 av:

Ellen Konstali - saksbehandler
Magnus Elton Veflen - for fungerende enhetsleder Murtaza Hussain

Kopi til:
INA KRISTINE LØVDAL, VÆKERØVEIEN 192, 0751 OSLO, ina@inalovdal.com



1:100 Fasade Vest

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-2	05

Type tegning: Fasade Vest

DETTE ER KUN SØKNADSTEGNINGER
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET OG AVVIK KAN FOREKOMME.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
05	27.02.2015	SØKNAD OG NABOVARSEL	AB	CF

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Wood arkitektur + design AS
○	RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Prosjektfase

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Oppdragsgiver: Meier Sommerfeldt

Prosjektnavn:
VÆKERØVEIEN 192
0751 Oslo

Gnr/Bnr: Gnr/Bnr 12/134

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
AB	CF

Filnavn: 20150305-Vækerøveien192.pln

Tegning opprettet: 13.02.2015

Målestokk: 1:100 A3

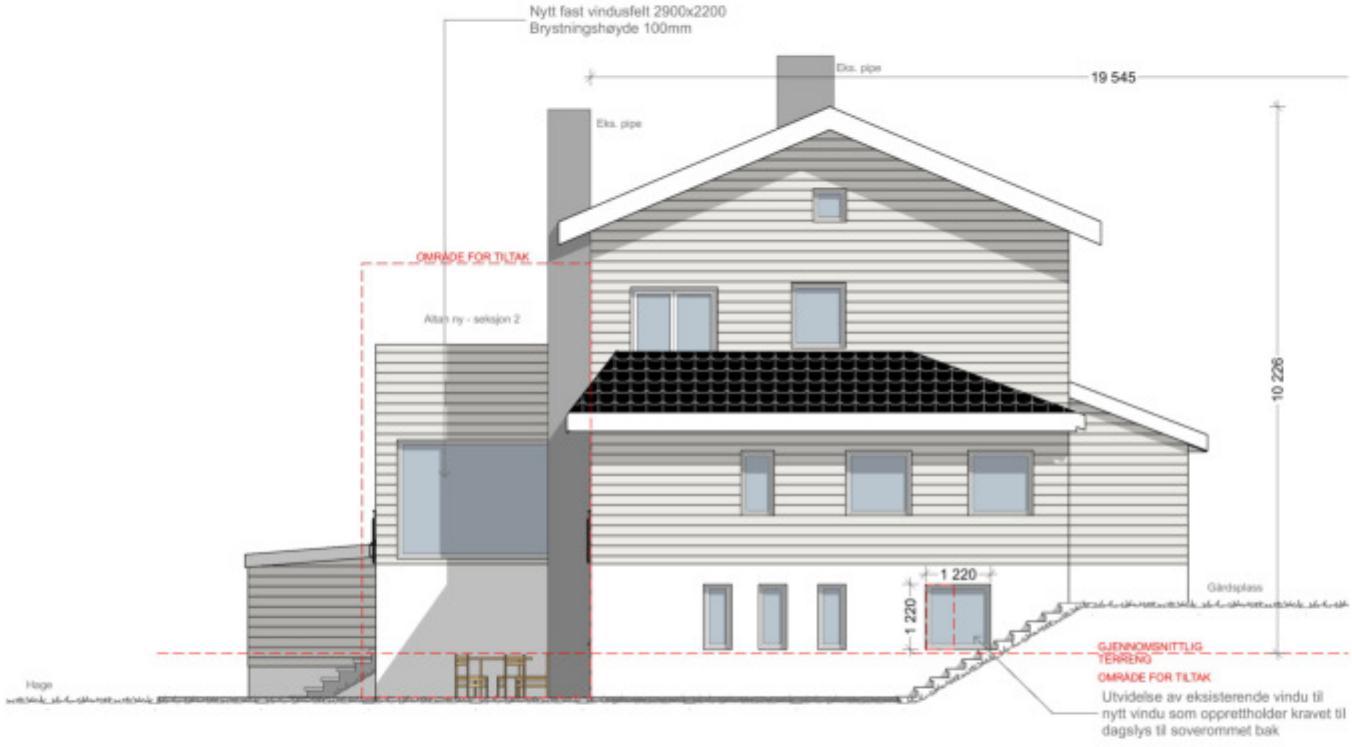
Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
177-01	A40-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade Vest



1:100 Fasade Syd

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-4	05

Type tegning: Fasade Sør

DETTE ER KUN SØKNADSTEGNINGER
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET OG AVVIK KAN FOREKOMME.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
05	27.02.2015	SØKNAD OG NABOVARSEL	AB	CF

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	Wood arkitektur + design AS	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Prosjektfase

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Oppdragsgiver: Meier Sommerfeldt

Prosjektnavn:
VÆKERØVEIEN 192
0751 Oslo

Gnr/Bnr: Gnr/Bnr 12/134

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
AB	CF

Filnavn: 20150305-Vækerøveien192.pln

Tegning opprettet: 13.02.2015

Målestokk: 1:100 A3

Kontroll utførende

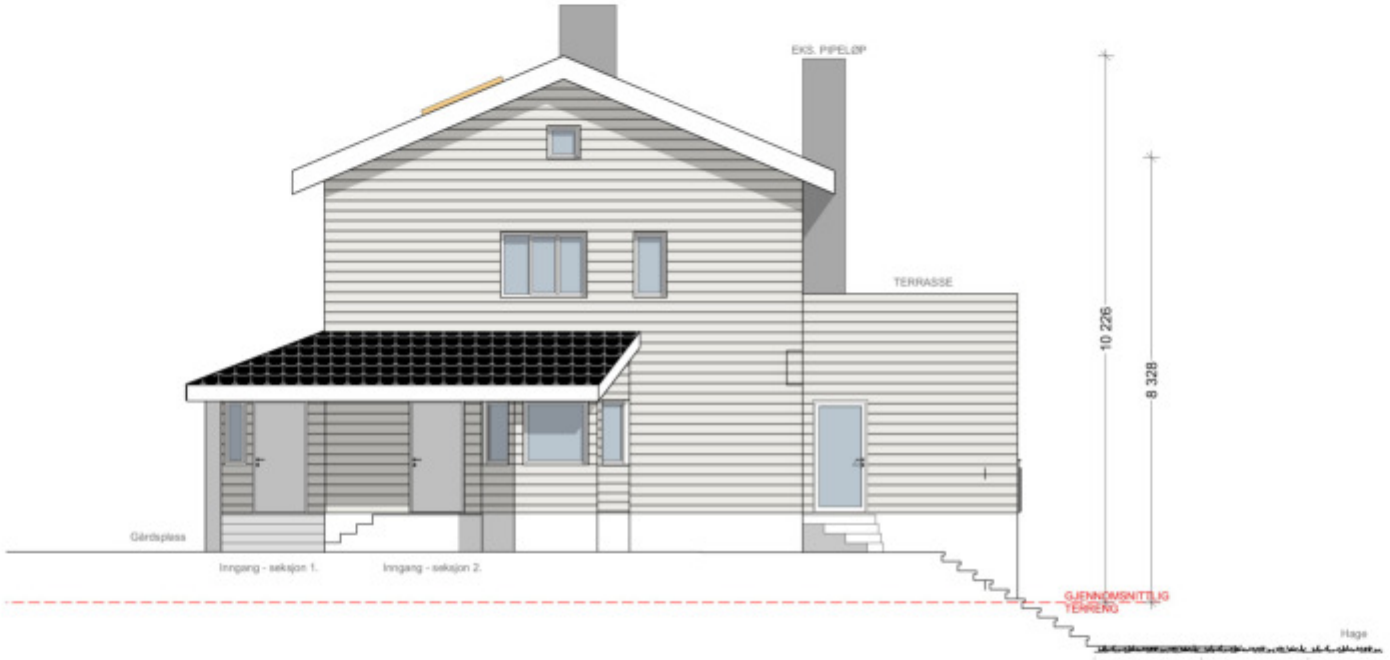
Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
177-01	A40-4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade Sør

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/johannelsugboel/Dropbox/wood arkitektur+design/1 - prosjekt/Kunde 177, Vækerøveien 192/5 - tegningsfil/20150305-Vækerøveien192.pln



1:100 Fasade Nord

INGEN ENDRING

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-4	03

Type tegning: Fasade - nord

DETTE ER KUN SØKNADSTEGNINGER
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET OG AVVIK KAN FOREKOMME.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
03	06.10.2015	REVISJON ETTER MØTE	AB	CF
02	06.10.2015	REVISJON 2	AB	CF
01	01.10.2015	REVISJON 1	AB	CF
00	24.09.2015	OPPTEGNING	AB	CF

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	Wood arkitektur + design AS	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Nabovarsel/rammesøknad

WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN

Oppdragsgiver: Ina Kristine Løvdal

Prosjektnavn:
VÆKERØVEIEN 192
2. seksjon
0751 Oslo

Gnr/Bnr: Gnr/Bnr 12/134

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:
AB	CF

Filnavn: 20151020-Vækerøveien192-Nabovarsel.pln

Tegning opprettet: 24.09.2015

Målestokk: 1:100 A3

Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
177-01	A40-4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade - nord

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/WOOD_3/Dropbox/WOOD arkitektur+design/1 - prosjekt/Kunde 204, Vækerøveien 192 - seksjon 2 påbygg/5 - tegninger/20151020-Vækerøveien192-Nabovarsel.pln

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 469-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt B. Løvstakken,

under 11/1.1936 og 12/7.1938, *anmeldte byggearbeide*

Våningshus og garasje,

på gårds nr. 12, *bruks nr.* 134,

tomt nr. 192, *vei* Vækerøveien,

tilhørende Sevald Berg,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avslattende synsforretning den 18/11.40 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 5/8.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 29/3.1938.

Feiermesteren, den 21/9.1937.

Aker bygningskontroll Dg Oe *november* 1940.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Sendt 29/11.40 R.B.

G.nr.	12 / 139 Bnr.
Kartblad	
Bilag nr.	1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	285/1936
Dat.	11/1 36
Antall bilag	5

P. 157

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

I angående Bygningsplan.

Sevaldsberg

Eier:
~~Chr. Reppen~~

adr. ~~Birkeveien 2~~

Anmelder:
Th. B. Thorstensen

adr. Skippergaten 28.

Bekm. dir. bet. 29/1 36.

Sted:
Riis, Asker

Parsell nr.:

av

Tomt nr.: 192

til Vakkerheim

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei) 27/5-36.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: ✓ "

Ansvarshavende:
Tømmerm. Martin Hogseth,
Kollbotn.

Adr.

Veierklæring innkommet: 21/1 36

Naboerklæring –

Gebyr: 25/5.1936.

Ferdigattest: 29. november 194

Tilbakesendt ✓ vei

14/1 36

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anja Bratland

Dato: 27.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517862
17752/ WM120_3000089_3006444

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.12 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20250826 for V¿KER¿VEIEN 192.

GNR. 12 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.09.1935.

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

893 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

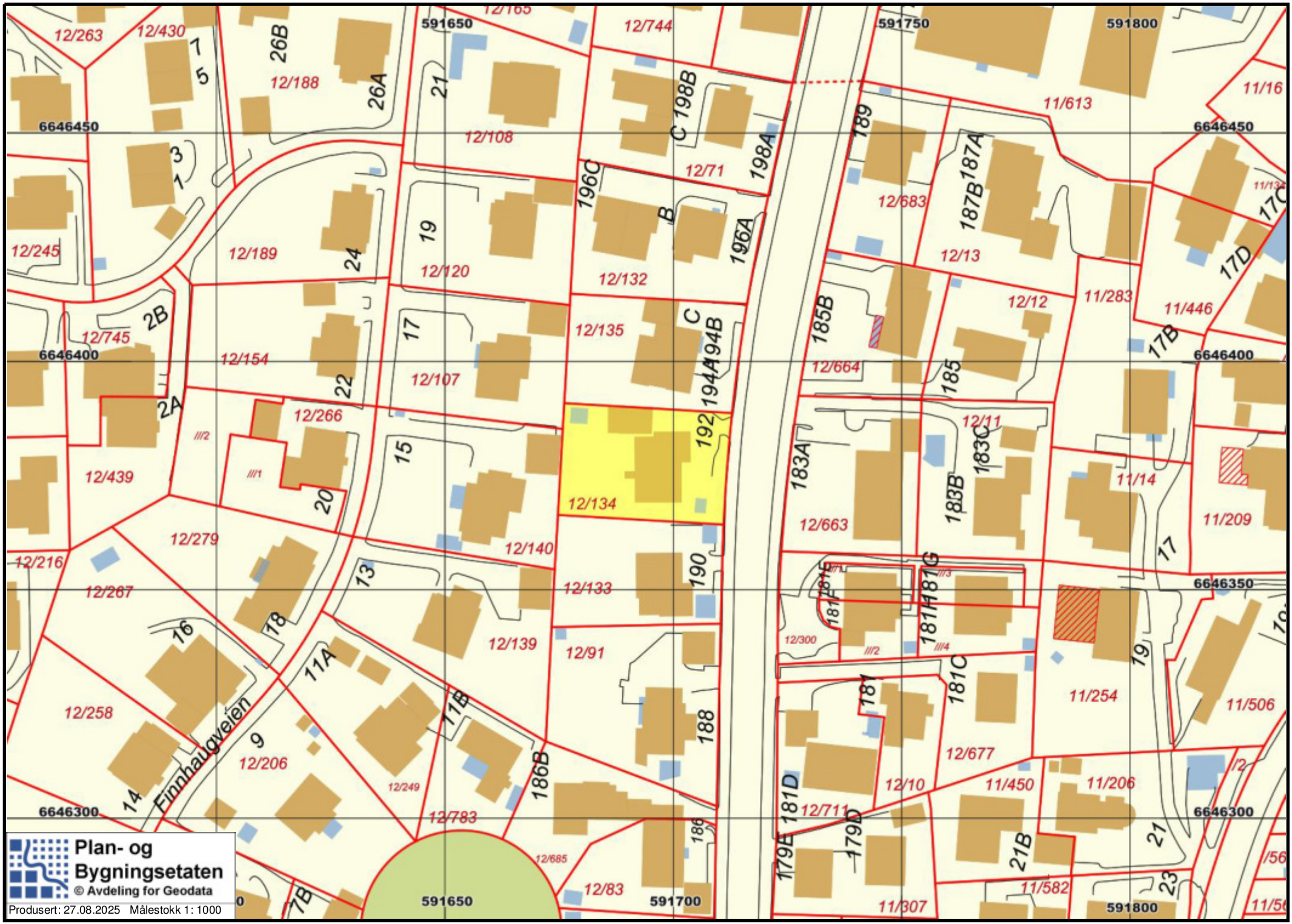
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

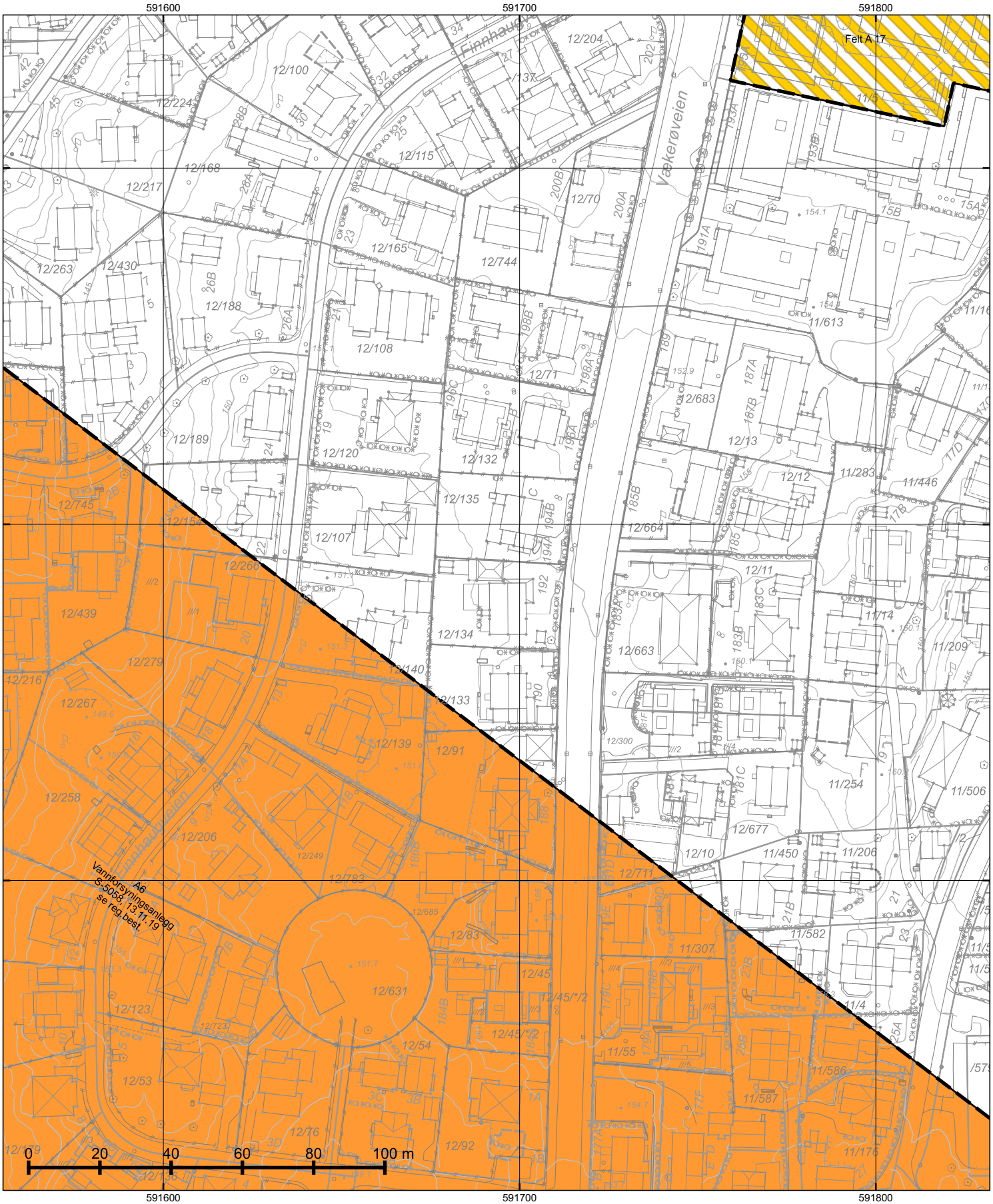
www.pbe.oslo.kommune.no

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


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.08.2025 Målestokk 1: 1000
Finnhaugveien
591650
591700
591750
591800
6646450
6646400
6646350
6646300
12/134
12/133
12/135
12/132
12/120
12/108
12/71
12/744
12/165
12/188
12/189
12/154
12/107
12/266
12/140
12/139
12/91
12/783
12/83
12/685
12/206
12/249
12/258
12/267
12/279
12/216
12/439
12/745
12/245
12/263
12/430
12/683
12/613
12/664
12/663
12/300
12/677
12/711
12/10
12/13
12/12
12/11
11/613
11/283
11/446
11/14
11/209
11/254
11/506
11/450
11/206
11/582
11/307
11/16
11/132
26B
26A
21
198B
198A
196C
B
196A
19
24
17
194B
194A
192
22
20
15
190
188
186B
186
11A
11B
13
16
18
14
9
7
5
3
1
2B
2A
C
189
187A
187B
17C
17D
17B
185B
185
183A
183B
183C
181G
181F
181E
181D
181C
181
179E
179D
21B
23

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

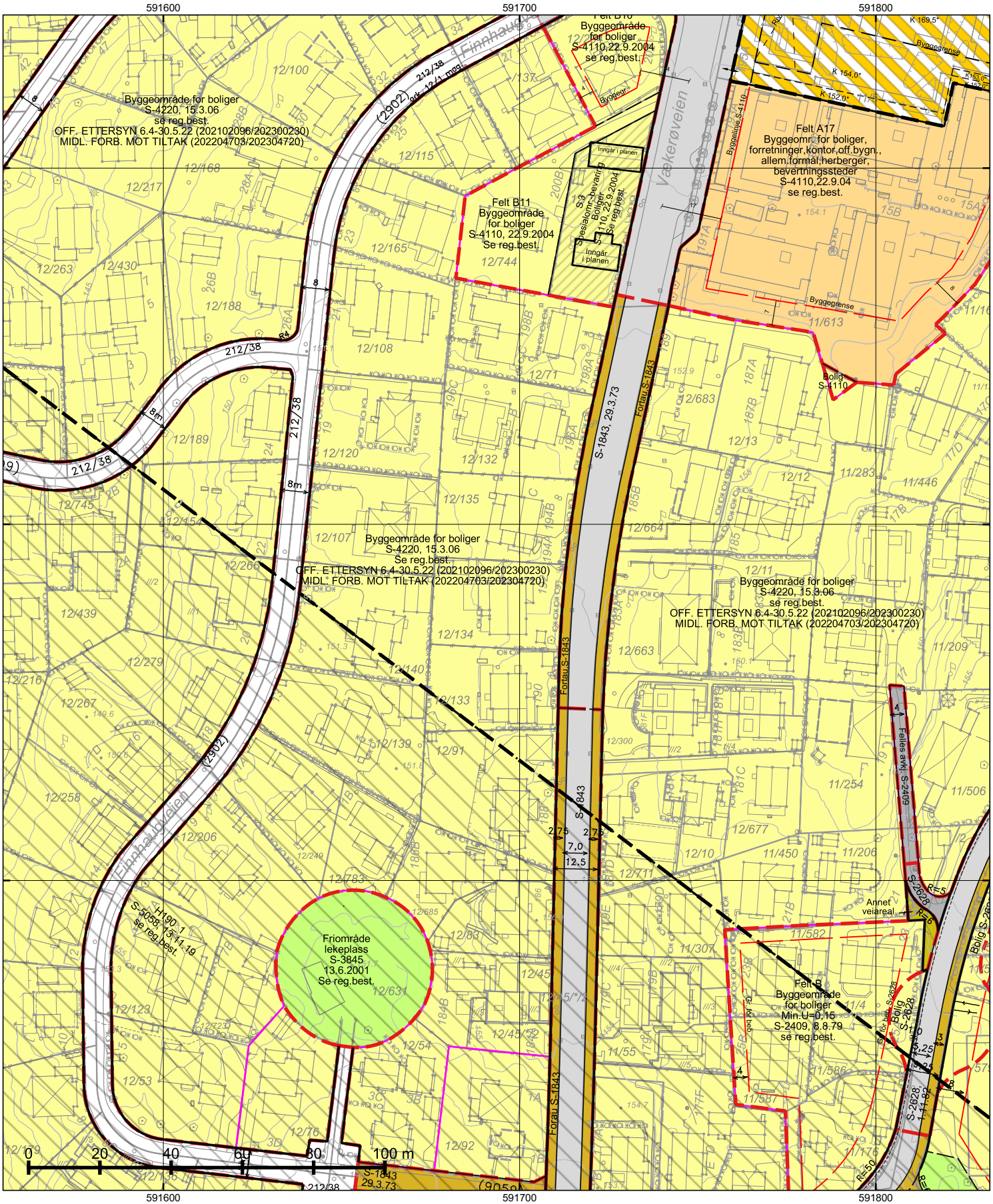
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147076/ 86517862
Adresse: Vækerøveien 192
Gnr/Bnr: 12/134

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3006444
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: 26.08.2025
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.

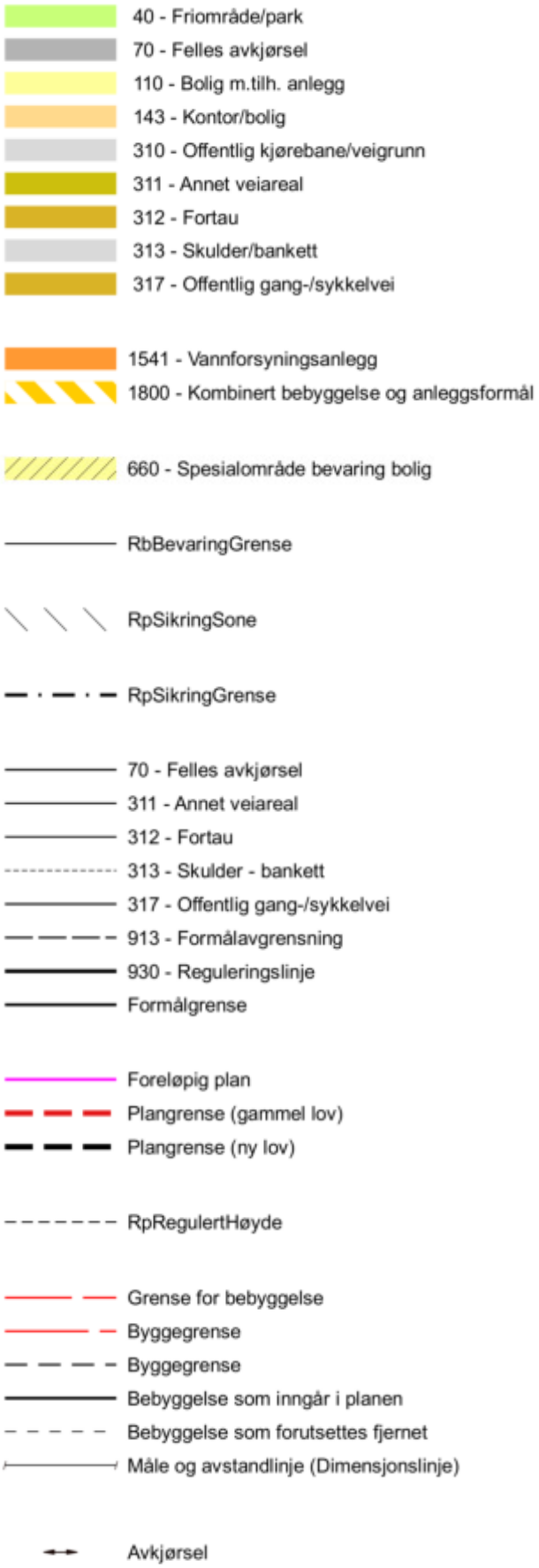
PlottID/Best.nr: 147076/ 86517862
Adresse: Vækerøveien 192
Gnr/Bnr: 12/134

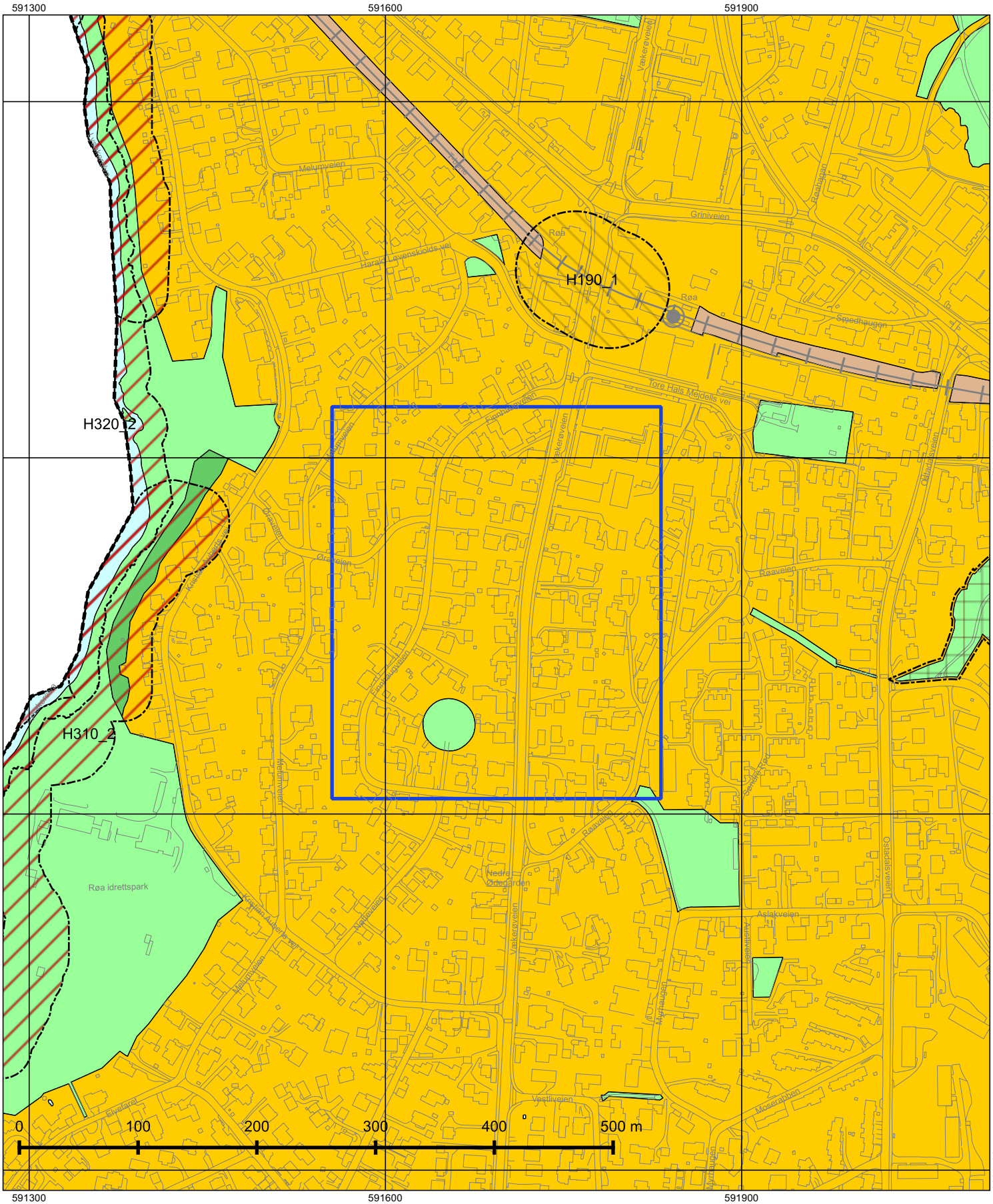
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3006444
Kommentar:

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: 26.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147076/86517862
Deres ref.: 17752/

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



S-4220.PDF

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.

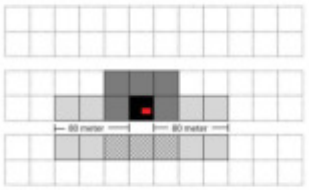
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

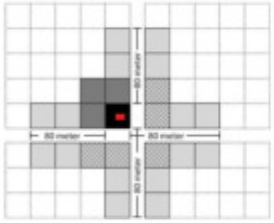
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

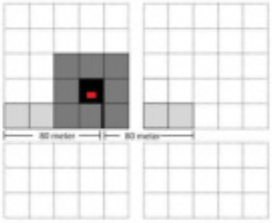
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

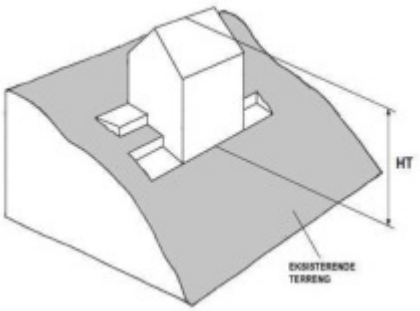
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

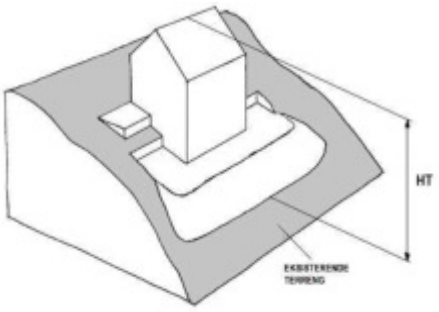
Følgende høyder tillates:

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 192
Gnr. 12 Bnr. 134 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0114

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Rune Morten Pedersen

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 09 28 88

E-post: Rune.Morten.Pedersen@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