

Wetlesens vei 21A



Velkommen til

Wetlesens vei 21A



Salgsoppgaven produsert 18. mars 2025

Manglerud

SJELDEN MULIGHET| Innholdsrik og flott enebolig (194 BRA-I over 3 plan)| Idyllisk hage og solrike uteplasser| P-plasser

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	333 050,-
Totalpris	12 833 050,-
BRA-i	190 kvm
Totalt BRA	194 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1988

Megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/ Renee B. Løkke har gleden av å presentere Wetlesens vei 21 A. En familievennlig og tiltalende enebolig over tre plan med mange gode kvaliteter. Her får kjøper gleden av en særdeles frodig og flott eiendom med skjermet og solrik hage. Attraktiv og bynær beliggenhet nær skole, barnehager, Manglerud senter, offentlig transport, svømmehall og lekeplasser.

Verdt å vite:

- Kvalitetskjøkken fra Sentimenta (2018)
- Gjennomgående god standard
- Gode solforhold fra morgen til kveld
- To baderom og fem soverom
- Biloppstillingsplasser
- Varmepumpe
- Utstrakt bruk av downlights med kvalitetshøytalere i himling
- Familievennlig planløsning med flere stuer
- Rikelig med lagringsplass
- Få minutters gange til Manglerud skole, T-bane og buss
- Nærhet til marka, Østensjøvannet m.m

Arealer og innhold

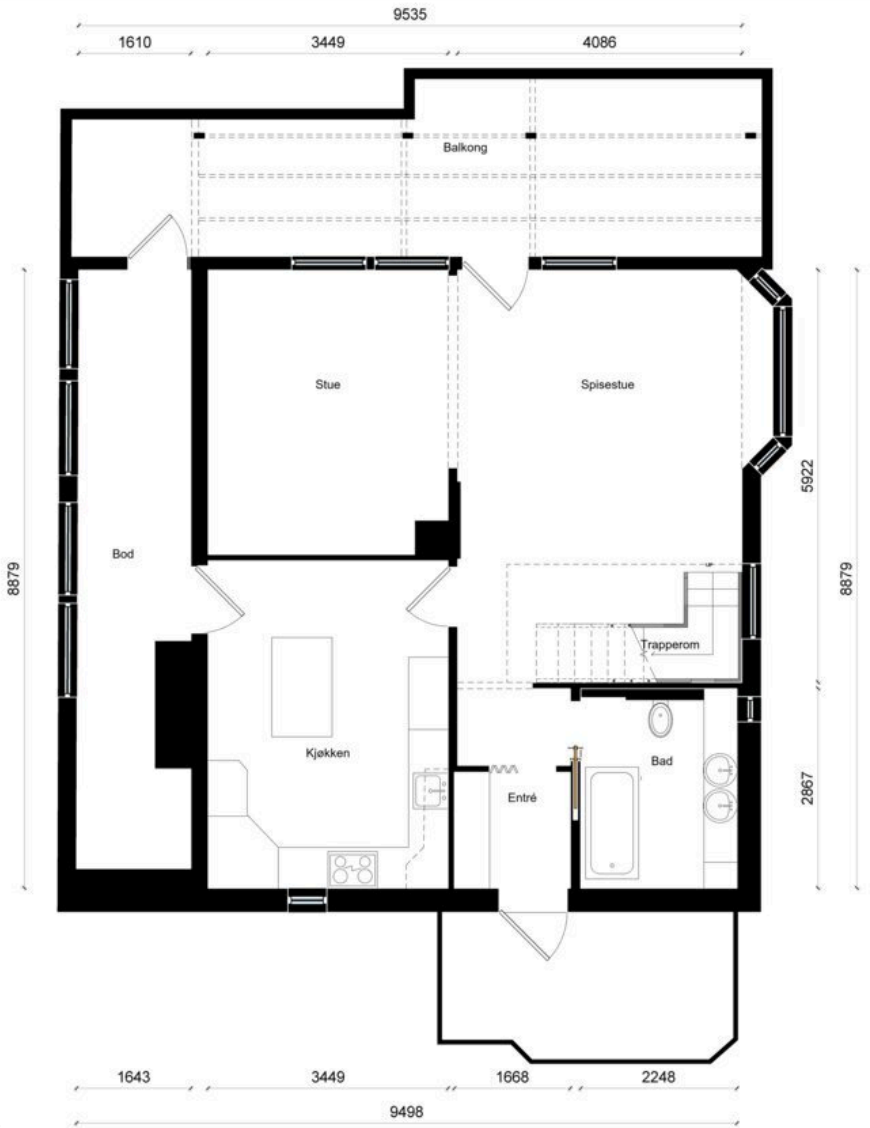
BRA-i:	190 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	194 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Bad, gang, 3 soverom, kjellerstue og hobbyrom
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Bad, entré, kjøkken, tv-stue, bod og spisestue
BRA-e: 4 kvm. Utebod på terrasse
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 30 kvm. Balkong og terrasse

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Gang, 2 soverom og bod ikke målbar
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong



Wetlesens vei 21A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D









































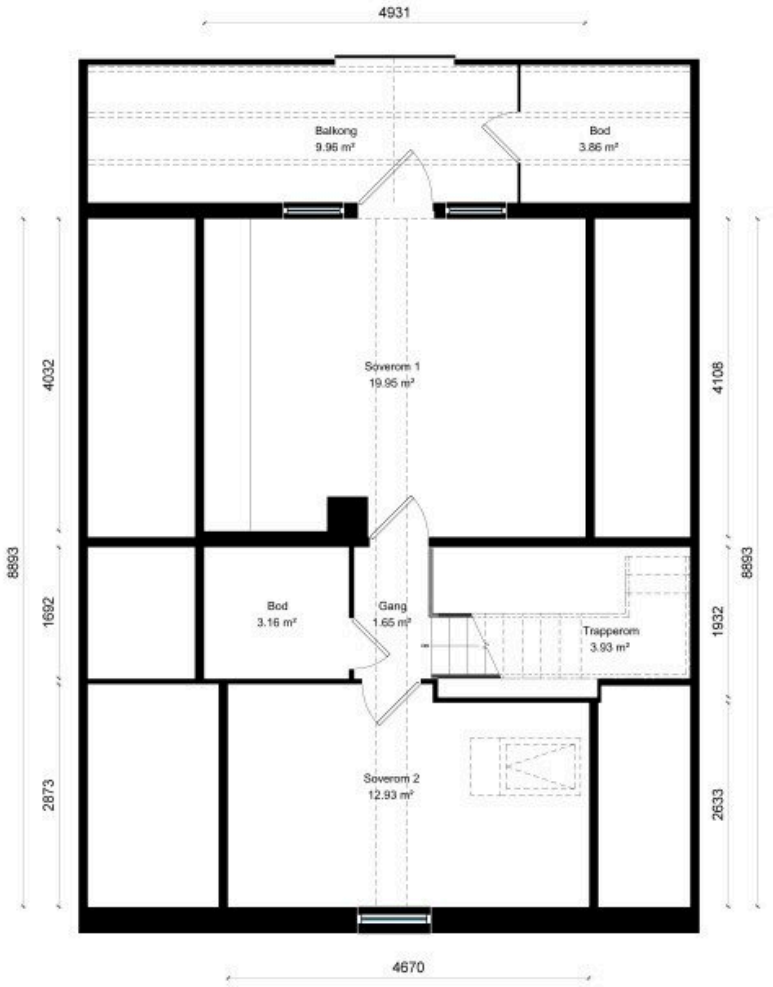












Wetlesens vei 21A

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D









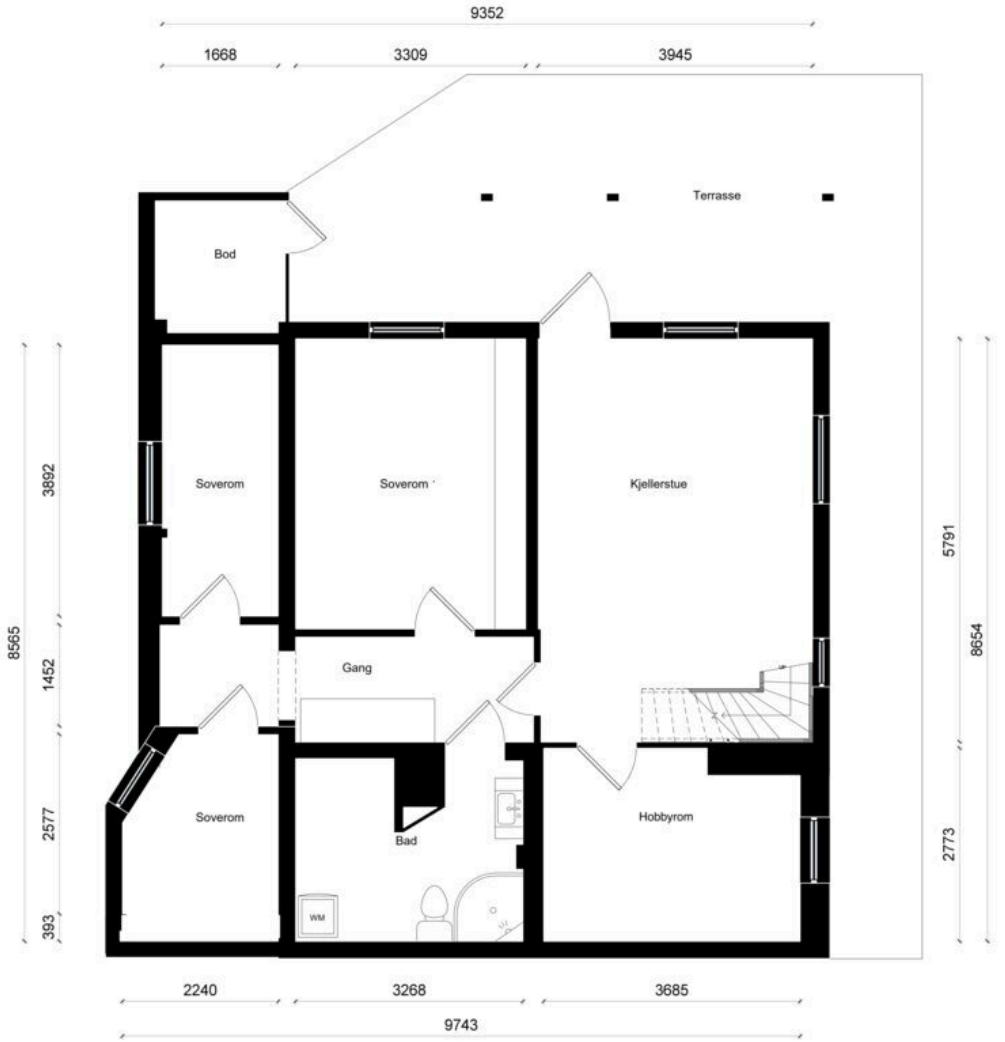












Wetlesens vei 21A

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D
















KJARTAN FLØGSTAD
ANNE HOLT




theWorld






































MANGLERUD
SENTER
10-21 (10-19)
SALG


BINGO
Utgang Exit


Manglerud bad og aktivitetshus



Informasjon

Wetlesens vei 21A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0159/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Wetlesens vei 21A, 0681 OSLO
Gnr 148, bnr 58, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Magnar Ovedal Myrtveit
Lillian Ovedal Myrtveit

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
313 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
333 050,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---

12 813 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
12 833 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 190 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 194 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Bad, gang, 3 soverom, kjellerstue og hobbyrom
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Bad, entré, kjøkken, tv-stue, bod og spisestue
BRA-e: 4 kvm. Utebod på terrasse
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 30 kvm. Balkong og terrasse

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Gang, 2 soverom og bod ikke målbar
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Ikke målbare arealer:
Det er skråhimling på loftet. I følge målereglene må takhøyden være 190 cm. i 60 cm. bredde for å være målbart areal. Gulvarealet er dermed større enn målbart areal. Samlet gulvareal er på ca. 43 m^2. inkludert i det arealet er det også en intern bod i gangen som er på ca. 3 m^2.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etasje: Bad, entré, kjøkken, tv-stue, bod og spisestue. Balkong (TBA) på ca. 22 m^2. Terrasse foran inngang er vurdert som TBA og er avrundet til 8 m^2.
2. etasje: Gang, 2 soverom og bod ikke målbar. Balkong med gulvareal på ca. 9 m^2.
Underetasje: Bad, gang, 3 soverom, kjellerstue og hobbyrom. Terrasse (TBA) på ca. 28 m^2. Utebod (BRA-e) på terrassen er avrundet til 4 m^2.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Vinylbelegget er ikke synlig nede i sluket. Normalt skal det være mulig å se membran nede i sluk, og da lagt innunder klemringen. Dette er ikke mulig å se på dette sluket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. I praksis betyr dette at badet og rehabiliteres. Dusjing skjer i kabinett. Dette gir god kontroll med bruksvann i det daglige. Kabinettet bør beholdes.
- Kostnadsestimat: Over 300 000,-

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Se bilde.

Utvendig > Vinduer:
- Eldre vinduer med noe bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Utvendig > Terrasse foran inngang:
- Noe mindre omfang av råte i treverk på rekkverk. Se bilde.

Innvendig > Overflater - 2:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Manglende fuger og bom i flis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige trapper:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde er ca. 87 cm. Åpning mellom trinn er ca. 11 cm. i trappen opp til 2. etg.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Eier har tettet igjen en døråpning. Åpningen er bygget igjen og det er limt opp et større speil på denne flaten. Bak speilet er det ikke fliser. Det er noen riss og små sprekker i enkelte veggflis

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
- Eier opplever at kjølefunksjonen ikke fungerer optimalt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Parkering

Parkering på egen biloppstillingsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, faglært.
- 2014, Mi Bygg og Mesterbedrift AS, Færder Entreprenør AS og BK Snekker og Tømrer AS: Brannsikring, etterisolering, bytte av vinduer og dør i sokkel, samt nytt inngangsparti. 2018/2019, Mi Bygg og Mesterbedrift AS, Færder Entreprenør AS, BK Snekker og Tømrer AS: Bytte av kledning, satte inn vindu i kjøkkenvegg, totalfornying av terrasse, veranda og inngangsparti, bytte av 3 verandadører, og utvidelse av veranda mot vest. 2021, Oslo Tak AS: Utbedring av lekkasje i tak i bod ved kjøkken. 2024, Oslo & Viken Fasadevask AS: Fjerning av mose på tak ved bruk av kjemikalier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- 2018, Oslo Elektro Tech AS: Nye kursar, leidningar, spottar, og stikkontaktar i heile huset utanom baderom og inngangsparti. 2018, BK Snekker og Tømrer AS: Montering av Villavent avtrekk på kjøkken og bad i hovudetasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- 2019, Oslo Elektro Tech AS: Kurs til lading av elbil.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- 2022, Aktiv Rørinspeksjon AS: Rørfornying (strømpe) på deler av felles avløp. 2022, Fjellhamar Rørteknik AS: Plombering av rør i vegg på hobbyrom, samt montering av fuktføler i rør-i-rør-skap. 2023, Høytrykksvakta AS: Rens av avløp (både felles og privat).

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.?
- Ja. 2023: Be-Ar AS, Deler av bad i kjeller gjort om til soverom og satte inn større brannvindu på rommet.
- Var tiltaket søknadspliktig? Nei.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2012. Ja.

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

- Felles avløpsrør ble tett på grunn av våtservietter. Da kom det tilbakeslag på badet nede. Avløpet ble renset av spylebil, som løste problemet.

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.
- Ja.
- Skjeggkre. Bekjempet av Anticimex i mars 2022. Ikke observert siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport, 2025.

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. Tilstandsrapport, desember 2025.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Taket er tekket med betong takstein. Undertak er ikke tilgjengelig for vurdering. (Innebygget konstruksjon). Eier har vasket steinen og satt inn tekkingen med et middel som skal fjerne det som finnes av
mose. Ukjent eksakt alder på tekkingen. Taket har en tynt snø og islag på befaringen og dermed er besiktigelsen begrenset. Det er sett etter synlige skader som eventuelt knust stein, nedbøyninger etc. uten at
dette er funnet. Takrenner og beslag utført i standard beslagsplate i stål mot naboen. På motsatt side er takrenner og nedløp i plast. Eier har ikke opplevd lekkasjer fra renner og nedløp. Renner er renset i 2023. Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. I byggesak er det beskrevet 150 mm. isolasjon. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Skråtak i trekonstruksjoner. Underetasje: I stuen er det to fastkarmsvinduer fra 1984. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampane over sofabordet følgjer ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

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 gulvvarme i baderomsgulvet. Luft til luft varmepumpe i kjellerstuen. Elektrisk panelovn i soverommene. 1. etg.: Varme (elektrisk) i gulvene på badet og i gangen. Luft til luft varmepumpe i stuen.
2. etg: Panelovn i det ene soverommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 19 674 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Det betales ikke felleskostnader til sameiet. Løpende gebyrer fordeles mellom seksjonene etter avtale.

Kommunale avgifter

Kr 24 250,-pr. 2025

Kommunale avgifter er estimert til å utgjøre kr 24 252,- for 2025. Avgiftene faktureres og fordeles over fire terminer i løpet av året, og inkluderer vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Avvik kan forekomme, gebyrer kan variere etter eget forbruk.

Velavgift
Området er en del av Rognerud velforening. Det er valgfri kontingent på kr 300 pr. halvår.

Eiendomsskatt
Kr 8 199,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt er estimert til å utgjøre kr 8 199,- for 2025. Beløpet fakturers og fordeles over fire terminer i året.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 689 257,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 698 939,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd
Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og bredbånd.

Sameiet

Om sameiet
Sameiets navn er Wetlesens vei 21, og har gårdsnummer 148 og bruksnummer 58 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.10.2003 (A/B) og 02.11.2017 (B/C). Sameiet består av 3 boligseksjoner. Sameiet har ingen forretningsfører.

Sameiet har ingen faste kostnader, og det betales ikke felleskostnader. Løpende kostnader fordeles likt mellom seksjonene etter avtale.

Det foreligger kun årsrapport for sameiet, det foreligger ingen regnskap, budsjett eller lignende.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger årsrapport for 2023 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 344 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 06.09.2012. Målingen viser at det er registrert mindre enn 20 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på Manglerud/Rognerud. Fin beliggenhet med flott solrik uteplass.

Manglerud senter med et godt utvalg og variert tilbud av butikker ligger ca 550 meter unna. I nærområdet finner du også bl.a Extra og Meny på Manglerud senter. Fra leiligheten er det kort vei til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon. Manglerud T-banestasjon (linje 1 og 4) finner du ca 500 meter unna og bussholdeplass med flere bussforbindelser ligger kun 300 meter unna.

Barnevennlig boligområde med 3 stk barnehager i nærområdet. Boligen har tilhørighet til Manglerud barneskole som ligger ca 900 meter unna. Ungdomsskole på Høyenhall. En liten spasertur unna ligger også Manglerud idrettspark med kunstgressbane og ishall. Her er det et godt aktivitetstilbud for barn og unge i alle aldre med bl.a fotball, ishockey, innebandy og turn.
Nytt badeanlegg og aktivitetshus er i området, med 3 bassenger, musikk- og kulturskole, Manglerud ungdomshus og en utendørs skatepark.

Kort vei til flotte turområder ved naturperlen Østensjøvannet med videre forbindelse til Østmarka som er et populært turområde året rundt. Ved Østensjøvannet kan man komme tett på en mengde ulike fuglearter, noe som gjør dette til et yndet område for barn så vel som for voksne. I tillegg er det gode tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen. Fine turstier som også fører deg videre ned til sjøen. Treningssentere ligger på Ryen. Se vedlagte nabolagsprofil for avstander til forskjellige fasiliteter. Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur og rekreasjonsområder og kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.03.1994. Det foreligger ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og treplatting datert 23.09.2019. Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 25.09.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremlagt plantegninger fra 2017. Disse viser at planløsning i stor grad stemmer med faktiske forhold med noen unntak: I u. etg. er det bygget et soverom vegg i vegg med badet. Åpning fra badet er blendet igjen og det er etablert ny dør ut i gangen. Vindu er også byttet i det "nye" soverommet. I 1. etg. er det tegnet inn en bod ute på balkongen som ikke er der. Dette er kun ment som opplysning om faktiske forhold. Det er vurdert at de interne endringene som er utført ikke er meldingspliktig.

Frittstående utebod er ikke byggemeldt. Kjøper påtar seg ansvar og risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og offentlig kjørebane. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/148/58/2:

04.09.1930 - Dokumentnr: 902215 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1930 - Dokumentnr: 902216 - Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1939 - Dokumentnr: 5741 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1939 - Dokumentnr: 7159 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1939 - Dokumentnr: 10238 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1949 - Dokumentnr: 8115 - Best. om vann/kloakkledn.
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1987 - Dokumentnr: 46942 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 59605 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 59605 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 194/399
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2.

14.08.2015 - Dokumentnr: 736534 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 194/399

09.02.2022 - Dokumentnr: 156796 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 194/399
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

15.12.1938 - Dokumentnr: 15649 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:72 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:72 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:72 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:72 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:141
Overført fra: Knr:0301 Gnr:148 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 363,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 153 663,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 18. mars 2025

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Wetlesens vei 21A

Wetlesens vei 21A

Nabolaget Rognerud - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	11 min	
1061 elever, 44 klasser	0.9 km	
Høyenhall skole (1-10 kl.)	13 min	
602 elever, 33 klasser	1 km	
Ryenberget skole (1-10 kl.)	19 min	
185 elever, 16 klasser	1.3 km	
Østensjø skole (1-7 kl.)	20 min	
529 elever, 21 klasser	1.4 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	26 min	
734 elever, 38 klasser	1.7 km	
Holtet videregående skole	6 min	
325 elever, 21 klasser	3.3 km	
Hartvig Nissens skole	7 min	
630 elever	3.3 km	

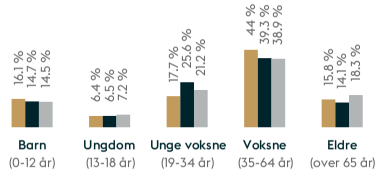
Offentlig transport

Manglerud T på Ring 3	6 min	
Linje 4B, 4N, FB11, FB12, 23	0.5 km	
Manglerud	11 min	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km	
Bryn stasjon	20 min	
Linje L1	1.5 km	
Oslo Hospital	7 min	
Linje 13, 16, 19	4.7 km	
Oslo S	11 min	
Totalt 24 ulike linjer	5.7 km	

Barnehager

Mangelberget barnehage (1-5 år...	8 min	
30 barn	0.6 km	
Treskeveien barnehage (1-5 år)	9 min	
93 barn	0.6 km	
Christinedal kunst- og kulturb...	10 min	
60 barn	0.7 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognerud	920	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Manglerud idrettspark	10 min
Manglerud skole	11 min
Manglerud bad	6 min
EVO Bryn	7 min

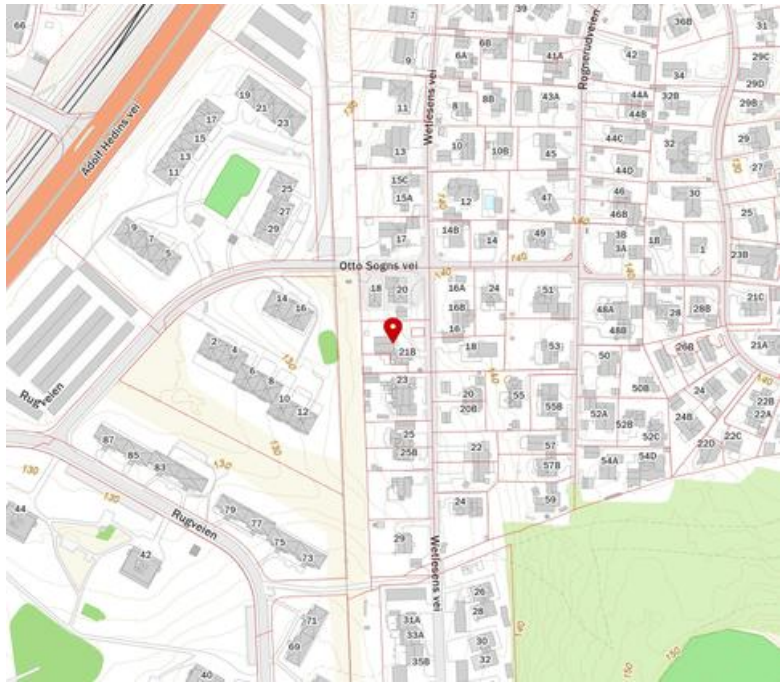
«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
OSLO kommune
gnr. 148, bnr. 58, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 06.12.2024 Rapportdato: 16.02.2025 Oppdragsnr.: 13722-2955 Referansenummer: BW1704

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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 føren 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

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein. Undertak er ikke tilgjengelig for vurdering. (Innebygget konstruksjon). Eier har vasket steinen og satt inn tekkingen med et middel som skal fjerne det som finnes av mose.

Ukjent eksakt alder på tekkingen. Taket har en tynt snø og islag på befaringen og dermed er besiktigelsen begrenset. Det er sett etter synlige skader som eventuelt knust stein, nedbøyninger etc. uten at dette er funnet.

Takrenner og beslag utført i standard beslagsplate i stål mot naboen. På motsatt side er takrenner og nedløp i plast.

Eier har ikke opplevd lekkasjer fra renner og nedløp. Renner er renset i 2023.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. I byggesak er det beskrevet 150 mm. isolasjon. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Skråtak i trekonstruksjoner.

Underetasje: I stuen er det to fastkarmsvinduer fra 1984.

1. etg.: Isolerglass i trerammer. Fastkarmsvinduer fra 1987 i vinduskarnappet og i stuen forøvrig. Topphengslet vindu i trappen fra 1987. 2. etg., soverom på hagesiden: Isolerglass i trerammer. Vinduene på soverommet er fastkarmsvinduer. Vinduer fra byggeår. Underetasje: Isolerglass i trerammer. Fastkarmsvindu på det innerste soverommet (høyre) fra 2014. Isolerglass i trerramme fra 2023 på soverommet bak badet. Vindu med sidehengsling og vippefunksjon på det største soverommet. Produksjonsår 2014. I kjellerstuen er et vindu i plastkarmer med sidehengsling og vippefunksjon fra 2015. I hobbyrommet det et topphengslet vindu i trerramme fra 2015. 1. etg.: Fastkarmsvindu på kjøkkenet fra 2018. Vinduer i boden ved kjøkkenet fra 2014. To fastkarmsvinduer og to topphengslede vinduer. 2. etg., soverom mot gaten: Isolerglass i trerramme. Topphengslet vindu fra 2014.

2. etg.: 2. etg.: Velux takvindu på det ene soverommet med luftespalte. Vinduet er vippbart, topphengslet og midthengslet (avhengig av hvordan vinduet åpnes). Ingen synlige lekkasjer eller skader.

Underetasje: Terrassedør fra 2015 med glassfelt.

1. etg.: Eldre innerdør mellom boden og balkongen. To balkongdører fra 2018 med glassfelt. Ytterdør med glassfelt og Yale Doorman. 2. etg.: Balkongdør med glassfelt. (Fra 2017).

Underetasje: Terrasse i trekonstruksjon på ca. 42 m² medregnet gangbane (mot nord) som henger sammen med selve terrassen. Utgang videre ut i hagen. Det er utebod på terrassen.

Balkonger i 1. etg. og 2. etg.: Rekkverk i glass og aluminium på begge balkongene. Balkongen i 1. etg. er på ca. 22 m². Balkongen i 2. etg. har et gulvareal ca. 9 m². Utebod på balkongen på ca. 3 m². Terrasse og balkonger er omtrent vestvendt. Terrasse foran inngang i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Terrassen er på ca. 8 m².

INNVENDIG Gå til side

Underetasje gulv: Fliser i hobbyrommet. Laminat på øvrige flater. Veggflater: Stor plakat på én vegg i det minste soverommet. Malt panel i soverommet bak badet. Malte glatte flater forøvrig. Det er innfelte høyttalere i veggen i kjellerstuen. Himling: Malte glatte flater. Downlights i alle rom bortsett fra soverommet bak badet. Det er innfelte høyttalere i himlingen i kjellerstuen.

1. etg. gulv: Laminat. Fliser i gangen. Veggflater: Malte glatte flater. Himlingsflater: Malte glatte flater. Downlights i alle rom unntatt boden ved kjøkkenet. Det er innfelte høyttalere i himlingen i stuen, spisestuen og på kjøkkenet. 2. etg. gulv: Laminat på alle flater. Veggflater: Malte glatte flater. Himlingsflater: Malte glatte flater. Det er downlights på begge soverommene og i gangen.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) på soverommet i 2. etg. (m/balkong).

Det er utført radonmåling med sporfilm utført av Landauer Nordic i 2012. Analyserapporten viser verdier under tiltaksgrensen. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Det er pipe i huset, men ikke ildsted. Pipen er en elementpipe som er pusset og malt. Pipen har sotluke i u. etg. Luken er delvis sparklet og malt igjen. Pipen er ikke vurdert nærmere siden den ikke er i bruk. Ved ønske om å installere vedovn må kompetente fagfolk kontaktes for en vurdering av muligheter.

Det er utført hulltaking (73 mm.) i gipsplate på veggen ut mot fasade nord. Det måles noe svake verdier i bunnsvill, men innenfor det som kategoriseres som tørt.

Innvendig tretrapp med lukkede trinn i kjelleren. Åpne trinn opp til 2. etg. Rekkverk på én side av trappen i begge trappeløp.

Profilerte innerdører med terskler. Døren inn til soverommet i 2. etg. har integrert speil.

Oppvarming: Underetasje: Elektrisk gulvvarme i baderomsgulvet. Luft til luft varmepumpe i kjellerstuen. Elektrisk panelovn i soverommene. 1. etg.: Varme (elektrisk) i gulvene på badet og i gangen. Luft til luft varmepumpe i stuen. 2. etg: Panelovn i det ene soverommet.

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje: Flislagt bad med dusjkabinett med massasjefunksjon. Gulvstående toalett med spareknapp. Servant med underskap og ett greps blandebatteri. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskesøyle. Fuktsøk på gulv og inne i servantskap gir ingen unormale utslag. Ved testing av dusjen er det ingen synlige lekkasjer fra kabinettet. Eier opplever ikke problemer med dagens bruk.

Badet er opplyst å være overflateoppusset i 2004 da forrige eier flyttet inn. Det er opplyst at sluket også ble byttet i 2004. (Kilde: Forrige eier). Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det er fremlagt en "uavhengig kontroll" fra Bygg & Rørservice fra 2014. Det henvises til kontrollen for detaljer.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Friskluftsventil i yttervegg.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Bad 1. etg.: Flislagt bad med badekar. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dobbel servant med underskap og ett greps blandebatterier. Fuktsøk på gulv og inne i servantskap gir ingen unormale utslag. Eier opplever ikke problemer med dagens bruk.

Badet er opplyst å være fra 2008 av tidligere eier.

Sluk med klemring. Det er ikke synlig membranløsning i sluket.

Avtrekksventil i himling koblet på vifte plassert i kryprom i 2. etg. Overstrømming under døren.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak badekaret i tilstøtende entré. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

1. etg.: Kjøkkeninnredning fra Sentima med kjøkkenøy, glatte fronter og rustfrie håndtak. Stein benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ett greps uttrekkbart og svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med komfyrvakt. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin. Det er to integrerte frysere på kjøkkenet. En i full høyde og ein i halv høyde. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet under oppvaskkummen. Kjøkkenet er fra 2018. Noen bruksmerker forekommer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er bryter for start og stopp på veggen ved døren og på selve ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør u. etg., bad: Skjult anlegg. Synlige rør ved wc og utslagsvasken. Synlige rør er i kobber med plastkappe. Inntaksrør med stoppekran bak inspeksjonsluke. Hobbyrom: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er et rør i rør i rørskapet, men boligen har ikke et komplett rør i rør system som leder eventuelt lekkasjevann til våtrom/sluk. Rørskapet har en fuktføler (montert i 2022). 1. etg.: Skjult rørføring. Veggbokser bak badekaret. Det er stoppekraner på rørene bak badekaret. Kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Rør er i hovedsak fra byggeår.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast.

U. etg.: Friskluftsventiler i alle rom. Elektrisk avtrekk på badet. 1. etg.: Spalteventiler i vinduer (ikke på bad og kjøkken). Avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. 2. etg.: Spalteventiler i vinduer.

U. etg. og 1. etg.: Luft til luft varmepumpe. To innedeler plassert i kjellerstuen og i spisestuen. Det er opplyst at pumpene fungerer som den skal. Pumpene går på befaringen og avgir varme. Noe alder, men ukjent eksakt alder.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert i kasse på badet. Beredere er byttet i 2018 i følge fremlagt faktura fra Rørlegger Øst AS. Inspeksjonsluke med mulighet for å besiktige bereder og stoppekran. Ingen synlige lekkasjer.

Beredere er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

1. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 16 kurser. Overbelastningsvern på 63 A. Innmaten i sikringsskapet er byttet i 2018.

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge byggesak er byggegrunn "jord".

Drenering fra byggeår. Synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig stedvis. Det er ikke montert klemlist der hvor knotteplasten er synlig.

Grunnmur i Leca. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren. Noe avflassing av maling utvendig, men ikke i stort omfang.

Skråtomt. Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Eier opplyser at avløps- og vannrør går over nabotomt. På nabotomten ble det lagt inn såkalt strømpe (forsterkning/oppgradering) i avløpsrør i forbindelse med nybygg. Dette ble ikke utført på denne eiendommen etter en vurdering, men avløpsrør ble spylt.

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

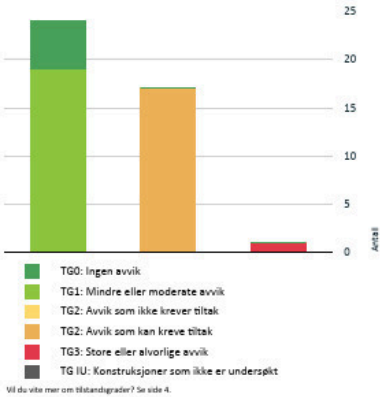
Det er fremlagt plantegninger fra 2017. Disse viser at planløsning i stor grad stemmer med faktiske forhold med noen unntak: I u. etg. er det bygget et soverom vegg i vegg med badet. Åpning fra badet er blendet igjen og det er etablert ny dør ut i gangen. Vindu er også byttet i det "nye" soverommet. I 1. etg. er det tegnet inn en bod ute på balkongen som ikke er der. Dette er kun ment som opplysning om faktiske forhold. Det er vurdert at de interne endringene som er utført ikke er meldingspliktig.

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

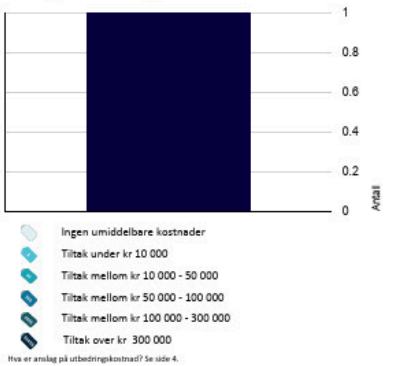
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasse foran inngang	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg og platting foran huset. I følge søknad om ferdigattest er arbeidene ferdigstilt av MI bygg og mesterbedrift AS. Det foreligger ferdigattest på arbeidene med saksnummer 201908634 i kommunens elektroniske arkiv.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Undertak er ikke tilgjengelig for vurdering. (Innebygget konstruksjon). Eier har vasket steinen og satt inn tekkingen med et middel som skal fjerne det som finnes av mose.

Ukjent eksakt alder på tekkingen. Taket har en tynt snø og islag på befaringen og dermed er besiktigelsen begrenset. Det er sett etter synlige skader som eventuelt knust stein, nedbøyninger etc. uten at dette er funnet.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag utført i standard beslagsplate i stål mot naboen. På motsatt side er takrenner og nedløp i plast.

Eier har ikke opplevd lekkasjer fra renner og nedløp. Renner er renset i 2023.

Noe alderstegn på plastnedløp og renner. Det er noe malingsøl på nedløp mot nord.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. I byggesak er det beskrevet 150 mm. isolasjon. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra innredet 2. etasje. Konstruksjonen er innebygget og ikke direkte tilgjengelig. Loftet ventileres gjennom åpninger i raft og gavlvegger. (Synlig utenfra). Ingen synlige nedbøyninger i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Diffusjonsplast mangler bak vifte i kryprom på loftet. Dette kan gi fuktskader hvis det er oppstår kondens i konstruksjonen. Formålet med diff plast er å stanse luftfuktighet fra å trenge inn i isolasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Manglende diff sperre i kryprom.

TG 1 Takvinduer

2. etg.: Velux takvindu på det ene soverommet med luftespalte. Vinduet er vippbart, topphengslet og midthengslet (avhengig av hvordan vinduet åpnes). Ingen synlige lekkasjer eller skader.

TG 2 Vinduer

Underetasje: I stuen er det to fastkarmsvinduer fra 1984.

1. etg.: Isolerglass i trerammer. Fastkarmsvinduer fra 1987 i vinduskarnæppet og i stuen forøvrig. Topphengslet vindu i trappen fra 1987.

2. etg., soverom på hagesiden: Isolerglass i trerammer. Vinduene på soverommet er fastkarmsvinduer. Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eldre vinduer med noe bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Periodisk nødvendig vedlikehold som smøring av låsemekanisme osv. anbefales.

TG 1 Vinduer - 2

Underetasje: Isolerglass i trerammer. Fastkarmsvindu på det innerste soverommet (høyre) fra 2014. Isolerglass i treramme fra 2023 på soverommet bak badet. Vindu med sidehengsling og vippefunksjon på det største soverommet. Produksjonsår 2014. I kjellerstuen er et vindu i plastkarmer med sidehengsling og vippefunksjon fra 2015. I hobbyrommet det et topphengslet vindu i treramme fra 2015.

1. etg.: Fastkarmsvindu på kjøkkenet fra 2018. Vinduer i boden ved kjøkkenet fra 2014. To fastkarmsvinduer og to topphengslede vinduer.

2. etg., soverom mot gaten: Isolerglass i treramme. Topphengslet vindu fra 2014.

TG 1 Dører

Underetasje: Terrassedør fra 2015 med glassfelt.

1. etg.: Eldre innerdør mellom boden og balkongen. To balkongdører fra 2018 med glassfelt. Ytterdør med glassfelt og Yale Doorman.

2. etg.: Balkongdør med glassfelt. (Fra 2017).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Underetasje: Terrasse i trekonstruksjon på ca. 28 m². Utgang videre ut i hagen. Det er utebod på terrassen.

Balkonger i 1. etg. og 2. etg.: Rekkverk i glass og aluminium på begge balkongene. Høyde på rekkverkene på balkongene er ca. 100 cm. Kompositt terrassebord. Balkongen i 1. etg. er på ca. 22 m². Balkongen i 2. etg. har et gulvareal ca. 9 m². Utebod på balkongen på ca. 3 m². Avrenning fra balkongene mellom terrassebordene.

Terrasse og balkonger er omtrent vestvendt.

Terrasse og balkonger er oppgradert i 2019 med nye gulv og rekkverk i følge tidligere eier.

TG 2 Terrasse foran inngang

Terrasse foran inngang i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Terrassen er på ca. 8 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe mindre omfang av råte i treverk på rekkverk. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte skadet treverk.



Rekkverk på terrasse foran inngangen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje gulv: Fliser i hobbyrommet. Laminat på øvrige flater. Veggflater: Stor plakat på én vegg i det minste soverommet. Malt panel i soverommet bak badet. Malte glatte flater forøvrig. Det er innfelte høyttalere i veggen i kjellerstuen. Himling: Malte glatte flater. Downlights i alle rom bortsett fra soverommet bak badet. Det er innfelte høyttalere i himlingen i kjellerstuen.

1. etg. gulv: Laminat. Veggflater: Malte glatte flater. Himlingsflater: Malte glatte flater. Downlights i alle rom unntatt boden ved kjøkkenet. Det er innfelte høyttalere i himlingen i stuen, spisestuen og på kjøkkenet.

2. etg. gulv: Laminat på alle flater. Veggflater: Malte glatte flater. Himlingsflater: Malte glatte flater. Det er downlights på begge soverommene og i gangen.

TG 2 Overflater - 2

Fliser i gangen.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Manglende fuger og bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Manglende fuger i gangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) på soverommet i 2. etg. (m/balkong).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg/bygårder at det forekommer skjevheter.

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

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

TG 0 Radon

Det er utført radonmåling med sporfilm utført av Landauer Nordic i 2012. Analyserapporten viser verdier under tiltaksgrensen.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).



Radonkart

Pipe og ildsted

Det er pipe i huset, men ikke ildsted. Pipen er en elementpipe som er pusset og malt. Pipen har sotluke i u. etg. Luken er delvis sparklet og malt igjen. Pipen er ikke vurdert nærmere siden den ikke er i bruk. Ved ønske om å installere vedovn må kompetente fagfolk kontaktes for en vurdering av muligheter.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført hulltaking (73 mm.) i gipsplate på veggen ut mot fasade nord. Veggen har isolasjon og plast mot varm side, noe som er en typisk konstruksjon fra byggeår. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe svake verdier i bunnsvill, men innenfor det som kategoriseres som tørt.

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Denne konkrete målingen legger seg på tørt.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er kjølig og høst/vintervær med noe snø og is utendørs.



Fuktmåling i bunnsvill.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med lukkede trinn i kjelleren. Åpne trinn opp til 2. etg. Rekkverk på én side av trappen i begge trappeløp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er ca. 87 cm. Åpning mellom trinn er ca. 11 cm. i trappen opp til 2. etg.

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Overflatebehandle.

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Profilerte innerdører med terskler.

Døren inn til soverommet i 2. etg. har integrert speil.

Oppvarming

Underetasje: Elektrisk gulvvarme i baderomsgulvet. Luft til luft varmepumpe i kjellerstuen. Elektrisk panelovn i soverommene.

1. etg.: Varme (elektrisk) i gulvene på badet og i gangen. Luft til luft varmepumpe i stuen.

2. etg: Panelovn i det ene soverommet.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

1. etg.: Flislagt bad med badekar. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dobbel servant med underskap og ett greps blandebatterier. Fuktsøk på gulv og inne i servantskap gir ingen unormale utslag. Eier opplever ikke problemer med dagens bruk.

Badet er opplyst å være fra 2008 av tidligere eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Det er elektrisk gulvvarme. Punktsjekk med vater viser fall mot sluket rundt sluket. Gulvet forøvrig er omtrent i vater. Høydeforskjell fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 8 mm. Høyde på terskelen er ca. 65 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kontakt flislegger eller baderomsentreprenør for en best mulig vurdering av utbedring.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.



Oppsprukket fuge og bom i flis ved badekaret.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med klemring. Det er ikke synlig membranløsning i sluket, men det er fremvist sjekkliste fra elektriker med bildedokumentasjon. På bildene er sveisemembran på gulvet synlig.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Installering av dusjkabinett/badekar anbefales på eldre bad for god kontroll av dusjvann. Det er installert badekar.

Det anbefales å beholde badekar, alternativt sette inn kabinett, for god kontroll av dusjvann.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

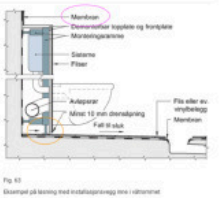
Tilstandsrapport

Innredning med dobbel servant og underskap med ett greps blandebatterier. Badekar med dusjbatteri og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Wc er byttet i 2023 av nåværende eier.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales likevel å etablere drensåpning sånn at dagens krav innfris.



Prinsippskisse av innebygget sisterne. Orange sirkel. (Kilde: Sintef).

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i himling koblet på vifte plassert i kryprom i 2. etg. Overstrømming under døren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak badekaret i tilstøtende entré. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak badekaret.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Underetasje: Flislagt bad med dusjkabinett med massasjefunksjon. Gulvstående toalett med spareknapp. Servant med underskap og ett greps blandebatteri. Utslagsvask med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskespyle. Fuktsøk på gulv og inne i servantskap gir ingen unormale utslag. Ved testing av dusjen er det ingen synlige lekkasjer fra kabinettet. Eier opplever ikke problemer med dagens bruk.

Badet er opplyst å være overflateoppusset i 2004 da forrige eier flyttet inn. Det er opplyst at sluket også ble byttet i 2004. (Kilde: Forrige eier). Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det er fremlagt en "uavhengig kontroll" fra Bygg & Rørservice fra 2014. Det henvises til kontrollen for detaljer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

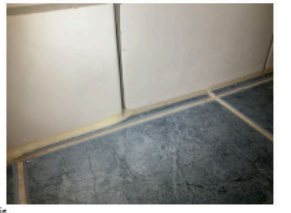
Fliser på veggene. Takess i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Eier har tettet igjen en døråpning. Åpningen er bygget igjen og det er limt opp et større speil på denne flaten. Bak speilet er det ikke fliser. Det er noen riss og små sprekker i enkelte veggflis.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Fliser må eventuelt byttes. Badet har en alder som tilsier at det nærmer seg full rehabilitering. Utbedring bør derfor vurderes opp mot dette.



Sprekk i flis.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet. Det måles svakt motfall mot døren og på et område ved vaskemaskinen. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 10 mm. Høyde på terskel er ca. 80 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Dette bør vurderes opp mot rehabilitering av hele baderommet. Så lenge man dusjer i dusjkabinett vil man ha god kontroll på bruksvann. Ved en eventuell lekkasje fra andre rørinstallasjoner kan man oppleve at vann blir liggende på gulvet før det renner ned i sluk. Det er vurdert at terskelhøyden gir en oppdemming sånn at lekkasjevann ikke vil renne ut av rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinettet. Det er ikke synlig membran nede i sluket, men det er synlig sveiset vinylbelegg bak luken ved beredereren. Ukjent fuktsikring i våtsoner på veggene.

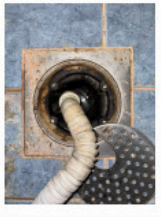
Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Vinylbelegget er ikke synlig nede i sluket. Normalt skal det være mulig å se membran nede i sluk, og da lagt innunder klemringen. Dette er ikke mulig å se på dette sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I praksis betyr dette at badet og rehabiliteres. Dusjing skjer i kabinett. Dette gir god kontroll med bruksvann i det daglige. Kabinettet bør beholdes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjkabinett med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskesøyle. Gulvstående toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Friskluftsventil i yttervegg.

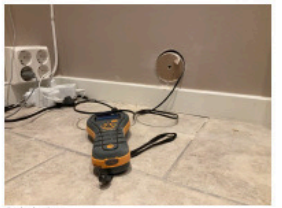
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er synlig isopor inne i veggen og isolasjon. Isolasjonen begrenser innsynet. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

Relativ fuktighet er et mål på hvor mye vann luften inneholder i "%" i forhold til hva den maksimalt klarer ved den aktuelle temperaturen. Ved 100% RF er luften mettet med vanndamp, og vil om temperaturen synker starte å gi fra seg vann i form av kondens. Det er dette som er duggpunkt.



Fuktmåling bak dusjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. etg.: Kjøkkeninnredning fra Sentima med kjøkkenøy, glatte fronter og rustfrie håndtak. Stein benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ett greps uttrekkbart og svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp med komfyrvakt. Innebygget mikro- og stekeovn i høyskap. Integrert kjølehjørne og oppvaskmaskin. Det er to integrerte frysere på kjøkkenet. En i full høyde og ein i halv høyde. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet under oppvaskkummen. Kjøkkenet er fra 2018. Noen bruksmerker forekommer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er bryter for start og stopp på veggen ved døren og på selve ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør u. etg., bad: Skjult anlegg. Synlige rør ved wc og utslagsvasken. Synlige rør er i kobber med plastkappe. Inntaksrør med stoppekran bak inspeksjonsluke. Hobbyrom: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er rør i rør i rørskapet, men boligen har ikke et komplett rør i rør system som leder eventuelt lekkasjevann til våtrom/sluk. Rørskapet har en fuktføler (montert i 2022).

1. etg.: Skjult rørføring. Veggbokser bak badekaret. Det er stoppekraner på rørene bak badekaret. Kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er lekkasjestopper i benkeskapet.

Rør er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. To stakeluker rett utenfor hobbyrommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

U. etg.: Friskluftsventiler i alle rom. Elektrisk avtrekk på badet. 1. etg.: Spalteventiler i vinduer (ikke på bad og kjøkken). Avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. 2. etg.: Spalteventiler i vinduer.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmesentral

U. etg. og 1. etg.: Luft til luft varmepumpe. To innedeler plassert i kjellerstuen og i spisestuen. Det er opplyst at pumpene fungerer som den skal. Pumpene går på befaringen og avgir varme. Noe alder, men ukjent eksakt alder. Det er opplyst at det er utført service på pumpen i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplever at kjølefunksjonen ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontakt forhandler for utbedring.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert i kasse på badet. Beredere er byttet i 2018 i følge fremlagt faktura fra Rørlegger Øst AS. Inspeksjonsluke med mulighet for å besiktige bereder og stoppekran. Ingen synlige lekkasjer.

Beredere er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

1. etg.: Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 16 kurser. Overbelastningsvern på 63 A.

Innmaten i sikringsskapet er byttet i 2018. Dette i følge fremlagt faktura på utførte arbeider. Arbeidene ble utført av Totaltek AS. Det er fremvist sjekkliste på legging av varmekabler på badet i 1. etg. (2008). Det er ikke samsvarserklæring på arbeidet. Manglende samsvarserklæringer alene gir TG 2.

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.
   1988 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke en komplett kjent historikk på anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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 En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere i alle etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge byggesak er byggegrunn "jord".

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Synlig knotteplast (grunnmursplate) på muren utvendig stedvis. Det er ikke montert klemlist der hvor knotteplasten er synlig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca. Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc. Det er ikke avdekket sprekker eller riss på tilgjengelige deler av muren. Noe avflassing av maling utvendig, men ikke i stort omfang.

TG 0 Terrengforhold

Skråtomt. Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger

Eier opplyser at avløps- og vannrør går over nabotomt. På nabotomten ble det lagt inn såkalt strømpe (forsterkning/oppgradering) i avløpsrør i forbindelse med nybygg. Dette ble ikke utført på denne eiendommen etter en vurdering, men avløpsrør ble spylt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

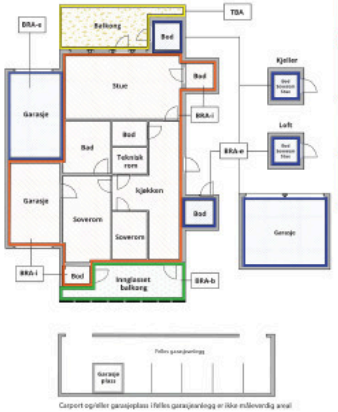
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 brannceller 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.

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	83			83	28		83
Ute		4		4			4
1. etasje	84			84	30		84
2. etasje	23			23	6	20	43
SUM	**190**	**4**			**64**	**20**	**214**
SUM BRA	**194**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, gang, 3 soverom, kjellerstue, hobbyrom		
Ute		Utebod på terrasse	
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, tv-stue, bod, stue		
2. etasje	Gang, 2 soverom, bod, ikke målbar		

Kommentar

U. etg.: Himlingshøyde er ca. 2, 40 m. i kjellerstuen. Terrasse (TBA) på ca. 28 m². Utebod (BRA-e) på terrassen er avrundet til 4 m².

Det innerste soverommet vegg i vegg med det største soverommet måler ca. 164 cm. i bredde. Kjøpere må selv vurdere plassbehov med tanke på møblering av rommet. Rommet har fastkarmsvindu. Rømningsvei er vurdert som ivaretatt med dør ut i terreng fra stuen og hengslede vinduer i naborommet.

1. etg.: Himlingshøyde er ca. 2,30 m. i stuen. Balkong (TBA) på ca. 22 m². Terrasse foran inngang er vurdert som TBA og er avrundet til 8 m².

2. etg.: Det er skråhimling på loftet. I følge måleregleme må takhøyden være 190 cm. i 60 cm. bredde for å være målbart areal. Gulvarealet er dermed større enn målbart areal. Samlet gulvareal er på ca. 43 m². inkludert i det arealet er det også en intern bod i gangen som er på ca. 3 m². Høyeste himlingshøyde er ca. 2,30 m. Laveste høyde er ca. 0,75 m. Balkong med gulvareal på ca. 9 m², målbart areal er avrundet til 6 m² (grunnet skråtak). En utebod på balkongen på ca. 3 m². Skråhimling og lav høyde gjør at boden ikke er målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er fremlagt plantegninger fra 2017. Disse viser at planløsning i stor grad stemmer med faktiske forhold med noen unntak: I u. etg. er det bygget et soverom vegg i vegg med badet. Åpning fra badet er blendet igjen og det er etablert ny dør ut i gangen. Vindu er også byttet i det "nye" soverommet. I 1. etg. er det tegnet inn en bod ute på balkongen som ikke er der. Dette er kun ment som opplysning om faktiske forhold. Det er vurdert at de interne endringene som er utført ikke er meldingspliktig.

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: Etablert nytt soverom i kjelleren. Renset renner, byttet wc, samt forefallende normalt vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal være på minimum 10 % av gulvarealet i rom ment for varig opphold. Hobbyrommet har for liten dagslysinngang hvis rommet skal benyttes som soverom eller stue. Hobbyrom er ikke katogorisert som rom ment for varig opphold. Dette er kun ment som informasjon.

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	175	19

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
	Lillian og Magnar Ovedal Myrtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	58		2	1056 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Wetlesens vei 21 A

Hjemmelshaver
Myrtveit Lillian Ovedal, Myrtveit Magnar Ovedal

Eierandel
194 / 399

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Manglerud i Oslo. Kort vei til marka, Østensjøvannet, Rognerudskogen, Manglerud senter, Bryn senter med mer. Området har god dekning av skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivdekning med buss og T- bane. Nærmeste matbutikk er på Manglerud senter.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4220.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2024		Gjennomgått		Nei

Wetlesens vei 21 A, 0681 OSLO
Gnr 148 - Bnr 58
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BW1704

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

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
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
18-0159/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wetlesens vei 21A, 0681 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Lillian Myrtveit, Magnar Ovedal Myrtveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

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: 8228358
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014, Mi Bygg og Mesterbedrift AS, Færder Entreprenør AS og BK Snekker og Tømrer AS: Brannsikring, etterisolering, bytte av vinduer og dør i sokkel, samt nytt inngangsparti. 2018/2019, Mi Bygg og Mesterbedrift AS, Færder Entreprenør AS, BK Snekker og Tømrer AS: Bytte av kledning, satte inn vindu i kjøkkenvegg, totalfornying av terrasse, veranda og inngangsparti, bytte av 3 verandadører, og utvidelse av veranda mot vest. 2021, Oslo Tak AS: Utbedring av lekkasje i tak i bod ved kjøkken. 2024, Oslo & Viken Fasadevask AS: Fjerning av mose på tak ved bruk av kjemikalier.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018, Oslo Elektro Tech AS: Nye kursar, leidningar, spottar, og stikkontaktar i heile huset utanom baderom og inngangsparti. 2018, BK Snekker og Tømrer AS: Montering av Villavent avtrekk på kjøkken og bad i hovudetasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019, Oslo Elektro Tech AS: Kurs til lading av elbil.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022, Aktiv Rørinspeksjon AS: Rørfornying (strømpe) på deler av felles avløp. 2022, Fjellhamar Rørteknik AS: Plombering av rør i vegg på hobbyrom, samt montering av fuktføler i rør-i-rør-skap. 2023, Høytrykks-vakta AS: Rens av avløp (både felles og privat).

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: 2023: Be-Ar AS, Deler av bad i kjeller gjort om til soverom og satte inn større brannvindu på rommet.

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2012. Ja.

Feil og mangler

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

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

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

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

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?
Nei

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

Beskriv: Felles avløpsrør ble tett på grunn av våtservietter. Da kom det tilbakeslag på badet nede. Avløpet ble renset av spylebil, som løste problemet.

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.
Ja

Beskriv: Skjeggkre. Bekjempet av Anticimex i mars 2022. Ikke observert siden.

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

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, 2025.

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? Tilstandsrapport, desember 2024.

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

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?
Nei

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

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

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

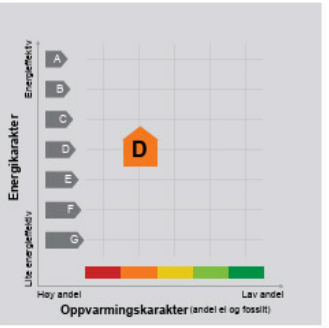
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0159/24

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Wetlesens vei 21A
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81078351
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90090
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.

Årsrapport for 2023

Sameiget Wetlesens vei 21 er sett saman av 3 bustadseksjonar, og har gardsnummer 148 og bruksnummer 58 i Oslo kommune, Østensjø bydel. Sameiget blei oppretta ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7. oktober 2003 (A/B) og 2. november 2017 (B/C).

Organisatoriske forhold

Styret har hatt denne samansetjinga etter ordinært årsmøte 14. juni 2023:

- Leiar: Magnar Ovedal Myrtveit, 21 A
- Medlem: Niclas Nygren, 21 B
- Medlem: Tom Eirik Frisk, 21 C

Sameiget har ingen tilsette. Vaktmeistertenester, inkludert snømåking og plenklipping, vert utført av seksjonseigarane, inkludert fellesområda.

Drift og vedlikehald

Det har blitt fylt på strøsand. Kostnaden tok 21 B.

Avløpsrøyra har gått tett og blitt spylte 2 gongar.

Takrennene har blitt reinsa av 21 B.

21 A har sett opp ei utebu. Den er ikkje byggjemeldt, då den går ut over maks BYA.

21 A har sett inn eit større vindauge.

Elles er det ikkje blitt kjøpt inn noko som medførte kostnadar for sameiget.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET WETLESENS VEI 21

Vedtatt i årsmøte
den.....25 juni 2019.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Wetlesens vei 21, og har gårdsnummer 148 og bruksnummer 58 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.10.2003 (A/B) og 02.11.2017 (B/C).

Sameiet består av 3 boligseksjoner. r

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen (A separat og B/C sammen) og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.



Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Se vedlagt utdrag fra grundboken.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte

seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det den er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, og øvrige beboere må alltid informeres på forhånd.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

Hvis felleskostnader blir aktuelt skall seksjonsejerne varsles på forhånd, og kostnaden godtjennes.
Dette må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, og fellesarealer.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
På samme måte kan sameiet kreve erstatning fra den seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, for å dekke nødvendige og rimelige kostnader eksempelvis ved å leie inn en ekstern aktør til å utføre de nødvendige tiltak. Alternativt kan sameiet kreve tilsvarende erstatning for å utføre slike nødvendige tilltak på vegne av den seksjonseier som ikke opprettholder sin vedlikeholdplikt.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan godkjent av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever styrets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ev. avslag på godkjenning må inneholde en saklig grunn.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, en fra hver seksjon.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo

Utskriftsdato: 17.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-148/58/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Wetlesens vei 21A 0681 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 24 252,72
Fakturamottaker:	Myrtveit Magnar Ovedal Wetlesens Vei 21a 0681 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 8 199,00
Eiernavn:	Myrtveit Magnar Ovedal	Totalt	NOK 32 451,72

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**8 088,77**	**0,00**	25030000143482025	11383639	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**8 088,77**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	8 199,00
Renovasjonsgebyr	7 057,72
Vann- og avløpsgebyr	17 195,00
Totale avgifter	**32 451,72**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

RAPPORT
utført av akkreditert laboratorium

Måling av radon i inneluft
med lukket sporfilm med filter

RAPPORTEN UTARBEIDET
2012-09-10

UTSKRIFTSDATO
2012-09-10

MÅLINGEN UTFØRD FOR
Kolbjørn Dagfinn Bakken
Wetlesens Vei 21 A
NO-0681 OSLO NORGE
TELNR 22267511

KUNDENR
4040103:1

Kolbjørn Dagfinn Bakken
Wetlesens Vei 21 A
NO-0681 OSLO NORGE

RAPPORT ER SEND TIL:
Kolbjørn Dagfinn Bakken

Beskrivelse av målingen

Målingen er utført med sporfilm med filter i henhold til metodebeskrivelse, i 2005:01, fra Strålsäkerhetsmyndigheten i Sverige.
Sporfilmene ble eksponert mellom 2012-02-11 – 2012-08-30.
De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2012-09-05. De ble målt 2012-09-06.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling: **, Wetlesens Vei 21 A , 0681 OSLO**

Gårdsnr:	**148**	Kjeller/sokkeletasje:	**Under hele huset**
Bruksnr:		Byggemateriale grunnmur:	**Lettklinkerblokker**
Bygningsnr:		Type ventilasjon:	**Naturlig**
Boligtype:	**Frittliggende enebolig**	Byggeår:	**1989**

Opplysningene er framskaffet av Kolbjørn Bakken, som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Målever. Bq/m³	Årsmiddelverdi Bq/m³
937528		Soverom	Sokkeletasje	Ingen lufting	mindre enn 20	mindre enn 20
948786		Stue	1 etasje	Over 12 timer	20 +/- 10	20
948567		Soverom	2 etasje	0-1 time	mindre enn 20	mindre enn 20

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene.

Kommentar til målingen

Bruksnr: 58/2.
Målt årsmiddelverdi for sporfilmer plassert i boligrom er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m3.

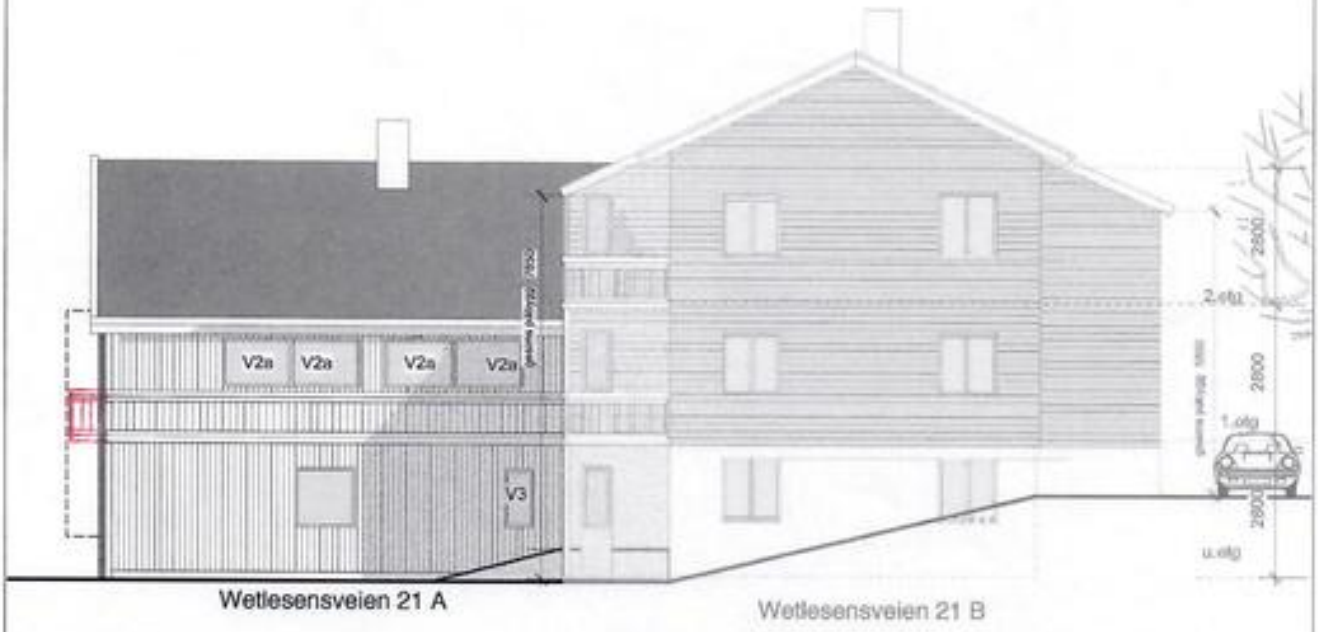
Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Signatur av laboratorieansvarlig ved LANDAUER NORDIC

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

For informasjon om grenseverdier, se baksiden.

LANDAUER NORDIC
P.O. Box 6522, SE-751 38 Uppsala, Sweden
Tlf: +47 330 50 303 - Faks: +46 (0) 18 56 88 99
E-post: info@landauernordic.se - Internett: www.landauernordic.no



Wetlesensveien 21 A

Wetlesensveien 21 B

Ny fasade syd



Wetlesensveien 21 B

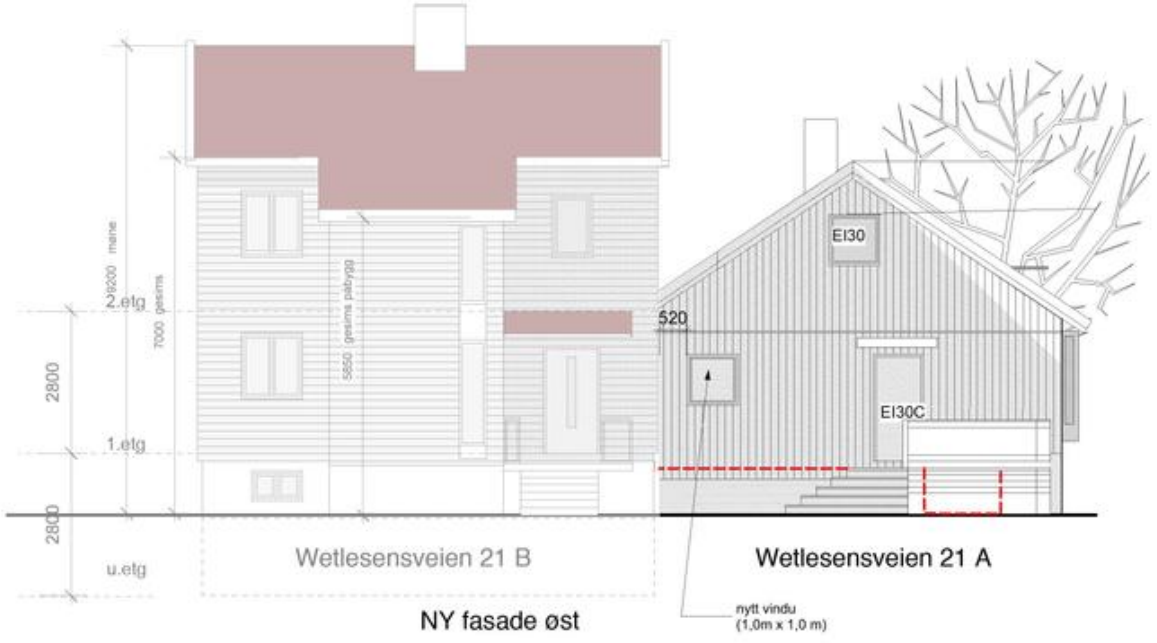
Wetlesensveien 21 A

utfellbart brannstige
bøylestigen -lukket

Ny fasade nord

A		Plassering bøylestigen i fasade vest.	2017.12.18		
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Prosjekt: **Wetlesensvei 21 A**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MC** / Kontroll:
Tiltakshaver: **Kolbjørn Bakken** Wetlesensvei 21 A 0681 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **148/58**
Prosjekterende: **Odin Prosjektering AS** Munkerudlunet 10 1164 Oslo	ODIN
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **31.06.2017**
Tegning: **Fasade Syd og nord**	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A-4.01** / Rev.: **A**



NY fasade øst



Wetlesensveien 21 A

Wetlesensveien 21 B

Ny fasade vest

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Plassering bøylestigen i fasade vest.	2017.12.18		

Prosjekt:
Wetlesensvei 21 A

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MC**
Kontroll:

Tiltakshaver:
Kolbjørn Bakken
Wetlesensvei 21 A
0681 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
148/58

Prosjekterende:
Odin Prosjektering AS
Munkerudtunet 10
1164 Oslo

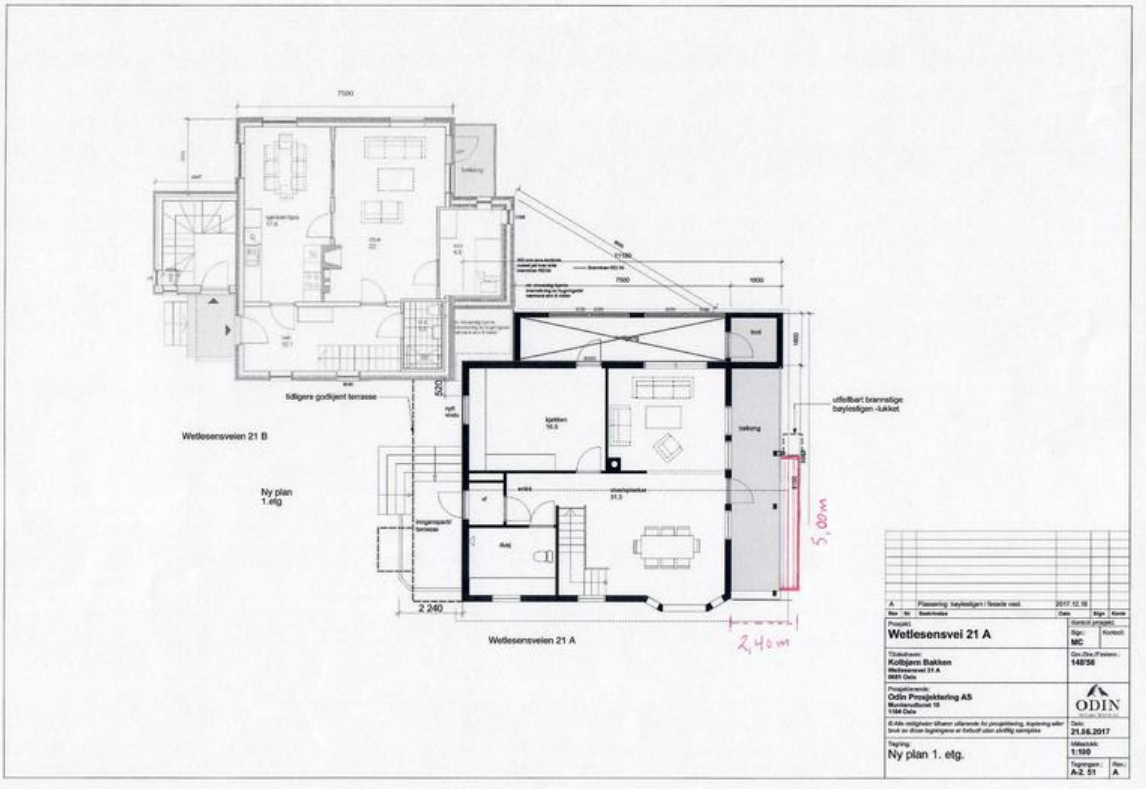
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

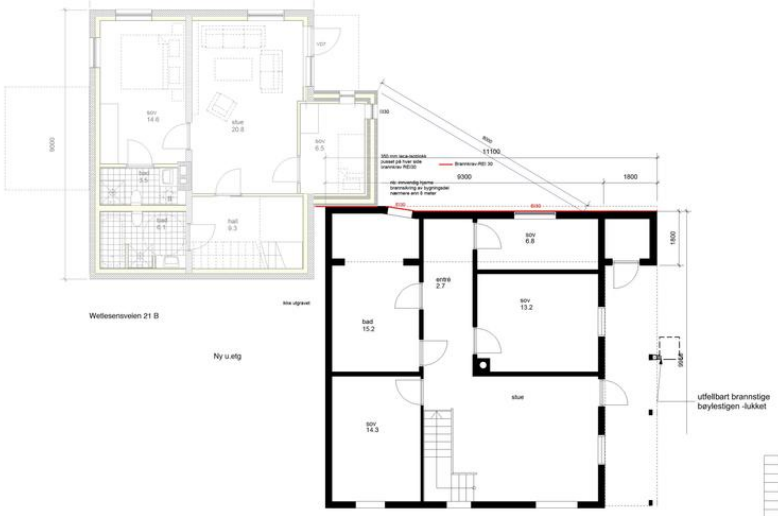
Dato:
21.06.2017

Tegning:
Fasade Vest og øst

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: **A-4.02**
Rev.: **A**


7500
11700
7500
1800
1800
tidligere godkjent terrasse
Wetlesensveien 21 B
Ny plan
1.etg
kjøkken
16.5
stue/spisestue
31.5
bad
inngangsparti
terrasse
2 240
Wetlesensveien 21 A
utkragende brannsikre
bøyleslåtten -lukket
5,00 m
2,40 m
A
Plassering bøyleslåtten i fasade vest
2017.12.18
Prosjekt:
Wetlesensvei 21 A
Sign:
MC
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.:
140/58
Odin Prosjektering AS
Munkerudbonet 18
1184 Oslo
21.06.2017
Tegning:
Ny plan 1. etg.
1:100
A-2. 51
A



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Plassering bøylestigen i fasade vest.	2017.12.18		

Prosjekt:
Wetlesensvei 21 A

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MC**
Kontroll:

Tiltakshaver:
Kolbjørn Bakken
Wetlesensvei 21 A
0681 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
148/58

Prosjekterende:
Odin Prosjektering AS
Munkerudbunet 10
1164 Oslo

ODIN

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

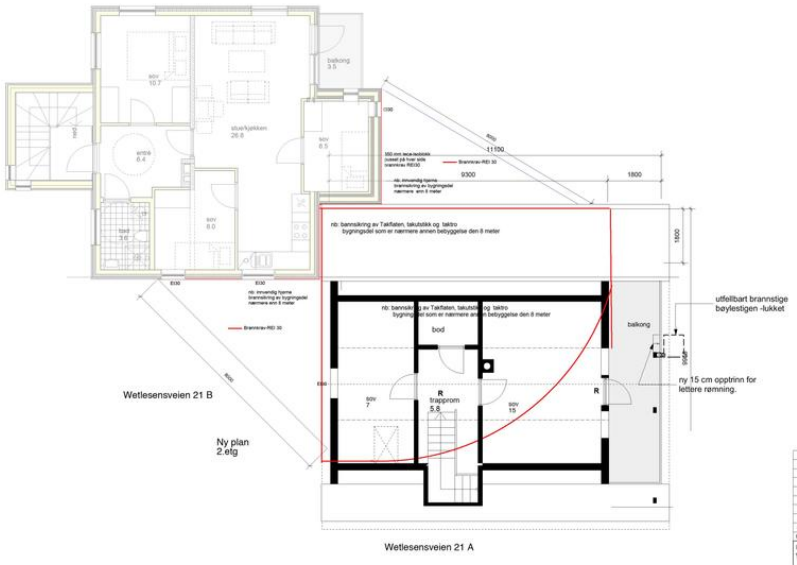
Dato:
21.06.2017

Tegning:
Ny under etg.

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A-2.50

Rev.:
A



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Plassering bøylestigen i fasade vest.	2017.12.18		

Prosjekt:
Wetlesensvei 21 A

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MC**
Kontroll:

Tiltakshaver:
Kolbjørn Bakken
Wetlesensvei 21 A
0681 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
148/58

Prosjekterende:
Odin Prosjektering AS
Munkerudbunet 10
1164 Oslo

ODIN

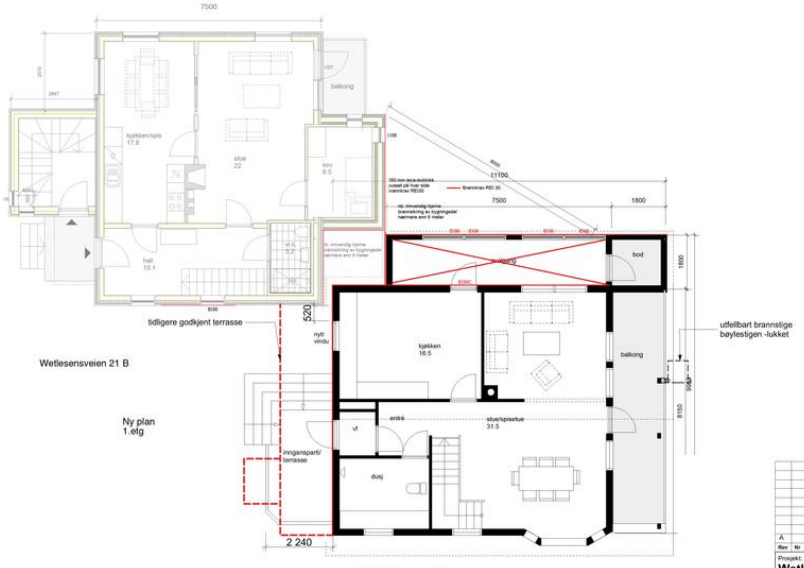
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
21.06.2017

Tegning:
Ny plan 2.etg

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: **A-2.52**
Rev.: **A**



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Plassering bøylestigen i fasade vest.	2017.12.18		

Prosjekt:
Wetlesensvei 21 A

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MC**
Kontroll:

Tiltakshaver:
Kollbjørn Bakken
Wetlesensvei 21 A
0681 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
148/58

Prosjekterende:
Odin Prosjektering AS
Munkerudtunet 10
1164 Oslo

ODIN

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
21.06.2017

Tegning:
Ny plan 1. etg.

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A-2. 51

Rev.:
A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ODIN PROSJEKTERING AS
Munkerudtunet 10
1164 OSLO

Dato: 23.09.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201312807-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Janne Cecilie Thesen Laeskogen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WETLESENS VEI 21A	Eiendom:	148/58/0/0
Tiltakshaver:	KOLBJØRN DAGFINN BAKKEN	Adresse:	WETLESENS VEI 21 A, 0681 OSLO
Søker:	ODIN PROSJEKTERING AS	Adresse:	Munkerudtunet 10, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest – Wetlesens vei 21 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og treplatting ved inngangsparti, mottatt 19.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312807			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-0.01	21.06.2011	8/3
Avkjørselsplan	A-0.02	28.04.2011	8/4
Plan underetasje	A-2.50	18.12.2017	20/3
Plan 1 etasje	A-2.51	18.12.2017	20/4
Plan 2 etasje	A-2.52	18.12.2017	20/5
Fasade syd og nord	A-4.01	18.12.2017	20/6
Fasade vest og øst	A-4.02	18.12.2017	20/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2019 av:

Janne Cecilie Thesen Laeskogen - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:
KOLBJØRN DAGFINN BAKKEN, WETLESENS VEI 21 A, 0681 OSLO, kolbjorn.bakken@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOLBJØRN DAGFINN BAKKEN
WETLESENS VEI 21 A
0681 OSLO

Deres ref.: Kolbjørn Bakken | Vår ref.: 201908634-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen | Dato: 25.09.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	WETLESENS VEI 21A	Eiendom:	148/58/0/0
Tiltakshaver:	KOLBJØRN DAGFINN BAKKEN	Adresse:	WETLESENS VEI 21 A, 0681 OSLO
Søker:	KOLBJØRN DAGFINN BAKKEN	Adresse:	WETLESENS VEI 21 A, 0681 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Wetlesens vei 21 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 24.09.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.09.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Steinar Johansen
Wetlesens vei 21

0686 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870101915	94/12896
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tove Haukeli	9. mars 1994

Arbeidssted : 148/0058 Wetlesens vei 21
Byggherre : Steinar Johansen, Wetlesens vei 21, 0686 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - ENEBOLIG M/HYBEL

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tove Haukeli
Saksbehandler

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

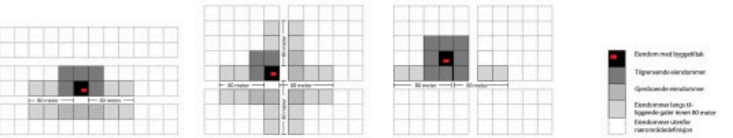
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

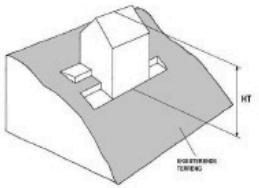
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

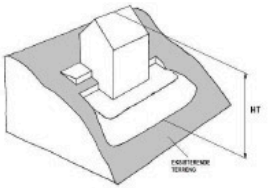
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

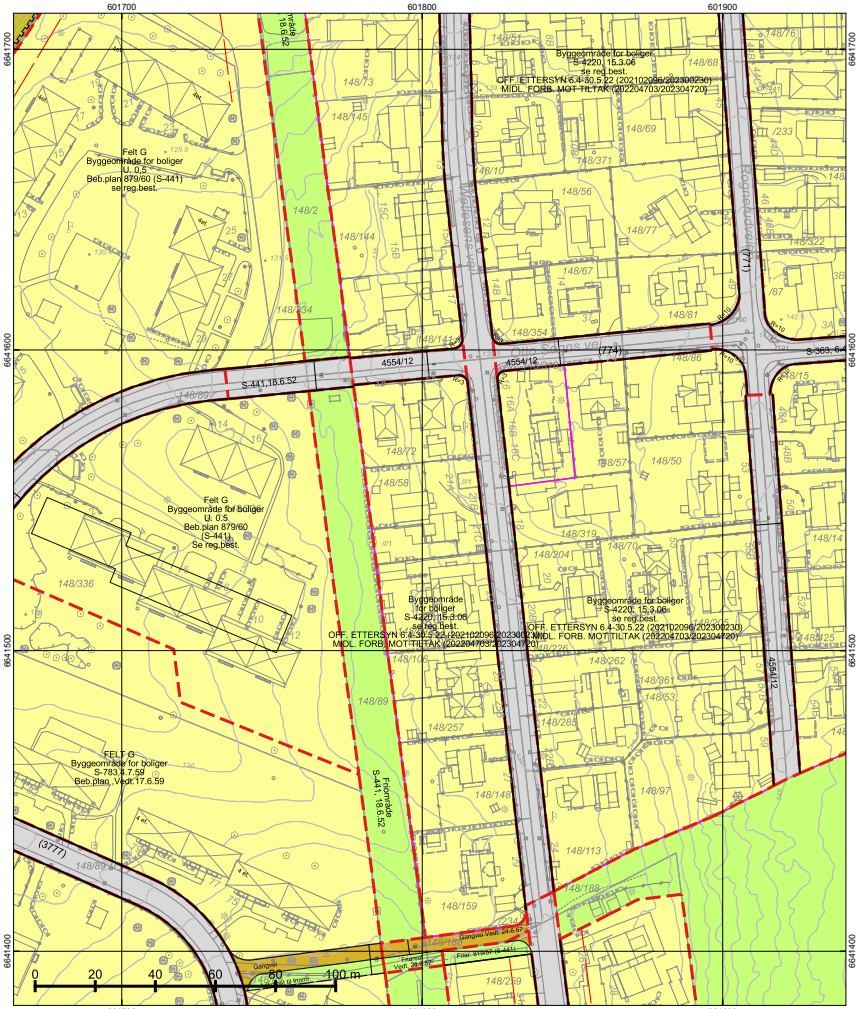
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139293/ 86506958
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: WETLESENS VEI 21A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/58

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

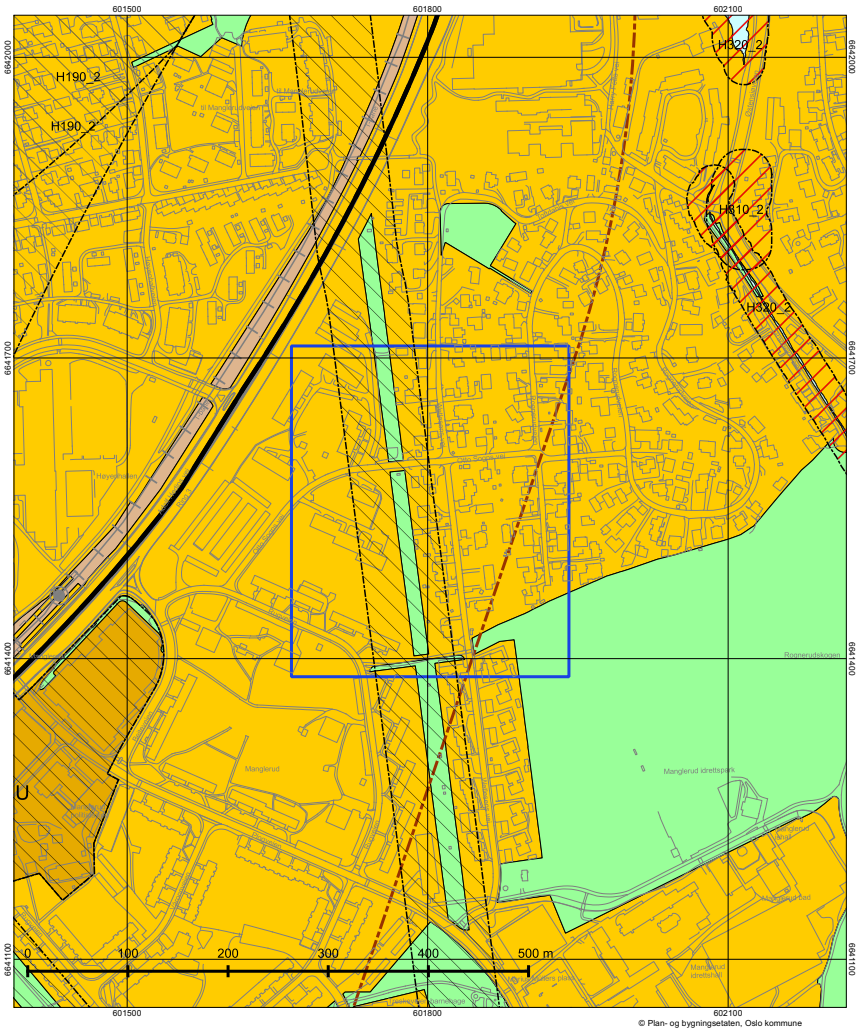
Dato: 05.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139293/ 86506958
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: WETLESENS VEI 21A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/58

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: 05.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139293/86506958
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
WETLESENS VEI 21A

Dato: 05.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506958
8351999

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.148 BNR. 58

Vi viser til bestilling av 20250305 for WETLESENS VEI 21A.

GNR. 148 BNR. 58

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.02.1913.

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

1344 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

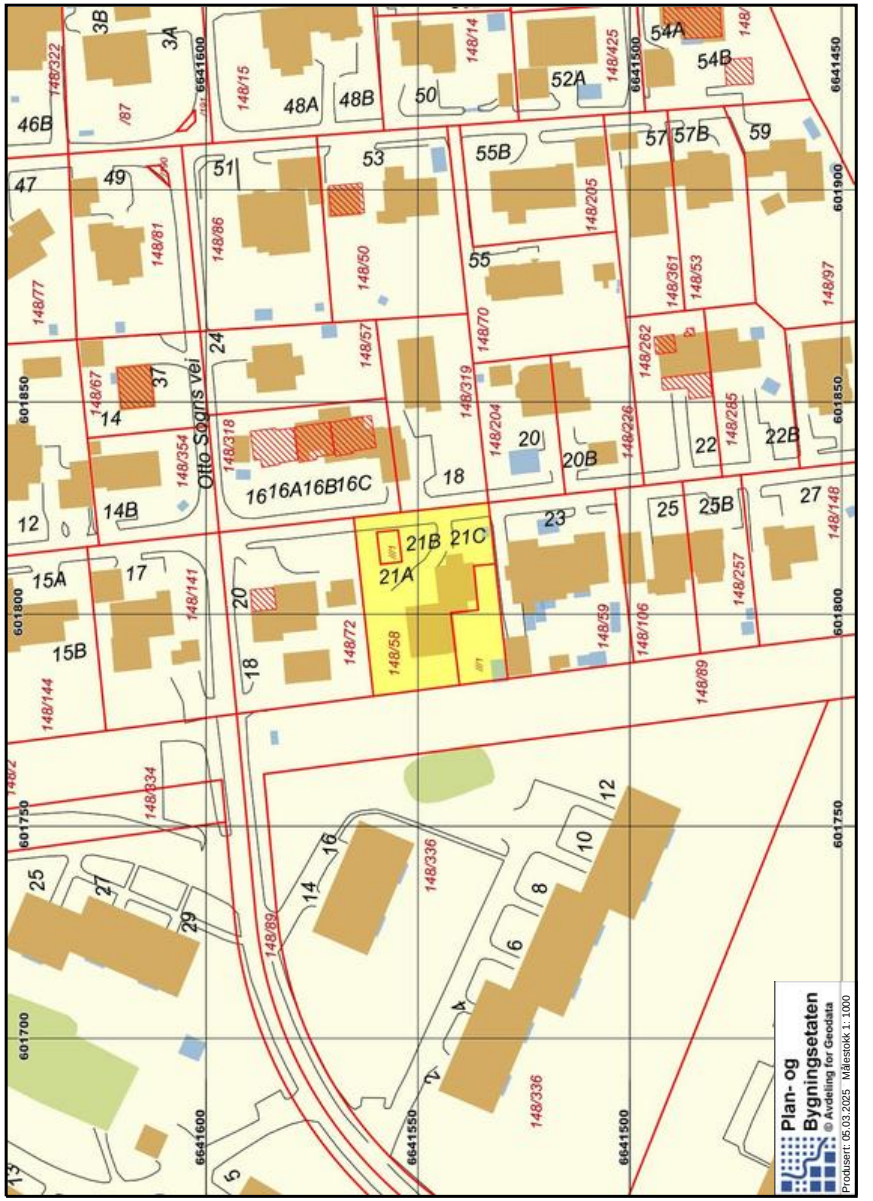
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-57GA

Regulering av Wetlesens vei.

S-57GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.09.1933
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193301253
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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/ostensjo

993 81 521

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0159/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wetlesens vei 21A 0681 OSLO

Betegnelse: Gnr 148, bnr 58, snr 2 (ideell andel 1/1) 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