

Vesteråsveien 100



Velkommen til

Vesteråsveien 100



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Ullernåsen

Enebolig på 290 m² BRA. Dobbelgarasje. Romslig tomt. Solrik og tilbaketrukket beliggenhet. Barnevennlig i blindvei

Prisantydning	16 900 000,-
Omkostninger	423 850,-
Totalpris	17 323 850,-
BRA-i	285 kvm
Totalt BRA	290 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no




Degas and the Little Dancer



Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Vesteråsveien 100 - En stor enebolig over 3 plan med dobbelgarasje og solrik beliggenhet, innerst i blindvei, på toppen av Ullernåsen.

- Her bor du tilbaketrukket og svært barnevennlig til i fredelig villaområde med gode oppvekstsvilkår, kort gange til turområder, skoler, barnehager og fritidstilbud. Perfekt for deg som trives litt utenfor bykjernen, men samtidig med nærhet til de sentrale deler av Oslo.

- Dobbelgarasje med elbillader og direkte adkomst til husets underetasje
- Tomten omkranser huset, inneholder flotte hagearealer og har flere gode soner
- Svært solrik beliggenhet
- Hyggelig utsikt. Huset ligger "høyt og fritt"
- Mulighet for hybeldel
- Boligen er bygget i 1989 og har behov for noe modernisering/oppussing

Arealer og innhold

BRA-i:	285 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	290 kvm
TBA:	63 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 108 kvm. Vindfang, hall m/trapp, kjølerom , bad, badstue, bod, garasje og kontor.
Total BRA: 108 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Gang m/trapp, bad, toalettrom, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 51 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, bad, 3 soverom og diverse loftsrom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

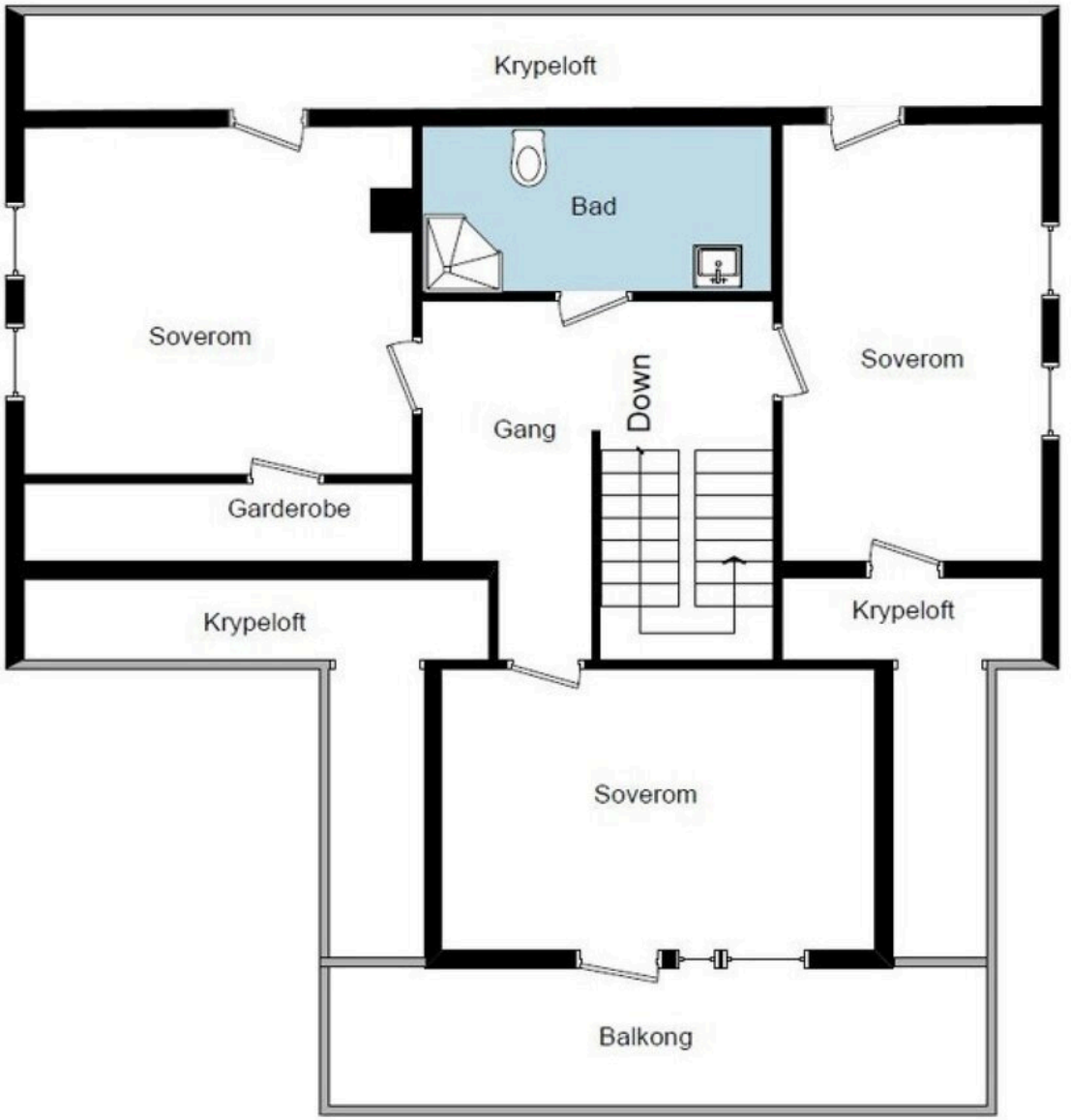
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 5 kvm.



Tegningen er kun utført som en illustrasjon
og er ikke i målestokk.

Murmester Willy Preintoft
T: 90 15 05 69
M: willy@akertakst.no
Dato: 15.08.2023

Plantegning 1. etg.



Murmester Willy Preintoft
T: 90 15 05 69
M: willy@akertakst.no
Dato: 15.08.2023

Plantegning 2. etg.



Tegningen er kun utført som en illustrasjon
og er ikke i målestokk.

Murmester Willy Preintoft
T: 90 15 05 69
M: willy@akertakst.no
Dato: 15.08.2023

























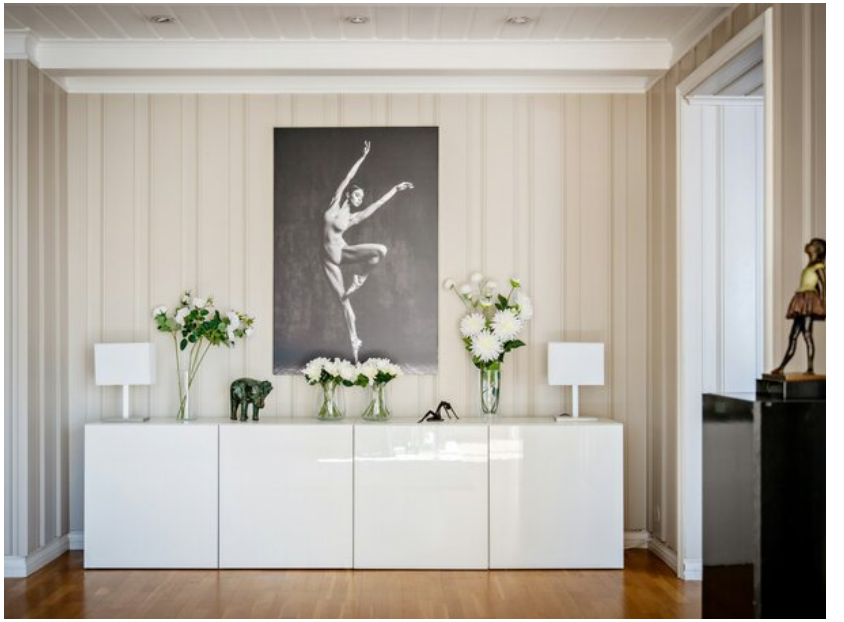
































































Informasjon

Vesteråsveien 100

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0375/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28, bnr 1171 (ideell andel 1/1) / Gnr 28, bnr 475 (ideell andel 1/4) i Oslo kommune

Selger
Hans Kristian Nygaard

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
422 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
423 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
443 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 323 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 343 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1989

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 285 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 108 kvm. Vindfang, hall m/trapp, kjølerom , bad, badstue, bod, garasje og kontor.
Total BRA: 108 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Gang m/trapp, bad, toalettrom, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 51 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, bad, 3 soverom og diverse loftsrom.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, kjølerom, bad, badstue, bod, garasje og kontor.
1. etasje: Gang m/trapp, bad, toalettrom, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken og soverom.
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og diverse loftsrom.

Terrasse på ca. 51 m^2 med utgang fra stue.
Terrasse på ca. 12 m^2 med utgang fra soverom i 2. etasje.

I tillegg kommer utvendig bod på 5 m^2.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra Siematic fra 2011 med speilblanke glatte folierte fronter. Polert kompositt benkeplate. 1 rustfri underlimt kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte. Hvitevarene er fra Gaggenau og Miele. Spiseplass og utgang til terrassen. Gulvet er belagt med fliser og har varmekabler. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom i 1. etasje:
Wc og søyleservant. Hvit porselen.

Vaskerom i 1. etasje:
Innredet med hvit laminat benk med 1 rustfri kum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i gulvet, sluk rist var fast og kunne ikke åpnes. Det er tilnærmet flatt gulv uten fall.

Hulltagning er ikke foretatt da rommet kun benyttes som vaskerom og ikke har dusj eller badekar med rørføringer.

Baderom med inngang fra gang m/ trapp i 1. etasjen:
Bad med badekar, wc og 2 servant. Hvit porselen. Frittstående hjørnebadekar. Hvit laminat benker med formstøpte servanter og benkeplater. Speiler over benken. Varmekabler i gulvet. Sluk er plassert under badekar og er ikke kontrollert. Det er tilnærmet flatt gulv uten fall.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badekar vender mot yttervegg/grunnmuren.

Bad i 2. etasje med inngang fra gangen:
Bad med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Hvit laminat benk med formstøpt benketopp og servant.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vannrør er ført åpent på vegg til kasse mot yttervegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2015. Plassert i baderom i underetasjen. Strøm fra egen lukket boks. Avløp ut på gulvet med sluk.

Badstue i u. etasje:
Badstue med inngang fra baderom i underetasjen.
Tylø badstueovn. Fast benk. Panel på vegger og i himling.

Bad i underetasje med inngang fra hall:
Bad med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Hvit laminat benk med formstøpt servant. Speildører i overskap. Inngang til badstuen. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekran og måler for vann. Varmekabler i gulvet. Sluk er plassert under dusjen og er ikke kontrollert. Det er lite fall på gulvet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjen vender mot yttervegg / grunnmuren

Kjølerom med inngang fra hall i underetasje:
Tregulv og panel på vegger og himling. Isolert dør. Kjøleaggregat er plassert i skap i vindfang, Nordcool.

Innvendige dører:
Malte profilerte dører innvendig. Isolert dør til kjølerom.
Vanlige dører til sluse mellom boligen og garasjen.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp. Åpne trinn i trappen.
Høyde rekkverk ca 86 cm. Åpning mellom trinn er 10 cm.

Ildsted:
Boligen har peis med innsats. Pusset og malt omramning. Ubrennbar plate på gulv i front av peisen.

Overflater:
Gulv: Fliser i vindfang, kjøkken, hall, bod, baderom i U. etg og 1. etg samt toalett. Teppe i kontor og ett soverom. Tregulv i kjølerom. Vinylbelegg i vaskerom og bad i 2. etg. Støpt gulv i bod. Øvrige overflater har parkett.
Vegger: Malte fliser i toalett og ett baderom. Baderomspanel i vaskerom. Malt panel i stuen, spisestuen, gang m/trapp, Øvrige overflater er hovedsakelig malt.
Himling: Dels malt, malt panel og takess.

Balkonger i 2. etasje:
Utgang til balkong fra ett soverom. Vender mot gårdsplassen og ligger over del av terrassen i 1. etasje.
Malt tregulv. Malt rekkverk. Overbygget. 2 varmeovner. Høyde på rekkverk 90 cm.

Terrasse:
Terrasse med utgang fra stuen og kjøkken. Ligger over garasjen og inngangsparti. Hoveddelen over garasjen har Lecadekke samt tredekke ytterst mot gårdsplassen. Beiset tredekke på gulvet. Dels overbygget. Malt rekkverk. Markise på del av øverste terrasse. 2 elektriske varmeovner.
Enkel malt tretrapp ned til terrasseplatting med beiset tredekke fundamentert ned på bakken med trekonstruksjon.
Høyde på rekkverk er 88 cm. Dagens krav er 90 cm. Areal på øverste del ca. 34 m^2, nedre del ca 17 m^2.

Dører:
Boligen har malt inngangsdør. Sikkerhetslås.
Malt dør med isolerglass fra vaskerom og til hagen.
Malt dør med isolerglass fra kjøkken og til terrassen
Malt dør med isolerglass fra soverom og til balkong
Malt skyvedør med isolerglass fra stuen og til terrassen
2 stk elektriske leddporter i malt treverk til garasjen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 9 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 25 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 7 stykk.
TG0 - 1 stykk

1) Bad i 2. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

2) Tilliggende konstruksjoner våtrom bad i 2. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vannrør er ført åpent på vegg til kasse mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gjør oppmerksom på at baderommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon.
Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

3) Bad i u. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Sprekk og skall i fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

4) Vaskerom i 1. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Strømmkursen i rommet er for liten. Vaskemaskin og tørketrommel kan ikke benyttes samtidig.
Slukristen må kunne fjernes for rengjøring.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

5) Bad i 1. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Over 300 000.

6) Tilliggende konstruksjoner våtrom bad i 1. etasje har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badekar vender mot yttervegg / grunnmuren. Vegg i toalett er fliselagt. I soverom er det skape.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gjør oppmerksom på at baderommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon.
Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Kostnad er medtatt under punktet Generell
Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

7) Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom i 1. etg. har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Hulltagning er ikke foretatt da rommet kun benyttes som vaskerom og ikke har dusj eller badekar med rørføringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gjør oppmerksom på at vaskerommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon.
Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Kostnad er medtatt under punktet Generell
Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

8) Tilliggende konstruksjoner våtrom bad i u. etg. har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ikke registrert fukt ved befaringen, men det kan vær fukt på grunn av alder og konstruksjon.
Ble registrert fuktighet i tilsvarende konstruksjon i kontor.
Gjør oppmerksom på at baderommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon.
Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Kostnad er medtatt under punktet Generell
Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

9) Nedløp og beslag har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Takrenner og nedløp er i plast. Nedløp er ført bort fra boligen.
Det er montert stige for feier samt plattform ved pipen.
Eier opplyser:
Opplyst av eier at takhatt ble skiftet i 2011, etter en lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke montert snøfangere på yttertak.

Konsekvens/tiltak:
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på gårdsplass. For øvrig offentlig gateparkering i Vesteråsveien og i området.

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av halvharde plater.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Opplyst av eier at takhatt og tak på kjøkken ble skiftet i 2011, etter en lekkasje
Takrenner og nedløp er i plast. Nedløp er ført bort fra boligen.
Det er montert stige for feier samt plattform ved pipen.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har stående bordkledning som er malt.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Over garasjen, under terrassen, er det Lecadekke.
I hele underetasjen er det støpt gulv på grunn.
Det er ukjent byggegrunn.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmur i betongelementer som er utforet innvendig, isolert og kledd med plater/panel.
Dreneringen er fra 1989. Synlig grunnmursplast utvendig noen steder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Mulighet for hybeldel i underetasjen. Konferer megler for mer informasjon.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Peis i stue.
Varmefolie på soverom
Varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 31 000 kWh pr. år.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 509,-pr. 2024

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 7 841,-.
Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett (kr 707,- pr. mnd.).

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 22 702,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 627 kvm (Eiertomt)
Tomt som er opparbeidet med plen, prydbukser og trær. Tomten er over to nivåer, høyest bak boligen og skrår mot syd, gårdsplassen. Asfaltert adkomstvei. Belegningsstein på gårdsplassen.

Vesteråsveien 21 C eier 1/4 i realsameiet med matrikkel Gnr. 28, bnr. 475. Dette gjelder veien inn til huset. Tomten er 191,9 kvm.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er beliggende i et meget hyggelig og tilbaketrukket villaområde. Naboområdet består av etablert villabebyggelse i skrånende terreng med frodige hager - og boligen ligger på et lite høydedrag med fritt utsyn nedover Ullernåsen - mot fjorden. Vesteråsveien 20 C ligger innerst i en liten stikkvei - svært barnevennlig til, med oppkjørsel og gårdsplass belagt med belegningsstein og kantstein i granitt.

Offentlig kommunikasjon

T-bane fra Åsjordet og Røa. Buss fra Vækerøveien. Buss fra Ostadalsveien og T-bane fra Hovseter.

Skoler og barnehager

Adressen sogner til Lysejordet skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 08.12.1989 for enebolig med garasje.

Følgende er anmerket:
- Diverse rominndeling og vindusplassering.
- Korrigerte tegninger må innsendes i 2 eksemplarer for godkjenning.
- Husbrannslange må monteres.
- Innvendige arbeider i kjeller må ferdigstilles.
- Det må oppsettes trapp fra vaskerom og terrasse.
- Henvisningsskilt må oppsettes.
- Terreng må ferdigstilles.

Det foreligger tilsynsomslag for eiendommen datert 27.05.1993 der saken henlegges uten ferdigattest.

Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Rom i kjeller som er omtalt og innredet som treningsrom/kontor ikke er godkjent til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som treningsrom i bygningstegningene.

Vei, vann og avløp

Vesteråsveien er en offentlig vei.
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Stikkledninger deles med øvrige 3 hus i Vesteråsveien 20. Kostnaden til vedlikehold og reperasjoner deles mellom 4 boliger. I hht. servitutt har denne boligen det økonomiske ansvaret for 40% av kostnadene tilknyttet disse stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan S-3812. Avsatt til Byggefelt C i reguleringsplanen. Maks utnyttelsesgrad 24% BYA.

Offentlige planer:
Greger Grams vei 26 - Oppdeling av leilighet til to boenheter

Vesteråsveien 26 A - 44 - Vækerøveien 129 A -135 D
Rehabilitering av fasader

Vesteråsveien 11 - Riving av enebolig, anneks og garasje
Vesteråsveien 11 - Oppføring av fem eneboliger

Vesteråsveien 9 C - Oppføring av enebolig

Gregers Grams Vei 6 B - Tilbygg

Gregers Grams vei 4 - Riving av bebyggelse
Gregers Grams vei 4 - Oppføring av to tomannsboliger

Vesteråsveien 16 - 18 - Oppføring av 23 boliger med parkeringskjeller. Se byggesak med saksnummer: 202315442

Det legges til grunn at interessenter/budgivere/kjøper har satt seg inn i områdets pågående byggesaker.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1989/57290-1/105 28.08.1989 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 1172
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 1173
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 1174
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie
0/912213-1/105 Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:475

Tinglyste heftelser på eiendommen Gnr:28 Bnr:475:
1949/4630-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
27.04.1949
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
1956/6237-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
30.05.1956
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
1966/15762-1/105 Erklæring/avtale
01.11.1966
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1989/31870-1/105 25.05.1989 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 28 BNR: 475
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert mot oppsatte gjerder. Dette er kjøpers risiko.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1 % av salgssum.
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra L: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8000,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Vesteråsveien 100

Vesteråsveien 20C

Nabolaget Ullerntoppen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**9 min**
150 elever, 14 klasser	0.7 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**16 min**
664 elever, 32 klasser	1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	**18 min**
508 elever, 24 klasser	1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**24 min**
402 elever, 22 klasser	1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**26 min**
703 elever, 46 klasser	1.9 km
Ullern videregående skole	**8 min**
530 elever, 20 klasser	3.4 km
Persbråten videregående skole	**10 min**
650 elever, 25 klasser	3.9 km

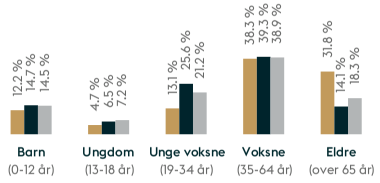
Offentlig transport

Ullerntoppen	**8 min**
Linje 1N, 46, 46X	0.6 km
Åsjordet	**16 min**
Linje 1, 2, 3	1.2 km
Sollerud	**7 min**
Linje 13	2.3 km
Lysaker stasjon	**10 min**
Totalt 10 ulike linjer	3.5 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.4 km

Barnehager

Ullernkollen barnehage (1-5 år...	**4 min**
49 barn	0.3 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	**7 min**
51 barn	0.5 km
Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	**8 min**
57 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerntoppen	1 199	593
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Ullernåsen Boligsameie	**6 min**
Skogfaret Vel	**11 min**
Basic Treningssenter	**13 min**
Mudo Røa	**13 min**

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 1171

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10908-1189 **Referansenummer:** WR8415

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

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



Rapportansvarlig

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETTNING FOR DENNE OPPDATERINGEN:
Gjør oppmerksom på at denne rapporten er en oppdatering av tidligere rapporter datert 15.08.2023, 12.03.2024 og 05.08.2024
I denne oppdateringen er det foretatt oppdatering av rapportens dato, samt gjennomgang og kontroll av punktene etter ny befaring.
Det er foretatt ny befaring i forbindelse ved denne oppdateringen den 25.08.2025.
Opplysninger vedrørende eiendommen i forbindelse med oppdateringen er gitt av eier Hans Kristian Nygaard ved befaringen.

Eier opplyser at det ikke er foretatt noen større arbeider på boligen etter forrige befaring.

BOLIGEN:
Enebolig som er tatt i bruk i 1989 og oppført med to etasjer samt kjeller.
Midlertidig brukstillatelse 08.12.1989

Boligen er en Moelven Seksjonshus.
Inngang til boligen i U. etasje. Innkjøring til garasjer i U. etasjen direkte fra gårdsplassen. Det er sluse mellom garasjen og boligen for direkte adkomst. Utgang til terrasse fra stuen og kjøkken. Utgang til hagen bak huset fra vaskerom. Utgang til balkong fra ett soverom i 2. etasje.

Boligen er innredet med:
U. Etasje: Vindfang, hall med trapp, kjølerom, baderom, badstue, bod, kontor og garasje
1. Etasje: Gang med trapp, soverom, baderom, toalett, vaskerom, stue, spisestue og kjøkken
2. Etasje: Gang, baderom og 3 soverom

Følgende er opplyst av eier som utført:
- Nytt kjøkken i 2011, og ny himling i kjøkken
- Noe oppgradering av overflater og innredning i baderom og toalett.
- Skiftet noen bord på rekkverk terrasse i 1. etasje.
- Pusset muren mot sørvestre hjørnet av garasjen.
- Montert takhatt knyttet til utlufting fra kjøkkenvifte.
- Portspesialisten har skiftet fjærer og wire på garasjeportåpner.
- Beiset alle yttervegger 2 ganger de siste 15 årene.
- Montert lader for el. bil i garasjen
- Selv bygget støttemur ved garasjen og forlenget terrassen.
- Montert elektrisk varmematte under parkett i soverom 2. etasje.
- Lagt nye fliser i vindfang, hall og bod, lagt oppå de gamle flisene.
- Lagt dekorstein mellom plen og grunnmuren på tre sider av huset.

Følgende er opplyst av eier som mangler:
- Sprekk i puss på pipeløp i U. etasjen.
- Noe spekker og ris i fuger og fliser i baderom i U. etasje og 1. etasje samt toalettrom.
- Brukt Plumbo / vakuum noen ganger for å sikre raskere vannggjennomstrømning i slukene og vaskene på de tre badene
- Garasjeportene henger seg noen ganger opp i åpnet tilstand. De lar seg da lukke etter en stund eller etter at kontakten er tatt ut og satt inn igjen.
- Litt vanninnsig i garasjevegg mot vest, som gir "puss" på muren. Børstet bort og malt over.
- Støttemur på siden av garasjen mangler drenering
- Soverom mot gårdsplass, sikring går hvis varme i gulv brukes samtidig som varme i soverom øst.
- Vaskemaskin og tørketrommel kan ikke kan kjøres samtidig i vaskerom, for liten kurs.
- Mottar feilmeldinger fra stekeovnen
- Enkelte av lukkemekanismene på skapdørene på kjøkkenet er knukket. Et par av de innvendige skuffene på kjøkkenet er også sprukket
- Noe råte i enkelte panelbord utvendig.
- Noen punkterte vinduer.
- Knirk i enkelte gulv og innvendig trapp.

Ut over de opplyste mangler ble det registrert andre forhold, blant annet:
- Mangler rekkverk på støttemur på terrassen
- Ikke montert musebånd under nederkant av panel
- Mangler topplist på grunnmurspapp
- Noe skader / råte i utvendig panel
- Våtrom er fra byggeåret, anbefaler oppgradering.
- Ventilasjonsaggregat er demontert, luft fra våtrom går rett til loftsrom
- Mangler rømningstige fra soverom i 2. etasje
- Mangler trapp fra vaskerom og til hagen
- Solskadet parkett i stuen, samt noe merker i parkett
- Våtrom er fra byggeåret og har dels dårlig fall på gulv.
- Sluse til garasje mangler godkjente dører samt ventilasjon.
- Ikke montert snøfangere på yttertak
- Noe ujevnt gulv i hovedsoverom.
- Skader takess i hovedsoverom
- Sprekk i vinylbelegg i vaskerom.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av halvharde plater
Hoveddelen av takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke besiktiges, er kun synlig i loftsrom på sidene. Del over kjøkken har vanskelig tilkomst, er trangt.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Opplyst av eier at takhatt og tak på kjøkken ble skiftet i 2011, etter en lekkasje
Takrenner og nedløp er i plast. Nedløp er ført bort fra boligen
Det er montert stige for feier samt plattform ved pipen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som er malt

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Over garasjen, under terrassen, er det Lecadekke. I hele underetasjen er det støpt gulv på grunn.

Det er ukjent byggegrunn.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur i betongelementer som er utforet innvendig, isolert og kledd med plater / panel.
Dreneringen er fra 1989. Synlig grunnmursplast utvendig noen steder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989

Boligen har malt inngangsdør. Sikkerhetslås.
Malt dør med isolerglass fra vaskerom og til hagen.
Malt dør med isolerglass fra kjøkken og til terrassen
Malt dør med isolerglass fra soverom og til terrasse
Malt skyvedør med isolerglass fra stuen og til terrassen
2 stk elektriske leddporter i malt treverk til garasjen.

Terrasse med utgang fra stuen og kjøkken. Ligger over garasjen og inngangsparti. Hoveddelen over garasjen har Lecadekke samt tredekke ytterst mot gårdsplassen. Beiset tredekke på gulvet. Dels overbygget. Malt rekkverk. Markise på del av øverste terrasse. 2 elektriske varmeovner
Enkel malt tretrapp ned til terrasseplatting med beiset tredekke fundamentert ned på bakken med trekonstruksjon.
Høyde på rekkverk er 88 cm. Dagens krav er 90 cm.
Areal på øverste del ca. 34 m², nedre del ca 17 m²

Utgang til balkong fra ett soverom. Vender mot gårdsplassen og ligger over del av terrassen i 1. etasje.
Malt tregulv. Malt rekkverk. Overbygget. 2 varmeovner.
Høyde på rekkverk 90 cm.
Areal på gulvet ca 12 m²

Trapp i terreng fra gårdsplass og til terrassen. Anlagt i belegningsstein og med brostein i front av trinn.

INNVENDIG Gå til side

GULVER:
Fliser i vindfang, hall, kjøkken, bod, baderom i U. etg og 1. etg samt toalett. Teppe i kontor og ett soverom. Tregulv i kjølerom. Vinylbelegg i vaskerom og bad i 2. etg. Støpt gulv i bod. Øvrige overflater har parkett.

VEGGER:
Malte fliser i toalett og ett baderom. Baderomspanel i vaskerom. Malt panel i stuen, spisestuen, gang m/trapp, Øvrige overflater er hovedsakelig malt.

HIMLING:
Dels malt, malt panel og takess.

Helningsvavvik i etasjene
For U. etasje er det målt ca 10 mm høydeforskjell fra inngangsdør til vegg badstue.
For 1. etasje er det målt ca 16 mm høydeforskjell fra yttervegg stue til vegg bad.
For 1. etasje er det målt ca 8 mm høydeforskjell gjennom kjøkken
For 2. etasje er det målt ca 5 mm høydeforskjell gjennom soverom mot vest.
For 2. etasje er det målt ca 13 mm høydeforskjell gjennom soverom mot øst

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet.

Boligen har elementspipe. Feieluke er plassert i hall
Boligen har peis med innsats. Pusset og malt omramning.
Ubrennbar plate på gulv i front av peisen.
EIER OPPLYSER
Vi har ikke brukt peisen de siste 10 årene da vi kun har brukt strøm til oppvarming.
Ildstedet er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet. Anbefaler kontroll av egen fagmann

3 sider av underetasjen ligger under bakken.
Støpte gulver belagt med fliser, teppe, tregulv og malt betong
Veggene har plater som er malt. Pusset og malt mur i garasjen. I boligrom er det utforet med isolasjon og panel / plater.
Hulltaking er foretatt i kontor, vegg mot vest. Foretatt kontroll av fukt.
I baderom i U. etasje er det åpent inn i vegg ved berederen, foretatt kontroll av fukt.

Boligen har malt tretrapp.
Åpne trinn i trappen
Høyde rekkverk ca 86 cm. Åpning mellom trinn er 10 cm.

Malte profilerte dører innvendig
Isolert dør til kjølerom.
Vanlige dører til sluse mellom bolig og garasjen.

VÅTROM Gå til side

U. Etasjen
Baderom med inngang fra hall.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Hvit laminat benk med formstøpt servant. Speildører i overskap. Inngang til badstuen. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekran og måler for vann. Varmekabler i gulvet. Sluk er plassert under dusjen og er ikke kontrollert.
Det er lite fall på gulvet.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til dusjkabinett er ca 21 mm.
Kravet er minimum 25 mm
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjen vender mot yttervegg / grunnmuren

1. Etasjen
Baderom med inngang fra gang m/ trapp.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med badekar, wc og 2 servant. Hvit porselen. Frittstående hjørnebadekar. Hvit laminat benker med formstøpte servanter og benkeplater. Speiler over benken. Varmekabler i gulvet. Sluk er plassert under badekar og er ikke kontrollert.
Det er tilnærmet flatt gulv uten fall.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til badekar er 2 mm. Kravet er

Beskrivelse av eiendommen

minimum 25 mm
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badekar vender mot yttervegg / grunnmuren

1. etasje:
Vaskerom
Inngang fra gang m/ trapp i 1. etasje. Utgang til hagen
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med Hvit laminat benk med 1 rustfri kum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i gulvet, sluk rist var fast og kunne ikke åpnes.
Det er tilnærmet flatt gulv uten fall.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til sluket er 4 mm. Kravet er minimum 25 mm
Hulltagning er ikke foretatt da rommet kun benyttes som vaskerom og ikke har dusj eller badekar med rørføringer.

2. Etasje:
Inngang til baderommet fra gangen.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Hvit laminat benk med formstøpt benketopp og servant.
Vann og avløpsledninger går åpent på veggen og ført til kasse ved yttervegg.
Det er lite fall på gulvet.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til dusjen er ca 10 mm. Kravet er minimum 25 mm
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vannrør er ført åpent på vegg til kasse mot yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Ny innredning i 2011
Laminat innredning med speilblanke glatte folierte fronter. Polert kompositt benkeplate. 1 rustfri underlimt kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte. Spiseplass. Utgang til terrassen.
Varmekabler på vannrør i benken. Waterstopp på vannrør med føler under benken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Gulvet er belagt med fliser og har varmekabler.

SPESIALROM Gå til side

Wc og søyleservant. Hvit porselen.

Kjølerom med inngang fra hall.
Tregulv og panel på vegger og himling. Isolert dør. Kjøleaggregat er plassert i skap i vindfang, Nordcool, nytt i 2015.

Badstue med inngang fra baderom i U. etasjen. Tylø badstueovn. Fast benk. Panel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør. Besiktiget i ett baderom, kjøkkenbenken og benk i vaskerom
Hovedstoppekran er plassert i underetasjen i baderommet. I tillegg er det en stoppekran utvendig i hagen.

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og benk i vaskerom

Boligen har naturlig ventilasjon i dag.
På loft innenfor soverom mot øst, har det opprinnelig vært ett mekaniske ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrom. Aggregatet ble demontert og fjernet av en tidligere eier. Ventilasjon fra våtrom går nå rett opp til kaldloftet.

Det er elektrisk oppvarming av boligen
Elektrisk varmematte i 3 soverom i 2. etasje fra 2008 og i kjøkken i 2011

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2015. Plassert i baderom i underetasjen. Strøm fra egen lukket boks. Avløp ut på gulvet med sluk

Sikringsskap er plassert i 1. etasje. Automatsikringer. Hovedsikring 62 amp. 21 fordelingskurser. Egen kurs for ladning av el. bil 32 amp. Lader er plassert i garasjen.
OPPLYST AV EIER:
Vi fikk samsvarserklæring for arbeidene på kjøkkenet, men er ikke kjent med samsvarserklæring
ut over det

Røkvarslere i alle etasjer.
Pulverapparat i boligen fra 2023
Brannslange

TOMTEFORHOLD Gå til side

Lav støttemur i tørstablet naturstein langs ene siden av gårdsplassen
Laget en støttemur i Leca blokkerpå siden av garasjen mot gjerdet. Muren er pusset og malt. Utvidet terrasseplattingen på toppen noe, frem til støttemuren.

Boligen er beliggende i en sydvendt skråning. Fall på terreng ned til tomten på baksiden av boligen, og med flat tomt inn mot boligen. På begge sider er det fall ned mot adkomstvei og hagen på fremsiden av boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

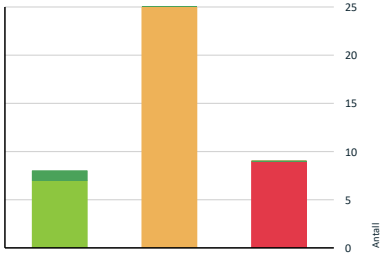
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Trimrom på original tegningen er benevnt som kontor i denne rapporten og medtatt som P-rom, da det er innredet.

Sammendrag av boligens tilstand

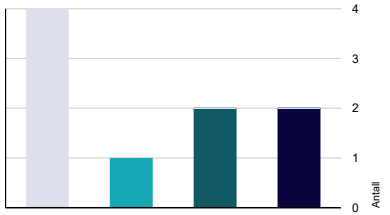
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Gjør oppmerksom på at denne rapporten er en oppdatering av tidligere rapporter datert 15.08.2023, 12.03.2024 og 05.08.2024
I denne oppdateringen er det foretatt oppdatering av rapportens dato, samt gjennomgang og kontroll av punktene etter ny befaring.
Det er foretatt ny befaring i forbindelse ved denne oppdateringen den 25.08.2025
Opplysninger vedrørende eiendommen i forbindelse med oppdateringen er gitt av eier Hans Kristian Nygaard ved befaringen.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > U. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland,
Midlertidig brukstillatelse 08.12.1989

Tilbygg / modernisering

Modernisering Gjennom flere år. Se liste over deler av arbeidene under Beskrivelse av eiendommen på side 5, samt under Bebyggelsen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjør oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på underliggende undertak / papptekking.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.



Yttertak



Yttertak



Yttertak

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast. Nedløp er ført bort fra boligen
Det er montert stige for feier samt plattform ved pipen.

EIER OPPLYSER:
Opplyst av eier at takhatt ble skiftet i 2011, etter en lekkasje

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på yttertak

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taknedløp



Manglende snøfanger



Stige og plattform for feier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som er malt

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noen skader på panel samt noen mindre råteskader.
Det er ikke montert musebånd nederst på panel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet panel bør utbedres / byttes.
Musebånd bør etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av halvharde plater
Hoveddelen av takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke besiktiges, er kun synlig i loftsrom på sidene. Del over kjøkken har vanskelig tilkomst, er trangt.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Registrert noe fuktmerker på undertak og bjelker, samt på loftsgulvet.
I ett loftsrom er årsaken delvis manglende ventilasjonsaggregat. Varm fuktig luft fra våtrom går rett inn på loftsrommet.
Varm fuktig luft som føres inn i ett loftsrom, kan medføre isdannelser på taket og istapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres nytt aggregat, eventuelt føre luftekanaler ut over yttertak.


Loftsrom mot kjøkken


Loftsrom på siden

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

EIER OPPLYSER:
Noen punkterte vinduer.

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

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmer må påregnes

TG 2 Dører

Boligen har malt inngangsdør. Sikkerhetslås.
Malt dør med isolerglass fra vaskerom og til hagen.
Malt dør med isolerglass fra kjøkken og til terrassen
Malt dør med isolerglass fra soverom og til balkong
Malt skyvedør med isolerglass fra stuen og til terrassen
2 stk elektriske leddporter i malt treverk til garasjen.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

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

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører.

Opplyst av eier:
Portspesialisten har skiftet fjærer og wire på garasjeportåpner. Garasjeportene henger seg noen ganger opp i åpnet tilstand. De lar seg da lukke etter en stund eller etter at kontakten er tatt ut og satt inn igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjeporter bør utbedres.
Generelt vedlikehold / utskifting av dører og karmer må påregnes

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stuen og kjøkken. Ligger over garasjen og inngangsparti. Hoveddelen over garasjen har Lecadekke samt tredekke ytterst mot gårdsplassen. Beiset tredekke på gulvet. Dels overbygget. Malt rekkverk. Markise på del av øverste terrasse. 2 elektriske varmeovner
Enkel malt tretrapp ned til terrasseplatting med beiset tredekke fundamentert ned på bakken med trekonstruksjon.
Høyde på rekkverk er 88 cm. Dagens krav er 90 cm.
Areal på øverste del ca. 34 m², nedre del ca 17 m²

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Begynnende råte nederst i søyler mellom garasjen og inngangsparti
Tettesjikt mot Lecadekke er ikke besiktiget eller opplyst om. Er fra byggeåret,
Mangler rekkverk i front av den nederste terrasseplattingen.
Noe svikt i noe gulvbord.
Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk må monteres.
Svikt i gulvbord holdes under oppsyn.
Tettesjikt / membran under terrassen på Lecadekke bør holdes under oppsyn, eventuelt byttes på grunn av alder.

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse



Trapp mellom terrasser



Søyle gårdsplass

TG 1 Balkonger 2. Etasje

Utgang til balkong fra ett soverom. Vender mot gårdsplassen og ligger over del av terrassen i 1. etasje.
Malt tregulv. Malt rekkverk. Overbygget. 2 varmeovner.
Høyde på rekkverk 90 cm.
Areal på gulvet ca 12 m²

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i terreng fra gårdsplass og til terrassen. Anlagt i belegningsstein og med brostein i front av trinn.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier



Utvendig trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULVER:

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Fliser i vindfang, kjøkken, hall, bod, baderom i U. etg og 1. etg samt toalett. Teppe i kontor og ett soverom. Tregulv i kjølerom. Vinylbelegg i vaskerom og bad i 2. etg. Støpt gulv i bod. Øvrige overflater har parkett.

VEGGER:
Malte fliser i toalett og ett baderom. Baderomspanel i vaskerom. Malt panel i stuen, spisestuen, gang m/trapp, Øvrige overflater er hovedsakelig malt.

HIMLING:
Dels malt, malt panel og takess.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt vanninnsig i garasjevegg mot vest,
Merker og skader samt solskader på parkett i stuen.
Noe spekker og ris i fuger og fliser i baderom i U. etasje og 1. etasje samt toalettrom.
Noe ujevnt gulv i hovedsoverom

EIER OPPLYSER:
Det er noen sprekker/riss i fugene og flisene på hovedbadet, badet i første etasje og gjestetoalett. Tidligere eier opplyste at de skyldes setninger i huset kort tid etter oppføring. Vi har ikke sett at sprekkene har endret seg/utviklet seg i vår eiertid.
Knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold og oppgradering bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Over garasjen, under terrassen, er det Lecadekke
I hele underetasjen er det støpt gulv på grunn.

Helningsvavvik i etasjene
For U. etasje er det målt ca 10 mm høydeforskjell fra inngangsdør til vegg badstue.
For 1. etasje er det målt ca 16 mm høydeforskjell fra yttervegg stue til vegg bad.
For 1. etasje er det målt ca 8 mm høydeforskjell gjennom kjøkken
For 2. etasje er det målt ca 5 mm høydeforskjell gjennom soverom mot vest.
For 2. etasje er det målt ca 13 mm høydeforskjell gjennom soverom mot øst

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt 16 mm høydeforskjell

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementspipe. Feieluke er plassert i hall

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet. Anbefaler kontroll av egen fagmann

EIER OPPLYSER:
Det er sprekk i pussen på pipeløpet i kjelleren. Vi har ikke brukt peisen de siste 10 årene da vi kun har brukt strøm til oppvarming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll av egen fagmann



Feieluke



Pipe i hall



Pipe soverom 2. etasje

TG 1 Ildsted

Boligen har peis med innsats. Pusset og malt omramning. Ubrennbar plate på gulv i front av peisen.

EIER OPPLYSER
Vi har ikke brukt peisen de siste 10 årene da vi kun har brukt strøm til oppvarming.

Ildstedet er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet. Anbefaler kontroll av egen fagmann

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Peis i stuen



Peis i stuen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

3 sider av underetasjen ligger under bakken.

Støpte gulver belagt med fliser, teppe, tregulv og betong
Veggene har plater som er malt. Pusset og malt mur i garasjen. I boligrom er det utforet med isolasjon og panel / plater.
Hulltaking er foretatt i kontor, vegg mot vest. Foretatt kontroll av fukt.
I baderom i U. etasje er det åpent inn i vegg ved beredereren, foretatt kontroll av fukt.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist noe fukt i svill i kontor ved forrige befaring den 10.07.2024, RØDT 20,8 % utslag på Protimeter. Isolasjon virket tørr ved berøring.
Ved befaringen den 25.08.2025 ble det foretatt ny kontroll av svill i kontoret, GULT 18,6 %.
I baderom ble det ikke registrert noe avvik, men ble registrert at det er lagt plast mellom isolasjon og platen /panel.

EIER OPPLYSER:
Litt vanninnsig i garasjevegg mot vest som gir "puss" på mur. Har blitt børstet vekk og overmalt

Det vil alltid være noe fuktighet i eldre grunnmurer som kommer fra terreng på grunn av manglende / sviktende drenering.
I tillegg vil det være oppsug fra grunnen, som dreneringen ikke har noen innvirkning på.
Ved åpning av utforet vegg vill man normalt finne tegn til fukt og mugg på grunn av konstruksjon og alder.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.
Plast i utforede vegger under bakken er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



Hull i kontor



Fuktmåling i kontor, 10.07.2024



Fuktmåling i kontor, 25.08.2025

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Åpne trinn i trappen
Høyde rekkverk ca 86 cm. Åpning mellom trinn er 10 cm.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler håndløper i deler av trappen

EIER OPPLYSER:
Knirk i innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp til 1. etasje



Trapp til 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Malte profilerte dører innvendig
Isolert dør til kjølerom.
Vanlige dører til sluse mellom boligen og garasjen

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert særskilt tettsluttende dører, dvs. utført med tetningslister, i slusen mellom garasjen og boligen.
Det er ikke ventilasjon i slusen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Branndør må monteres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Inngang til baderommet fra gangen.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Hvit laminat benk med formstøpt benketopp og servant.
Vann og avløpsledninger går åpent på veggen og ført til kasse ved yttervegg.
Det er lite fall på gulvet.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til dusjen er ca 10 mm. Kravet er minimum 25 mm

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderom 2. etasje



Baderom 2. etasje

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vannrør er ført åpent på vegg til kasse mot yttervegg.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjør oppmerksom på at baderommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon. Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Tilstandsrapport

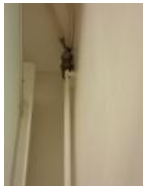
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell
Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vann og avløp



Vann og avløp



Vann og avløp

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom med inngang fra gang m/ trapp i 1. etasjen
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med badekar, wc og 2 servant. Hvit porselen. Frittstående hjørnebadekar. Hvit laminat benker med formstøpte servanter og benkeplater. Speiler over benken. Varmekabler i gulvet. Sluk er plassert under badekar og er ikke kontrollert.
Det er tilnærmet flatt gulv uten fall.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til badekar er 2 mm. Kravet er minimum 25 mm

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Bad i 1. etasje



Bad i 1. etasje

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badekar vender mot yttervegg / grunnmuren. Vegg i toalett er fliselagt. I soverom er det skape.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjør oppmerksom på at baderommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon. Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell
Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Inngang fra gang m/ trapp i 1. etasje. Utgang til hagen
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med Hvit laminat benk med 1 rustfri kum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i gulvet, sluk rist var fast og kunne ikke åpnes.
Det er tilnærmet flatt gulv uten fall.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til sluket er 4 mm. Kravet er minimum 25 mm

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Strømmkursen i rommet er for liten. Vaskemaskin og tørketrommel kan ikke benyttes samtidig.
Slukristen må kunne fjernes for rengjøring.
Sprekk i vinylbelegg, ikke tett konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk i vaskerom



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da rommet kun benyttes som vaskerom og ikke har dusj eller badekar med rørføringer.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjør oppmerksom på at vaskerommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon. Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell
Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom med inngang fra hall i U. etasjen
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Hvit laminat benk med formstøpt servant. Speildører i overskap. Inngang til badstuen. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekran og måler for vann. Varmekabler i gulvet. Sluk er plassert under dusjen og er ikke kontrollert. Det er lite fall på gulvet.
Høydeforskjell på gulvet fra dør og til dusjkabinett er ca 21 mm. Kravet er minimum 25 mm

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sprekk og skall i fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Bad U. Etasjen



Bad U. Etasjen

U. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjen vender mot yttervegg / grunnmuren
I baderom i U. etasje er det åpent inn i vegg ved berederen, foretatt kontroll av fukt.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke registrert fukt ved befaringen, men det kan vær fukt på grunn av alder og konstruksjon. Ble registrert fuktighet i tilsvarende konstruksjon i kontor. Gjør oppmerksom på at baderommet er 35 år gammelt og er en risikokonstruksjon. Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnad er medtatt under punktet Generell
Anbefalt renovering og ombygning for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpning under hovedstoppekran.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ny innredning i 2011
Laminat innredning med speilblanke glatte folierte fronter. Polert kompositt benkeplate. 1 rustfri underlimt kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte. Spiseplass. Utgang til terrassen. Gulvet er belagt med fliser og har varmekabler.
Varmekabler på vannrør i benken. Waterstopp på vannrør med føler under benken.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Waterstopp



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc og søyleservant. Hvit porselen.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.



Toalettrom

U. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med inngang fra hall.
Tregulv og panel på vegger og himling. Isolert dør. Kjøleaggregat er plassert i skap i vindfang, Nordcool

Eier opplyser:
Kjøleaggregat fra 1989. Tilsyn utført av Bærum Elektrosenter i 2015. Kjøleaggregat jevnlig vedlikeholdt av eier.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Kjøleaggregat

U. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med inngang fra baderom i U. etasjen. Tylø badstueovn. Fast benk. Panel på vegger og i himling.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badstueovn er ikke kontrollert, må utføres av egen fagmann.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.



Badstue



Badstue

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør. Besiktiget i ett baderom, kjøkkenbenken og benk i vaskerom
Hovedstoppekran er plassert i underetasjen i baderommet. I tillegg er det en stoppekran utvendig i hagen.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

I baderom i U. etasjen er rør til dusjen løse, må festes forsvarlig.

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran



Vannledninger



Vannledninger



Stoppekran i hagen

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og benk i vaskerom

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

OPPLYST AV EIER:
Noen ganger har vi brukt Plumbo / vakuum for å sikre raskere vanngjennomstrømning i slukene
og vaskene på de tre badene.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i dag.

På loft innenfor soverom mot øst, har det opprinnelig vært ett mekaniske ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrom. Aggregatet ble demontert og fjernet av en tidligere eier. Ventilasjon fra våtrom går nå rett opp til kaldloftet.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjon fra våtrom går nå rett opp til kaldloftet og gir fuktmerker på gulv og takkonstruksjon. Fare for isdannelser på yttertak og istapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nytt ventilasjonsaggregat må monteres.

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Manglende ventilasjonsaggregat



Manglende ventilasjonsaggregat

TG 2 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming av boligen
Elektrisk varmematte i 3 soverom i 2. etasje fra 2008 og i kjøkken i 2011

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegg for oppvarming er ikke kontrollert av takstmannen.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

EIER OPPLYSER:
Soverom mot gårdsplass, sikring går hvis varme i gulv brukes samtidig som varme i soverom øst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll av egen fagmann.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2015. Plassert i baderom i underetasjen. Strøm fra egen lukket boks. Avløp ut på gulvet med sluk

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i 1. etasje. Automatsikringer. Hovedsikring 62 amp. 21 fordelingskurser. Egen kurs for ladning av el. bil 32 amp. Lader er plassert i garasjen.

OPPLYST AV EIER:
Vi fikk samsvarserklæring for arbeidene på kjøkkenet, men er ikke kjent med samsvarserklæring ut over det

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989 Installert i 1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I all hovedsak ja, men eier har utført enkelt vedlikehold, som feks tilkobling av taklamper i U. etasje, 1. etasje, og 2. etasje, samt tilkobling av varmeovner i tak over terrasse i 2. etasje."

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I forbindelse med nytt kjøkken i 2011

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Lader for el. bil



Kursfordeling



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røkvarslere i alle etasjer.
Pulverapparat i boligen fra 2023
Brannslange

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



Brannslange



Pulverapparat 2023

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.
Synlig grunnmursplast utvendig noen steder.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Det er noe fuktinnsig i vegg i garasjen.
Registret litt fuktighet i svill ved hulltagning.
Grunnmursplasten mangler topplist.

Vurdering dels basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere.



Grunnmursplast



Grunnmursplast

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Betongelementer som er utforet innvendig, isolert og kledd med plater / panel.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Betongelementer i grunnmuren, type er ikke opplyst.

Utlekking av en grunnmur innvendig må holdes under oppsyn. Det er registrert små symptomer på funksjonssvekkelse, vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

TG 2 Forstøtningsmurer

Lav støttemur i tørstablet naturstein langs ene siden av gårdsplassen

Laget en støttemur i Leca blokker på siden av garasjen mot gjerdet. Muren er pusset og malt. Utvidet terrasseplattingen på toppen noe, frem til støttemuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler rekkverk på topp av muren.
Synlig treverk i støttemuren ved garasjen
Manglende drenering på baksiden av muren kan skape problemer for muren med skader i maling, puss og selve muren, samt i eksisterende mur som går inn mot garasjeporten.

Eier opplyser:
Vi har selv satt opp støttemur ved garasjen og forlenget nedre del av terrassen noe.
Støttemuren har ikke drenering. Arbeidene er ikke byggemeldt. Deler av muren er høyere enn 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Rekkverk på topp av muren må monteres.
Treverk i muren bør fjernes.
Drensåpning bør etableres, hvis mulig.

Følgende er hentet fra Direktoratet for byggekvalitet
Du kan bygge forstøtningsmur uten å søke hvis den er inntil 1,0 meter høy og ligger minst 1,0 meter fra nabogrense. Muren kan være 1,5 meter høy hvis den ligger minst 4,0 meter fra nabogrensen.

Ut fra dette ansees ikke muren å være søkepliktig.



Forstøtningsmurer

TG 2 Terrengforhold

Boligen er beliggende i en sydvendt skråning. Fall på terreng ned til tomten på baksiden av boligen, og med flat tomt inn mot boligen. På begge sider er det fall ned mot adkomstvei og hagen på fremsiden av boligen.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fall mot boligen på baksiden og med flat tomt inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsyn

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer / opplysninger på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

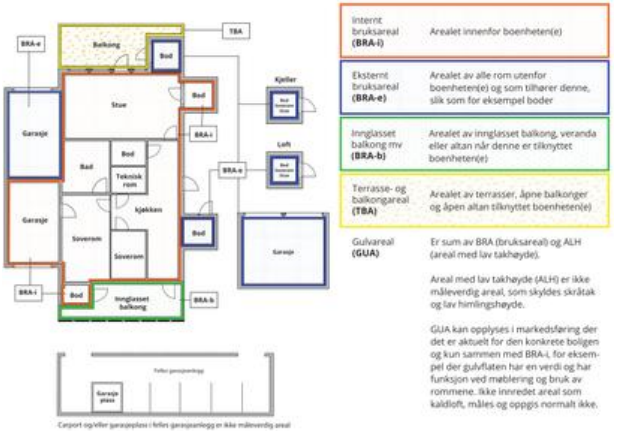
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	12
1. Etasje	110			110	51
U. Etasje	108	5		113	
SUM	**285**	**5**			**63**
SUM BRA	**290**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Diverse loftsrom		
1. Etasje	Gang m/trapp, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Spisestue, Soverom, Kjøkken		
U. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjølerom, Bad, Badstue, Bod, Kontor	Bod, utvendig	

Kommentar

Takhøyde i 2. etasje, gang: 2,39 meter
Takhøyde i 1. etasje, stuen :2,34 meter
Takhøyde i U. etasje, hall : 2,37 meter

Areal på Åpent areal, TBA, er målt som gulvareal. Det er ikke tatt hensyn til skrå himling på balkong i 2. etasje

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Trimrom på original tegningen er benevnt som kontor i denne rapporten og medtatt som P-rom, da det er innredet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fortløpende normalt vedlikehold

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har ikke monterte brannstiger på gavler fra soverom i 2. etasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	232	53

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Kommentar

Enebolig — Utvendig bod er ikke medtatt i boligen bruksareal ved fordeling av P. og S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2024	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Hans Kristian Nygaard	Kunde
25.8.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Hans Kristian Nygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1171		0	627.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vesteråsveien 20 C

Hjemmelshaver
Nygaard Hans Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende innerst i en privat stikkvei på toppen av Ullernåsen.
Kort vei til nærbutikk og bussholdeplass på toppen av Ostadalsveien. Kort vei med bil til Røa sentrum og CC Vest med alle typer forretninger. Barnevennlig område. Gode solforhold. Ingen sjenerende trafikkstøy. Gode parkeringsforhold på egen gårdsplass.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-3812, Felt C, datert 18.10.2000

Opplyst av eier:
Det er vedtatt omregulering av Vesteråsveien 16-18 til boliger. Reguleringsplanen/detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble vedtatt mars/april 2023.

Om tomten

Tomt som er opparbeidet med plen, prydbukser og trær. Tomten er over to nivåer, høyest bak boligen og skrår mot syd, gårdsplassen. Asfaltert privat adkomstvei. Belegningsstein på gårdsplassen.

Bebyggelsen

Enebolig som er tatt i bruk i 1989 og oppført med to etasjer samt kjeller.
Midlertidig brukstillatelse 08.12.1989

Inngang til boligen i U. etasje. Innkjøring til garasjer i U. etasjen direkte fra gårdsplassen. Det er sluse mellom garasjen og boligen for direkte adkomst. Utgang til terrasse fra stuen og kjøkken. Utgang til hagen bak huset fra vaskerom. Utgang til balkong fra ett soverom i 2. etasje.

Boligen er innredet med:
U. Etasje: Vindfang, hall med trapp, kjølerom, baderom, badstue, bod, kontor, garasje og utvendig bod ved inngangsparti
1. Etasje: Gang med trapp, soverom, baderom, toalett, vaskerom, stue, spisestue og kjøkken
2. Etasje: Gang, baderom og 3 soverom

Følgende er opplyst av eier som utført:
- Nytt kjøkken i 2011, og ny himling i kjøkken.
- Noe oppgradering av overflater og innredning i baderom og toalett.
- Skiftet noen bord på rekkverk terrasse i 1. etasje.
- Pusset muren mot sørvestre hjørnet av garasjen.
- Montert takhatt knyttet til utlufting fra kjøkkenvifte.
- Portspesialisten har skiftet fjærer og wire på garasjeportåpner.
- Beiset alle yttervegger 2 ganger de siste 15 årene.
- Montert lader for el. bil i garasjen
- Selv bygget støttemur ved garasjen og forlenget terrassen.
- Montert elektrisk varmematte under parkett i soverom 2. etasje.
- Lagt nye fliser i vindfang, hall og bod, lagt oppå de gamle flisene.
- Lagt dekorstein mellom plen og grunnmuren på tre sider.

Følgende er opplyst av eier som mangler:
- Sprekk i puss på pipeløp i U. etasjen.
- Noe spekker og ris i fuger og fliser i baderom i U. etasje og 1. etasje samt toalettrom.
- Brukt Plumbo / vakuum noen ganger for å sikre raskere vannggjennomstrømning i slukene og vaskene på de tre badene
- Garasjeportene henger seg noen ganger opp i åpnet tilstand. De lar seg da lukke etter en stund eller etter at kontakten er tatt ut og satt inn igjen.
- Litt vanninnsig i garasjevegg mot vest, som gir "puss" på muren. Børstet bort og malt over.
- Støttemur på siden av garasjen mangler drenering
- Soverom mot gårdsplass, sikring går hvis varme i gulv brukes samtidig som varme i soverom øst.
- Vaskemaskin og tørketrommel kan ikke kan kjøres samtidig i vaskerom, for liten kurs.
- Mottar feilmeldinger fra stekeovnen
- Enkelte av lukkemekanismene på skapdørene på kjøkkenet er knukket. Et par av de innvendige skuffene på kjøkkenet er også sprukket
- Noe råte i enkelte panelbord utvendig.
- Noen punkterte vinduer.
- Knirk i enkelte gulv og innvendig trapp.

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Winterbergh by Water Circles Forsikring	1227459			

Kommentar
Fullverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	25.08.2025	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.1990		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	27.08.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist		Nei
Tidligere takst	20.02.2008	Fra Arne Martin Hoel	Fremvist		Nei
Tegninger	18.02.2008	Oversendt av eier	Fremvist		Nei
Brukstillatelse	08.12.1989	Hentet fra Saksinnsyn i kommunen	Fremvist		Nei
Forsikringsoversikt	08.11.2022	Fra Winterbergh	Fremvist		Nei
Prospekt		Fra	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.08.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2023	
2	15.08.2023	
3	12.03.2024	
4	12.03.2024	
5	16.07.2024	
6	16.07.2024	
7	05.08.2024	
8	05.08.2024	
9	05.08.2024	
10	28.08.2025	I denne oppdateringen er det foretatt oppdatering av rapportens dato, samt gjennomgang og kontroll av punktene etter ny befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Vesteråsveien 100, 0382 OSLO
Gnr 28 - Bnr 1171
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WR8415

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nygaard, Hans Kristian	9578-5998-4-787158	2025-08-14 17:02:10

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0375/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vesteråsveien 100, 0382 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Hans Kristian Nygaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 100860329
Forsikret i: Winterberg Watercircles

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IKEA har satt inn vaskeservant på badet i 3. etasje. Comfort sin rørlegger satt inn dusjkabinett på badet i 1. etasje og i 3. etasje, og skiftet toalett på hovedbadet i 2. etasje og badet i 3. etasje. Rørlegger har skiftet varmtvannstank på bad i 1. etasje. Vi har de siste 17 årene kontinuerlig forbedret badene ved å male flisene på bad /toalett i andre etasje, skiftet skapdørfronter på hovedbadet, satt inn ny varmtvannsbereder av faglært, baderomsskap på badene i første og tredje etasje etc. Vi har selv skiftet blandebatterier på de to vaskene på hovedbadet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen fornying eller oppgradering.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takhatt over kjøkken er skiftet av faglært. Nedre terrasse er forlenget med støttemur satt opp ved egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeid på drenering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i 2011 av Elektropluss. Installering av elbillader og varmekabler av Møller. Vi har selv satt opp de fleste løse lamper/lysskinner samt skiftet noen downlights i stuen. Vi har også selv strammet koblingspunktene på downlightsene på kjøkkenet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, har ikke blitt kontrollert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert ladeboks i garasjen av elektriker fra Møller.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IKEA har satt inn vaskeservant på badet i 3. etasje. Comfort sin rørlegger satt inn dusjkabinett på badet i 1. etasje og i 3. etasje, og skiftet toalett på hovedbadet i 2. etasje og badet i 3. etasje. Rørlegger har skiftet varmtvannstank på bad i 1. etasje. Vi har de siste 17 årene kontinuerlig forbedret badene ved å male flisene på bad /toalett i andre etasje, skiftet skapdørfronter på hovedbadet, satt inn ny varmtvannsbereder, baderomsskap på badene i første og tredje etasje etc. Vi har selv skiftet blandebatterier på de to vaskene på hovedbadet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen bruksendring.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen privat vannforsyning, e.l. som nevnt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slik kontroll.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi byttet kjøkken i 2011. Elektrisk arbeid og rørleggerarbeid utført av Elektropluss Tåsen. Samsvarserklæring m.m. er lastet opp i "Boligmappa.no". Elektropluss gjorde alt det elektriske og rørleggerarbeidet. Vi har selv senere byttet oppvaskmaskin og montert denne.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen radonmåling.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er noen sprekker/riss i fugene og flisene på hovedbadet, badet i første etasje og gjestetoalett. Tidligere eier opplyste at de skyldes setninger i huset kort tid etter oppføring. Vi har ikke sett at sprekkene har endret seg/utviklet seg i vår eiertid.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer med pipe, e.l. som nevnt. Peis har ikke være brukt på 17 år.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til fukt, o.l. annet enn nevnt i takstmanns rapport.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Litt vanninnsig i garasjevegg mot vest som gir "puss" på mur. Har blitt børstet vekk og overmalt. Forut for utskifting av kjøkkenet lakk det vann inn fra en takhatt ved mye nedbør. Takhatt og tak på kjøkken ble skiftet i 2011. Vi har også for flere år siden opplevd noen vanndråper i taket på kontoret. Det var vinter og det blåste mye, og vår forståelse var at det hadde blåst snø inn på kryploftet/kaldloftet som deretter smeltet. Vi har ikke gjort noen utbedringer her da det ikke har gjentatt seg.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Tidligere eier har nevnt at de sikret grunnforhold etter bygging av boligen. Vi har ikke opplevd skjevheter eller setningsskader i vår eiertid.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett sluk har blitt ordnet med Plumbo, o.l. Ved kaldt vær, og vi har vært bortreist, har vi opplevd at vannet på kjøkkenet har frosset. Ordnet ved å sette på varmekabler, samt ved å la vannet "renne".

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Ikke andre dyr enn det som finnes i et "utmarksområde".

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Litt drypp fra motor på kjølerom. Har vært ordnet med litt silikon. Noen feilmeldinger fra ovn og vaskemaskin.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra juli 2024 utarbeidet av Murmester Willy Preintoft AS

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, se tilstandsrapport utarbeidet av Murmester Willy Preintoft AS fra juli 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra Oslo kommune 8/12-1989. Vi er ikke kjent med om det foreligger ferdigattest eller andre tillatelser etter dette. Da vi kjøpte boligen, opplyste selger i egenerklæringsskjemaet at ferdigattest foreligger.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt omregulering av Vesteråsveien 16-18 til boliger. Reguleringsplanen/detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble vedtatt mars/april 2023. Bygging igangsatt i 2025.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Se grunnbok for detaljer.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt omregulering av Vesteråsveien 16-18 til boliger. Reguleringsplanen/detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble vedtatt mars/april 2023. Bygging igangsatt i 2025. Byggeaktivitet på nærliggende tomter.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen konflikter, e.l. om eiendommen.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Ja, se grunnbok for detaljer.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt omregulering av Vesteråsveien 16-18 til boliger. Reguleringsplanen/detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble vedtatt mars/april 2023. Byggearbeider igangsatt i 2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0375/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nygaard, Hans Kristian	2025-08-14

Identifikasjon

bankID Nygaard, Hans Kristian

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0375/24
Vår referanse: 3485043/24050079
Bestilling: C3 2024-05-22 (7) 91

Dato
22.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
57290	105	28.8.1989	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1171	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

[redacted]

DAGBOKFØRT

28.AUG.89 057290

BYSKRIVEREN I OSLO

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av gnr. 28 bnr. 1171 adresse: Vesteråsveien 20 b
gnr. 28 bnr. 1172 adresse: Vesteråsveien 20 c
gnr. 28 bnr. 1173 adresse: Vesteråsveien 20 a
gnr. 28 bnr. 1174 adresse: Vesteråsveien 20 d

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Vesteråsveien og etter følgende trasé: Se vedlagte kartbeskrivelse. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjons-arbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Gnr. 28 bnr. 1171: 40% Gnr. 28 bnr. 1172: 25%
Gnr. 28 bnr. 1173: 10% Gnr. 28 bnr. 1174: 25%

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 bnr. 1171
.....
Trygve Tamburstuen

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 bnr. 1173
.....
Nils-Petter Argel

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 bnr. 1172
.....
For A/S Carl Christensen
& Brødre
Ole Chr. Torgersen

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 bnr. 1174
.....
For A/S Carl Christensen
& Brødre
Ole Chr. Torgersen

Avskriftens riktighet bekreftes

(NPAet879)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/57290/105
Uthentet 2024-05-22 11:29

M. 1:500 Ekvidistanse / m

MATRIKKEL NR. Gnr. 28 Bnr. 475 AV BNR. 5 AREAL: 2716,3 m²

ADRESSENR. Vesterås veien 20 KARTBLAD NVF 5 II

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 20 | 6 19 75 S.j.nr. 559/75 TG/IKFM

Ajourført, 17 | 9 1986 S.j.nr. 853/86 AA

28/772 Jørgen C. Mathiesen Tilbern Allé 89/80

28/1138 Norma Mathiesen Salomon H.

28/1136 Knut Skifjeld Gregor Grams v. 108

28/442 Nicolai Andresen Victoriaborg 18

28/1137 Andreas Floaten Victoriaborg 22

28/413

Vesterås veien

Stakeplt

Stoppestrømmer

avsl. kvl m. kors / plugg.

Forslag VA-plan

Felles / stikkledn.

Nr.	Y	X
1	4051,67	2470,54
2	4019,77	2497,87
3	4022,91	2551,24
4	4062,96	2550,77
5	4063,76	2495,57

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter
gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenseler
Levert av: Sam & Stenarsen A/S Oslo 3-74.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0375/24
Vår referanse: 3485045/24050089
Bestilling: C3 2024-05-22 (7) 97

Dato
22.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1463	105	10.1.1991	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1171	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.90/1989

M.prot. 191

Reg.nr.: Side 143

Gnr. 28 bnr. 1171

År 1989 den 22. mai ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 28 bnr. 475.

Forretningen ble rekvirert av A/S Carl Christensen og Brødre.

Bestyrer ved forretningen var Michael Miller.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 628.1 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X= 2535 Y= -4052 H= 180
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 18. oktober 1990.

Einar Granum

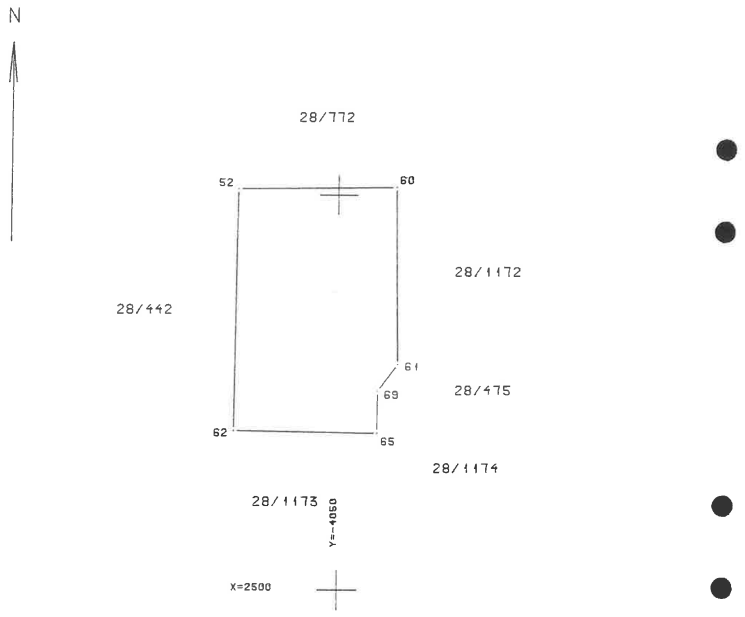
DAGBOKFØRT
10.JAN.91 001463
BYSKRIVEREN I OSLO

Michael Miller

Doknr. 1463 Tinglyst: 10.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MOM

MÅLEBREVKART			Areal 628.1 M²
Gnr 28	Bnr 1171	Teignr 1	Målestokk 1:500



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
62		2520.12	-4063.40		
52		2550.77	-4062.96	30.65	
60		2551.01	-4042.46	20.50	
61		2528.51	-4042.20	22.50	
69		2525.13	-4044.79	4.26	
65		2519.82	-4044.85	5.31	
				18.56	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbregate 19[illegible] 88 80 20

Brukstillatelse.

Enebolig m/gar.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Vesteråsveien 20	**Gnr.28/bnr.475 hus 1**	**88/3127-V**

Byggherre

Trygve Tamburstuen
Vesteråsveien 20

0382 OSLO 3

KS/bs

Dato **8.12.89.**

Ansvarshavende

Geir Lislerud
c/o Moelven Bygg Gruppen A/A
Dag Hammarskjølds vei 49
0585 OSLO 5

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Følgende er endret i forhold til godkjente tegninger:
   Div. rominndeling og vindusplassering.
   Korrigerte tegninger må innsendes i 2 eksp1. for godkjenning.
2. Husbrannslange må monteres.
3. Innv. arbeider i kjeller må ferdigstilles.
4. Det må oppsettes trapp fra vaskerom og terrasse.
5. Henvisningsskilt må oppsettes.
6. Terrenget må ferdigstilles.

For bygning med tilfluftsrom gjelder funksjonsprøving utført av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav. Bygningsmyndighetene utsteder for ferdigattest innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbefaringsdato være innkommet.
Ved ferdigbefaringen kan ytterligere mangler bli påtalt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Kjell Stølan

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

---

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Trygve Tamburstuen
Vesteråsveien 20 C

0382 OSLO

Geir Lislerud
c/o Moelven Bolig AS
Dag Hammarskjølds vei 49
0585 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
931	J80103117	93/20667

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølen	27. mai 1993

Arbeidssted : 028/0475 Vesteråsveien 20 Hus 1
Byggherre : Trygve Tamburstuen, Vesteråsveien 20, 0382 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - ENEBOLIG M/GARASJE

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **01.09.1993**. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

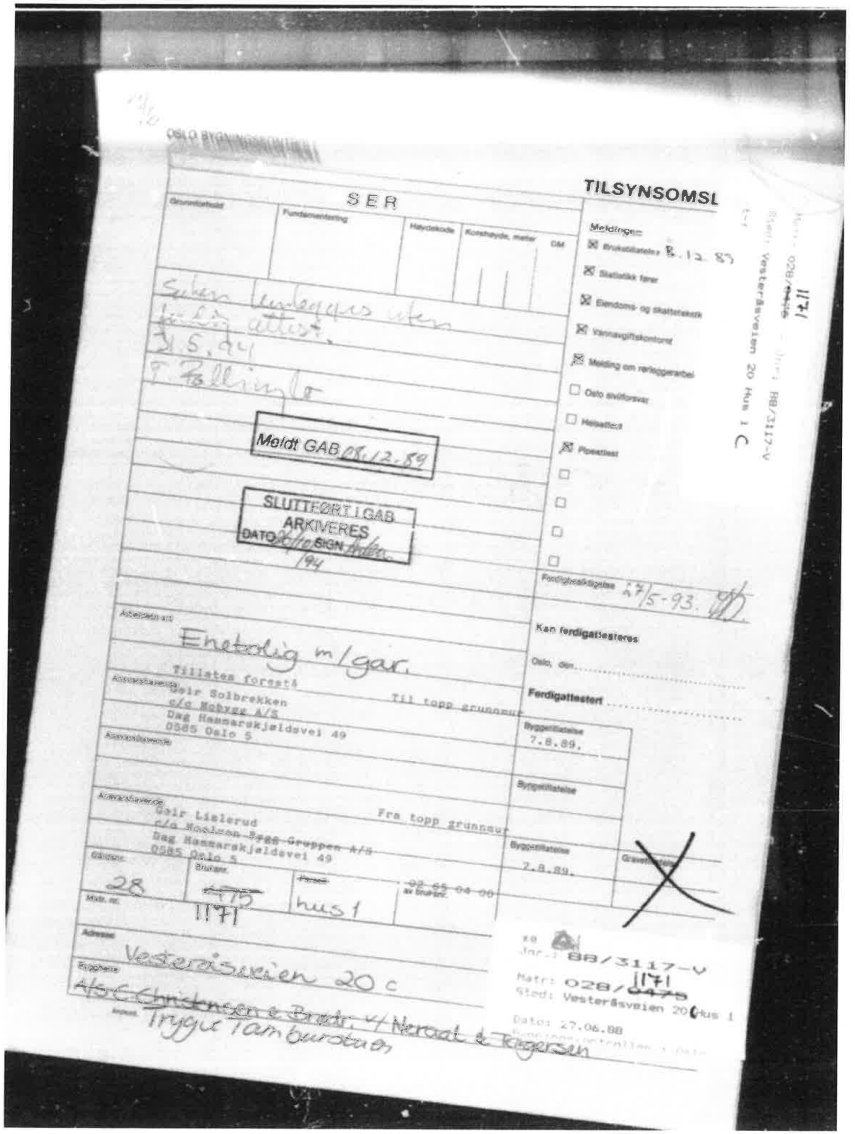
1. Det må oppsettes trapp fra vaskerom og terrasse.
2. Muren vest for garasjen må sikres på toppen med forskriftsmessig gjerde eller med robust beplantning.
3. Det vises til feiermesterens mangelbrev av 22.03.93. Manglene må rettes slik at pipeattest kan gis.
4. Det må anskaffes stige for atkomst til tak.
5. Det ble observert vannskade i himlingen i dusj/wc-rom i kjeller. Må utbedres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 56 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80160


TILSYNSOMSL
SER
Meldt GAB 05.12.89
SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
Enetolig m/gar.
Tillates forsatt
Til topp grunnmur
Geir Solbrekken
c/o Mobyggs A/S
Dag Hammarskjøldsvei 49
0585 Oslo 5
Fra topp grunnmur
Geir Lislerud
c/o Moelven Byggs Gruppen A/S
Dag Hammarskjøldsvei 49
0585 Oslo 5
28
1171
hus 1
Vesteråsveien 20 c
Trygve Tambursen
Jnr.: 88/3117-V
Matr: 028/1171
Gnr: Vesteråsveien 20 C hus 1
Dato: 27.06.88

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marketa Nigg
VESTERÅSVEIEN 20C

Dato: 10.08.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86475976
7320492

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 1171

Vi viser til bestilling av 20230810 for VESTERÅSVEIEN 20C.

GNR. 28 BNR. 1171

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.05.1989.

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

628 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

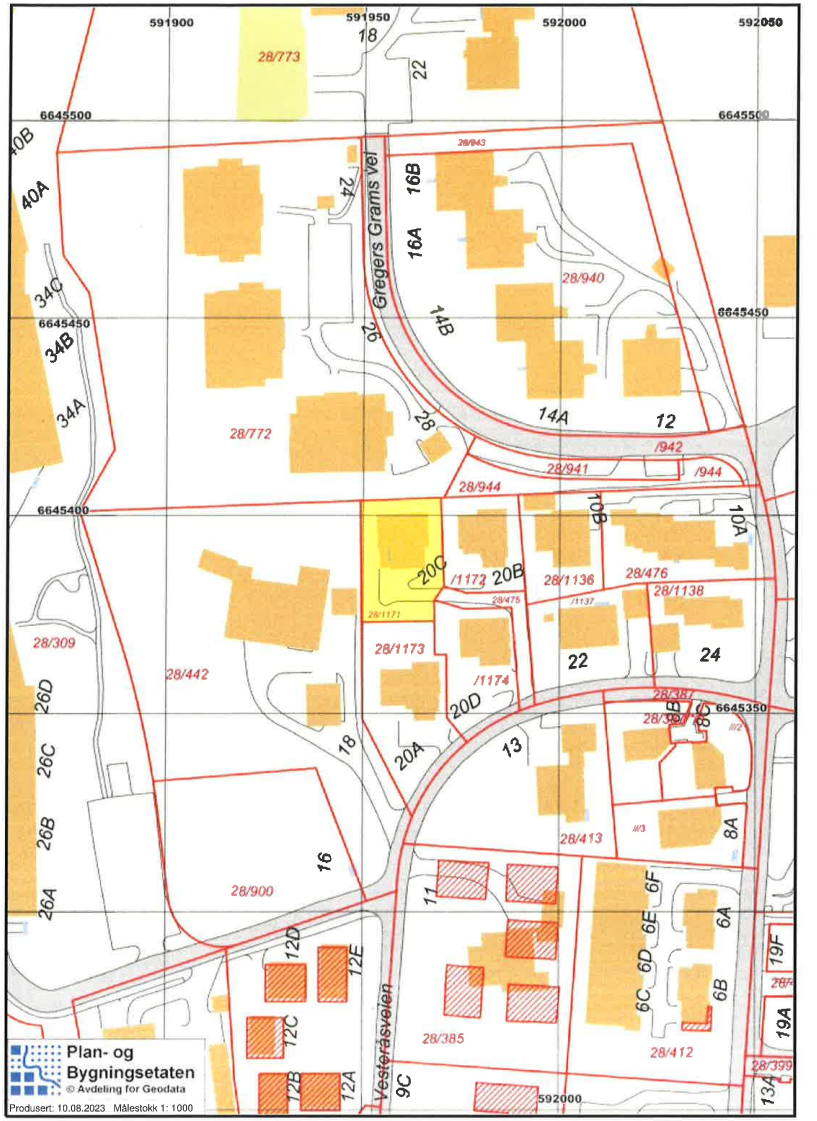
Kristin Tveit
Enhetsleder

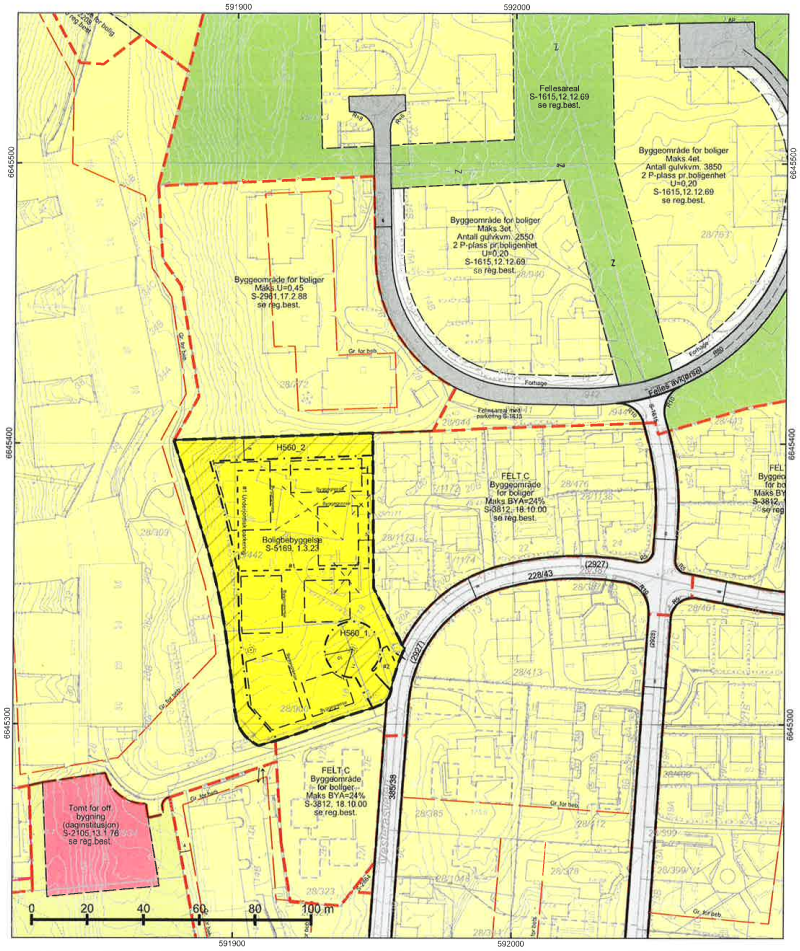
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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 58928
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2023
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best_nr: 122181/ 86475976

Deres ref.: 18732/ WM264 15 3001308

Adresse: VESTERÅSVEIEN 20C

Kommentar:

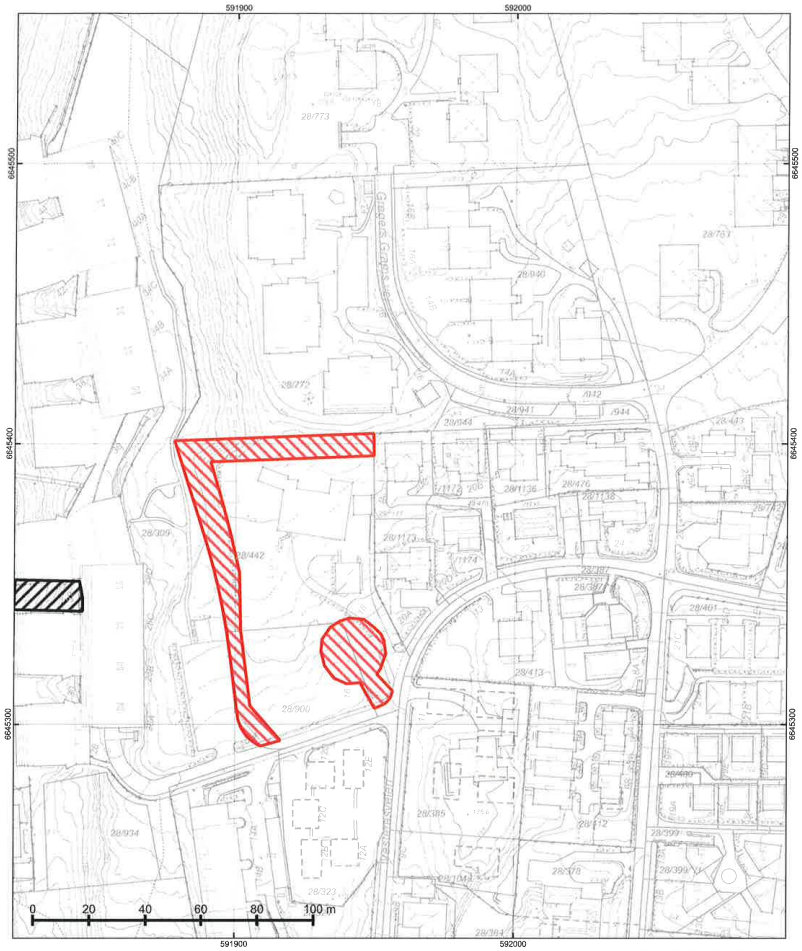
Gnr/Bnr: 28/1171

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

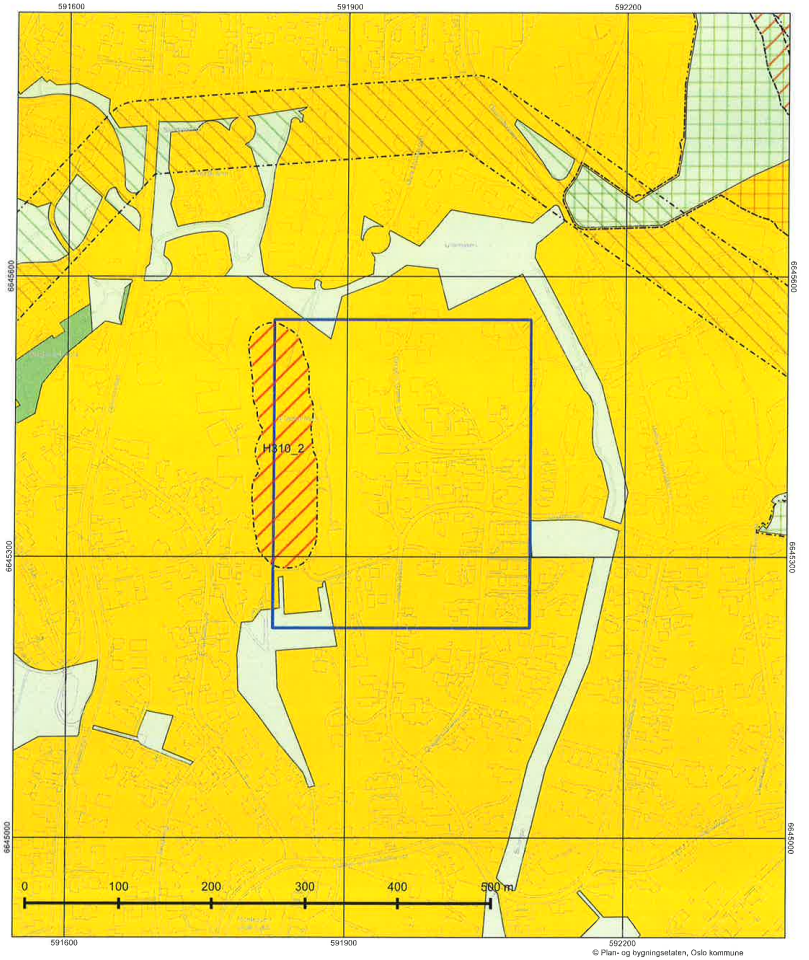
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 122181/ 86475976
Adresse: VESTERÅSVEIEN 20C
Gnr/Bnr: 28/1171

Deres ref.: 18732/ WM264 15 3001308
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 122181/86475976
Deres ref.: 18732/ WM264 15 3001308

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-3812

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

Vedtaksdato: 18.10.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606022
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 602296, 3106

Dokumentet består av 5 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

REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ULLERNÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER	*RETNINGSLINJER*
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart merket VEP 99012. Området reguleres til byggeområde for boliger og friområde.	
§ 2. Hensikten med planen Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap. Reguleringsplanen skal sikre at fremtidige fortettingsprosjekter: 1. tilpasses eksisterende terreng og sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon 2. har estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter, 3. resulterer i et bomiljø av høy kvalitet, hvor ny og gammel bebyggelse danner en helhet	***Til § 2.*** *Ullernåsen har estetiske kvaliteter av betydning for det overordnede bylandskapet. De estetiske kvalitetene er knyttet til terrengform og vegetasjon. Kombinasjonen markert terrengform og stort innslag av naturlig vegetasjon gjør at Ullernåsen fremstår som en del av byens karakteristiske grønne ramme (Oslo - byen med de grønne åsene) og gir det overordnede bylandskapet en grønn avgrensning mot vest.* *De overordnede estetiske kvalitetene kan ivaretas ved videre fortetting dersom:* *1. Ullernåsens grønne silhuett sett fra sentrum bevares* *2. de eksponerte åssidene mot øst og vest beholder robuste vegetasjonsbelter* *3. det sammenhengende nord-sydgående grøntdraget gjennom planområdet og de regulerte friområdene i åssidene bevares og forsterkes* *De aktuelle områdene er avgrenset på "problemkart" datert plan- og bygningsetaten mars 1997.*
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	
§ 3. Bebyggelsesplan. Byggetiltak med mer enn 5 nye boliger, eller andre formål med mer enn 500m2 bruksareal, jfr. §10, kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.	
§ 4. Utomhusplan For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 før det gis tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal vise: • bebyggelse, oppholdsareal, adkomst og parkering • terrengendringer som følge av byggetiltaket (inkl. nødvendige støttemurer) • eksisterende og ny vegetasjon Opparbeidelse i tråd med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det blir gitt ferdigattest.	***Til § 4.*** *Utomhusplanen kan leveres inn før eller samtidig med byggesøknaden.* *Krav om utomhusplan er en presisering av kommunens vedtak til pbl. §69.3* *Terrengendringer skal vises med halvmeterskoter, og både opprinnelig og nytt terreng skal vises.* *Vegetasjonens artssammensetning skal angis.*

§ 5. Bebyggelsens plassering og utforming. **5.1. Plassering av bebyggelse** Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte grenser for bebyggelse på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser. For at fjernvirkningen skal bli minimal skal det legges vekt på: • terrengtilpasning og minimale terrenginngrep • bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke	***Til § 5.1.*** *Grenser for bebyggelse har til hensikt å sikre at vegetasjon som kan redusere byggetiltakets fjernvirkning bevares slik at Ullernåsens grønne preg opprettholdes.* *Der det ikke er angitt grenser for bebyggelse er plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser (§70.2) gjeldende.* *For å bevare eksisterende vegetasjon skal skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg.*
§ 5.2. Bevaring av vegetasjon. Utenfor grenser for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær av samme type.	***Til 5.2.*** *Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Dersom stammeomkretsen til treet som hogges er mellom 60 og 90 cm målt på denne måten skal det erstattes av ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å kompensere for det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.* *Vegetasjonsanalyse datert plan- og bygningsetaten mars 1996 og konfliktkart datert plan- og bygningsetaten mars 1997 er grunnlag for å vurdere viktigheten av å bevare vegetasjon i det enkelte byggeprosjekt.*
§ 5.3. Utforming av bebyggelse. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene. Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.	***Til § 5.3.***
§ 6. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting. Forutsatt at krav om plassering og utforming etter §5 samt krav til uteoppholdsareal etter §7 er oppfylt, tillates følgende bebyggelse og grad av utnytting: • på tomter i delområder betegnet A tillates frittliggende eneboliger eller tomannsboliger eller annen boligbebyggelse med tilsvarende utforming og volum med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt,	***Til § 6.*** *Netto tomt er oppmålt tomt med unntak av areal som inngår i:* *- regulert offentlig vei* *- regulert felles avkjørsel* *- regulert friområde, park eller turvei* *Der planlagt fellesareal utenom felles avkjørsel inngår i søknaden skal en forholdsmessig andel av dette (beregnet etter boligtall eller bruksareal) tas med i beregningen av netto tomt.* *Ved fradeling av ny tomt er netto tomt arealet etter at tomt til eksisterende bygning(er) som*

• på tomter i delområder betegnet B tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 20% av netto tomt, • på tomter i delområder betegnet C tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 24% av netto tomt, Ingen av byggets vegger kan ha en gesimshøyde som overstiger 9m målt i forhold til ferdig planert terrengnivå. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m2 pr. plass.	*fortsatt skal stå er trukket fra, herunder areal til adkomst, biloppstillingsplasser og nødvendig uteareal for eksisterende bygning.*
§ 7. Boligens uteoppholdsareal. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes skal boligens uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksisterende vegetasjon bevares. For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm: • minimum 200 m2 for eneboliger og to-mannsboliger, • minimum 100 m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m2 i annen boligbebyggelse, • minimum 50 m2 for boliger med BRA mindre enn 100 m2 i annen boligbebyggelse. I tillegg til kravene i tekniske forskrifter av 22. januar 1997, §10-2, kreves følgende: • hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger som skal bli stående. • arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal • kjøreadkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal • uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, innsynsfrihet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.	***Til § 7.*** *Områdets naturgitte kvaliteter skal forsterkes ved bruk av stedegen vegetasjon eller vegetasjon med tilsvarende visuelle kvaliteter. Vegetasjonens visuelle kvaliteter er knyttet til fjernvirkning og egnethet i forhold til å opprettholde Ullernåsens grønne preg.* *Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Det kan derfor ikke uten videre påregnes utnyttelse etter §6 på bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteoppholdsareal.* *En vesentlig del av uteoppholdsarealet bør ha en minste dybde på 8-10m og være flatt (maks helling 1:20).* *Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsareal være felles leareal.*
§ 8. Parkering og adkomst. Snuplass utenfor offentlig regulert veigrunn kan kreves der hensynet til trafikksikkerheten tilsier det. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune skal legges til grunn for krav til parkering.	***Til § 8.*** *Behov for snuplass utenfor offentlig veigrunn skal vurderes i forhold til veiens funksjon og trafikkmengde.*

S-3812

§ 9. Tillatt minste størrelse på boligtomter. Minste netto tomteareal som kan godkjennes som boligtomt uten at det foreligger tillatelse til tiltak er 800 m2. Dersom det foreligger tillatelse til tiltak, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes.	***Til § 9.***
§ 10. Strøkstjenlig virksomhet. Innenfor planområdet kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet eller allmennyttig formål, samt bruksendring til disse formål, så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.	***Til § 10.*** *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §10. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§11. Krav til byggesøknaden Ut over de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. III, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde følgende dokumentasjon: Tegninger • situasjonsplan hvor eksisterende trær og annen vegetasjon er målt inn • vegetasjonskart, som tar utgangspunkt i situasjonsplanen og redegjør for inngrep i eksisterende vegetasjon, • fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende og ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng og eksisterende og ny vegetasjon, • snitt gjennom tomten som viser ny bebyggelse sammen med bebyggelsen på nabotomten(e), For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a), og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) vurderes behovet for dokumentasjon nærmere. Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal tegnes inn på situasjonsplanen selv om søknad om byggetillatelse ikke omfatter dette.	***Til §11.*** *Dersom det ikke utarbeides utomhusplan (jfr. §4) skal planlagte terrengendringer (nye og gamle koter) vises med halvmeterskoter på situasjonsplanen i målestokk 1:500.* *Eksisterende og planlagte terrenglinjer skal vises på snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100.* *Vegetasjonskartet skal vise hvordan antatt byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider vil medføre inngrep i eksisterende vegetasjonen. Det skal angis grense for urørt terreng.*

28.AUG.89 057290

BYSKRIVEREN I OSLO

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av gnr. 28 bnr. 1171 adresse: Vesteråsveien 20 b
gnr. 28 bnr. 1172 adresse: Vesteråsveien 20 c
gnr. 28 bnr. 1173 adresse: Vesteråsveien 20 a
gnr. 28 bnr. 1174 adresse: Vesteråsveien 20 d

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i Vesteråsveien og etter følgende trasé: Se vedlagte kartbeskrivelse. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får fellen stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Gnr. 28 bnr. 1171: 40% Gnr. 28 bnr. 1172: 25%
Gnr. 28 bnr. 1173: 10% Gnr. 28 bnr. 1174: 25%

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 bnr. 1171
Trygve Tamburstuen

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 1173
Nils-Petter Argel

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 bnr. 1172
For A/S Carl Christensen & Brødre
Ole Chr. Torgersen

Oslo, 21. august 1989
Gnr. 28 bnr. 1174
For A/S Carl Christensen & Brødre
Ole Chr. Torgersen

Avskriftens riktighet bekreftes

Dagbokført 27 MAI 1949

Skj. 3 kjøte. 11.

Utgift kr. 400.- Oslo V
Betalt 5 juni 27-4-49

Undertegnede, Axel Løvenskiold, skjøter herved til Dr. Hans Chr. Paulsen en tomt nr. 8 av gnr. 28 bnr. 5, beliggende til Vesteråsveien, Ullern. Ved skyldfellingen har tomten fått betegnelsen gnr. 28 bnr. 478 . Skyld 2 øre. Arealet er på 2716,3 m²

§ 1.

Kjøpesummen kr. 38.028.50 - kronerottetogtredvetusenogottetogtyve-50/100 - er avgjort på omforenet måte.

§ 2.

Tomten selges fri for pengeheftelser.

§ 3.

Tomten må ikke benyttes til utsalg eller til noe som kan medføre støy, lukt eller urenslighet, således ikke til noen utskjenkning eller danselokale.

§ 4.

Uten samtykke av Axel Løvenskiold kan tomten kun bebygges med en enebolig av ikke over 2 etasjers høyde med loft og en uthusbygning. Uthusbygningen kan inneholde garasje.
Husenes avstand fra nabo skal bestemmes av Reguleringsvesenet.
Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, forsåvidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med de offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse og beplantning.
Utenfor den tid bebyggelsen pågår skal parsellen alltid holdes ryddig og i god orden.

§ 5.

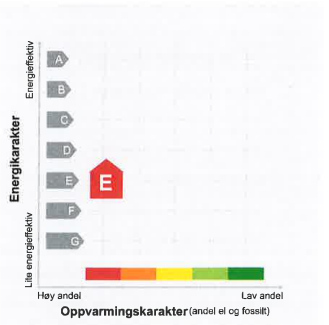
Selgeren forbeholder seg enerett til lempning av servituttene på tomten, såvel som på andre tomter av gnr. 28 bnr. 8 hvor en måtte finne dette hensiktsmessig.

§ 6.

For å søke gjennemført en harmonisk bebyggelse av Ullern skal situasjonsplan og tegninger av vordende bebyggelse, derunder innbefattet bestemmelse av laveste etasjes gjelkelagshøyde over grunnen godkjennes av Axel Løvenskiold eller hans konsulenter. Samtlige planer og fasader innsendes i målestokk 1:50 og situasjonskart i målestokk 1:500.
Kjøperen plikter å sette gjerde om tomten. Gjerdet skal ha et for strøket passende utseende. Mot tidligere solgte nabotomter gjelder vanlig gjerdeplikt, mot vei og mot hovedbølet hel gjerdeplikt. Farven på huset skal godkjennes av selgeren.

ENERGIATTEST

Adresse	Vesteråsveien 20C
Postnummer	0382
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81300402
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b3ed1bdf-6cf1-45f1-b9d7-8aaf6aa44daf
Dato	14.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	232
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vesteråsveien 20C
Postnummer: 0382
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 14.08.2023 11:49:00
Energimerkenummer: b3ed1bdf-6cf1-45f1-b9d7-8aaf6aa44daf

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 1171
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81300402

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Hans Kristian Nygaard

Majorstuveien 41 B
0367 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2024/06180-2	Trine Engh	13.01.2025

Adresse: Vesteråsveien 16
Eiendom: 28/442
Søker: GRAPE ARCHITECTS AS

Adressevedtak

Plan- og bygningsetaten viser til brevet vi sendte 9. desember 2024, og vedtar med dette nye adresser. Vi har ikke mottatt uttalelser fra berørte parter i denne saken.

Vedtak

Vi vedtar å tildele og endre adressene som nevnt i tabellen under. Vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

Eiendom (gnr./bnr.)	Nåværende adresse	Ny adresse	Bygning
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 50**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 52**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 54**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 56**	Del av tomannsbolig
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 58**	Del av tomannsbolig
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 60**	Del av tomannsbolig

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

28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 62**	Del av tomannsbolig
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 64**	Del av tomannsbolig
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 66**	Del av tomannsbolig
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 68**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 70**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 72**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 74**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 76**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 78**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 80**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 82**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 84**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 86**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 88**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 90**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 92**	Del av rekkehus
28/ 442	Vesteråsveien 16-18	**Vesteråsveien 94**	Del av rekkehus
28/ 1173	Vesteråsveien 20 A	**Vesteråsveien 96**	Enebolig

28/ 1174	Vesteråsveien 20 D	**Vesteråsveien 98**	Enebolig
28/ 1171	Vesteråsveien 20 C	**Vesteråsveien 100**	Enebolig
28/ 1172	Vesteråsveien 20 B	**Vesteråsveien 102**	Enebolig
28/ 1137	Vesteråsveien 22	**Vesteråsveien 104**	Enebolig
28/ 1138	Vesteråsveien 24	**Vesteråsveien 106**	Enebolig

Adressene blir gjeldende 14. februar 2025

Når adressene blir gjeldende 14. februar 2025, registrerer vi dem i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom), og de blir dermed offisielt tilgjengelige. Men dersom noen klager på vedtaket, utsetter vi registreringen til klagesaken er avgjort. Du vil i så fall få beskjed om dette.

Du kan finne informasjon om hva du må gjøre når adressene blir gjeldende, sist i dette brevet.

Begrunnelse for vedtaket

Vi viser til vår vurdering og begrunnelse for de nye adressene i informasjonsbrevet av 9. desember 2024. Plan- og bygningsetaten mener at dette oppfyller vilkårene for adressevedtaket.

Klagefristen er tre uker

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra du mottok dette brevet. For mer informasjon om hvordan du klager, se: http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Aktuelt regelverk

- Vedtaket om tildeling av offisielle adresser er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.
- Retten til å klage på vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel VI.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av offisiell adresse ikke må sees på som noen form for godkjenning etter andre lovverk, som for eksempel plan- og bygningsloven.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Trine Engh på telefon 912 49 537 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no hvis du har spørsmål.

Dette må du gjøre når adressene blir gjeldende

Når adressene blir gjeldende, må du:

- sette opp husnummerskilt
- gi beskjed til dine kontakter om den nye adressen

Husnummerskiltet skal være godt synlig

Et godt synlig husnummerskilt med riktig offisiell adresse er svært viktig. Skiltet må synes fra veien, også i mørket. Det er eiers/tiltakshavers ansvar å sette opp husnummerskilt.

For nye bygg skal husnummeret være satt opp før bygningen kan tas i bruk. For bygg som får endret adressen sin, skal eier sette opp riktig husnummerskilt innen åtte uker etter at adressen(e) er blitt gjeldende.

Hvordan informere kontakter om den nye adressen?

Posten har fått de nye adressene, og beboerne trenger derfor ikke melde omadressering til Posten. Men de må informere kontaktene sine om den nye adressen sin. For spørsmål til Posten: se www.posten.no eller ringe 22 03 00 00.

Ta kontakt med Folkeregisteret

For eiendommen gnr. 28 bnr. 442:
Det er viktig at riktig adresse blir registrert på den enkelte i Folkeregisteret når endringen blir gjeldende. Dette kan dere gjøre på «Min side» på www.skatteetaten.no/person eller på telefon 800 80 000.

For øvrige eiendommer:
Bostedsadresser blir automatisk oppdatert hos folkeregisteret når adressen legges inn i matrikkelen. For mer informasjon kontakt Skatteetaten på 800 80 000.

Enhetsregisteret

Dersom du har et firma på adressen din, må du melde den nye adressen til Enhetsregisteret, da dette ikke blir oppdatert automatisk.

Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne adressetildelingen vil påvirke alle som bor eller driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til registrerte eiere (hjemmelshavere) på eiendommen. Det er derfor viktig at du gir beskjed til alle berørte, for eksempel leietakere eller sameiere.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. Der kan du se saksopplysninger og dokumenter, og du kan sende inn dokumentasjon direkte til saken.

Vennlig hilsen

Trine Engh
saksbehandler
seksjon matrikkel

Kristin Tveit
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Eiendommen din vil få nye adresser
Kart

Mottakere:
Mona Kathrine Andresen
VESTERÅSVEIEN 16-18 AS
Nils Petter Argel
Kjersti Iren Buun Nygaard
Hans Kristian Nygaard
Arild Hustad
Sonia Distante
Ellen Bjerke
Morten Erik Bjerke
Trude Marit Furuseth Rostad
Lars Olav Moen

Kopi til:
SKATTEETATEN
POSTEN BRING AS
GRAPE ARCHITECTS AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0375/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vesteråsveien 100 0382 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 1171 (ideell andel 1/1) / Gnr 28, bnr 475 (ideell andel 1/4) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no