Vækerø terrasse 1B



Velkommen til

Vækerø terrasse 1B



Salgsoppgaven produsert 19. oktober 2024

Bestum

Lekker og innholdsrik del av tomannsbolig. Peis. Garasje. Hageparsell. Terrasse ca. 28 m² med utekjøkken og flott utsikt

Prisantydning	9 800 000,-
Omkostninger	265 740,-
Totalpris	10 065 740,-
Fellesutgifter pr. mnd	770,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939
Megler	Øyvind Næss
Telefon	482 48 215
E-post	o.nass@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Øyvind Næss v/Nordvik har gleden av å presentere Vækerø terrasse 1 B. En sjarmerende og flott bolig som ligger i et idyllisk og solrikt område. Boligen har en fantastisk terrasse på ca. 28 m² med utekjøkken og hageparsell hvor du kan nyte lange sommerkvelder med nydelig utsikt. Boligen er pusset opp i senere tid.

Høydepunkter:

- Nytt kjøkken 2019
- Nye gulv i stue, kjøkken, hovedsoverom og hall 2019
- Varmepumpe
- Ny balkongdør/vinduer fra 2023
- Peis i stuen
- Etterspurt og attraktiv beliggenhet på Bestum
- Garasje med el-billader, samt p-plass utenfor garasjen
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet
- Flotte tur- og friluftsmuligheter
- Sjelden mulighet

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	49 kvm

Beskrivelse
Kjeller:
BRA-i: 35 kvm. Entré, teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, soverom, stue/hobbyrom
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 49 kvm. Veranda, skiferplatting og terrasse med utekjøkken

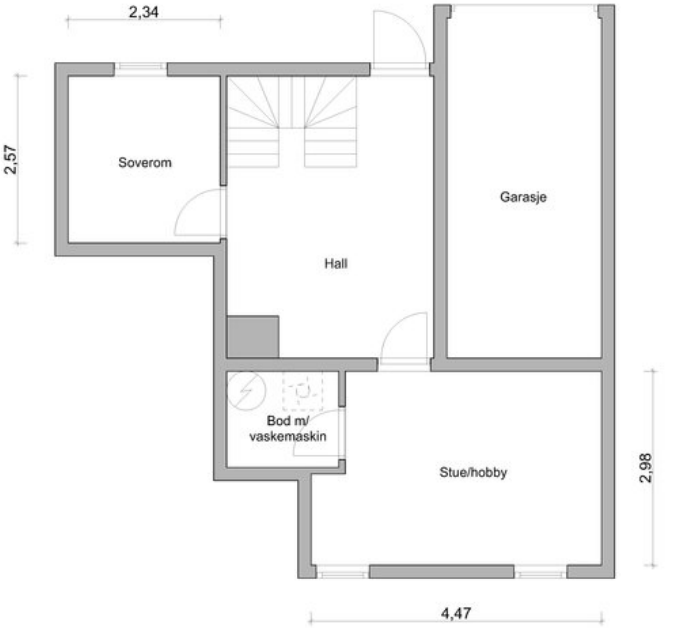
Vækerø Terrasse 1B
1.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

Forklaring av bilde/rommet

Vækerø Terrasse 1B
U.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

Forklaring av bilde/rommet










































1B




MASCHMANNS
MATMARKED




ccvest



Informasjon

Vækerø terrasse 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0342/23

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Vækerø terrasse 1B, 0282 OSLO
Gnr 7, bnr 45, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helge Wille Rekdal
Trine Soelberg Trondsen

Kjøpesum og omkostninger
9 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
245 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
246 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
265 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---

10 046 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
10 065 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 35 kvm. Entré, teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, soverom, stue/hobbyrom
BRA-e: 13 kvm. Garasje

Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 49 kvm. Veranda, skiferplatting og terrasse med utekjøkken

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I det som er omtalt som TBA er det regnet med verandaen, skiferplatting og terrasse med utekjøkken.

Innhold

Tomannsbolig over to etasjer. Boligen inneholder:
U. etasje: Entré, teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, soverom, stue/hobbyrom
1. etasje: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom

1. etasje: Romhøyde i stue er ca. 2,34m.
Underetasje: Romhøyde i entre er ca. 2,26m.

Standard

Entré: Fliser på gulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Garderobeskap. Gulvvarme.

Stue: Gulv av parkett. Veggene har malte flater og tapet. Innvendige tak har malte flater. Luft-til-Luft varmepumpe fra 2020/21.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2019, med blå slette fronter. Benkeplate av stein. Lys under overskap. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vinskap, kjøleskap og fryseskap. Ventilator over platetopp. Fliser mellom overskap og benkeplate. Stålkum med ett-greps blandebatteri. Det er montert føler for waterguard.

Bad: Flislagte vegger og gulv. Malte plater i himling. Dusjhjørne med skyvedører og tett bunnlist. 2x servantskap med ett-greps blandebatteri og heldekkende dobbelvask. Speilskap over servant. Innbygget, vegghengt toalett. Sluk plassert i dusjsone. Avtrekk via ventil i himling. Gulvvarme.

Stue/hobbyrom: Fliser på gulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Gulvvarme.

Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin: Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Fliser på gulv og malte vegger og malt tak.

Hovedsoverom: Gulv av parkett. Veggene har malte flater og tapet. Innvendige tak har malte flater. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Åpen garderobeløsning.

Soverom 3: Fliser på gulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

RAPPORTSAMMENDRAG
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:
Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på deler av taket (bakside), men det var ikke normalt på byggemeldingstidspunktet. I dag er hovedregelen at det skal monteres der takets vinkel er over 27 grader ved bruk av ru stein. Det er ikke konstatert om det er benyttet ru stein. Kravet er at det ikke skal gå ras fra taket som igjen kan skade folk og dyr rundt huset. Dette er eier av boligens ansvar.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. TG 3: Det er påvist skader på konstruksjoner i betongkonstruksjonen som er forårsaket av rustsprengning, hvor langt prosessen har kommet der det ikke er synlig korrosjon (rustsprengning) er ukjent. Det er garasje under terrassen med tydelig fuktvandring i vegger.

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

BYGNINGSDELER MED TG2 som kan kreve tiltak:
Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverket er ikke tilfredstillende mtp innsving på rekkverket som utgjør felt med større åpninger.

1. ETASJE > BAD
Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er bare et sluk i gulvet og dette er i dusjsonen. Dusjsonen er tett med hel bunnlist. Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN
Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Fordelerskapet er plassert hos nabo uten tilkomst. Det er ikke mulig for vedlikehold eller annen inspeksjon på røranlegget uten at nabo er tilgjengelig.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen tilluft eller avtrekk fra teknisk rom. Ingen ventiler i stue/hobbyrom.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

BYGNINGSDELER MED TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe utskiftninger av kledning må påregnes grunnet noe værslitasje, sprekker og er grunnlaget for tilstandsgraden. Det er ingen lufting av kledningen rundt deler av boligen og det er ikke registrert musebånd e.l.

Vinduer - 2
Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduene bærer preg av elde og værslitasje. Isolerglass har en begrenset levetid. Det er ingen dryppkant mot beslag på omramming.

Overflater
Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er registrert bom i fliser. Stedvis noe riss og sprekker i malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
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. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er lokale skjevheter på lite soverom mot bad, målt til 20mm. Planavvik gjennom hele rommet på stue/kjøkken, målt til 20mm. I underetasje er det funnet ca. 18mm i entre. Stuen var innenfor ved stikkmålinger.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Gulvet har parkett og fliser. Veggene er utforet og har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble ikke registrert høyt fuktinnhold i trekonstruksjonen, men det ble registrert plast (diffusjonssperre) i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD
Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra oppføringstidspunktet.

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

Teknisk rom m/ vaskemaskin
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ingen fuktsikker løsning i overgang vegg/gulv. Det er benyttet gulvlister i tre mot vegg. Membran på gulv kan ikke konstateres da denne ikke er synlig i sluk. Det er skader i vegg rundt gjennomføringer. Det er ingen ventilasjon fra rommet og det er registrert bom og sprekk i flis. Det er synlig avflassing på vegg bak bereder.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Dreneringen er fra 2005 iflg eier.
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ingen synlig fuktsikring mot muren.

Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er registrert skjevheter i støttemuren. Eier opplyser at denne har vært uendret så lenge de har bodd i boligen og derav anses til å stå i ro.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er begrenset fall på terreng ut fra boligen ved byggets bakside, dels fall mot grunnmur. Det er lagt pukk/grus mellom hus og støttemur mot nabo, men grunnarbeidene er ukjent.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:
Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Saltakkonstruksjon av tre. Taket ble vesentlig ombygget i 2019 av tidligere eier i 2 etg iflg eier. Ta kontakt med eier av 2. etasje for ytterligere informasjon.
Det er ikke foretatt noen kontroll av konstruksjonen da denne tilhører naboseksjonen og var uten tilkomst.

Andre installasjoner
Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og hele underetasjen iflg eier.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Det er innhentet tegninger stemplet av Oslo 27. nov 1936, disse tegningene er noe uklare og vanskelig å si hvor kjøkken opprinnelig er inntegnet i 1. etasje og det fremstår som om det i dag er benyttet som del i stue opprinnelig var terrasse, antatt overbygget. Det er ikke foretatt søknad om innlemmelse av denne etter det takstingeniøren har funnet ut av. Ellers er det kun mindre vesentlige endringer i 1. etasje.
Underetasjen er i utgangspunktet inntegnet med bodarealer, det er ikke funnet dokumenter på bruksendringer/godkjenninger på bruken.
Det er ellers kjent at det ble bygget et nytt inngangsparti som går utenfor U-graden på tomten og er på den måten ikke godkjent. Dette er dog et inngangsparti til den andre seksjonen.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Kommentar: Det er registrert skader/hull i vegg på teknisk rom mot annen branncelle. Det er innkassing med enkel inspeksjonsluke på soverom i uetg mot naboseksjon (ikke brannsikret).

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det er fremvist faktura på ny trapp med rekkverk (2022), Skifer til platting (2022, vindusbytte samt terrassedør, terrasse og helsparkling av soverom (2023).

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Kommentar: Det som er omtalt som hobbyrom/stue og soverom i uetg har ikke tilfredstillende dagslys for rom til varig opphold. I dag er standard romhøyde 2,4m. Takhøyden skal være minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
Horisontaldelt tomannsbolig over 2 etasjer i et bygg oppført i 1939. Boligen han utgang til en ca 9m2 veranda fra stuen, med videre tilgang til en skiferplatting på 12m2 og terrasse med utekjøkken på ca 28m2 ink utekjøkken. Store deler av boligen er pusset opp i 2019-2023 men hovedkonstruksjoner er eldre. I 2005 ble boligen delvis ombygget og oppgradert av tidligere eier med blant annet nytt røropplegg, nytt elektrisk og nytt bad.

UTVENDIG
Saltakkonstruksjon av tre. Taket ble vesentlig ombygget i 2019 av tidligere eier i 2. etg iflg eier. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein og undertak fra 2005 iflg eier. Nedløp og renner av stål. Noe utskiftninger ble utført av tidligere eier i 2 etasje i 2019, dog ukjent omfang. Snøfanger og stigetrinn. Original tømmerkonstruksjon iflg eier, utforet innvendig og utvendig. Utvendig er huset kledd med stående og liggende kledning med omramming av tre. Noe utskiftninger av utvendig kledning er foretatt i 2005 samt sporadisk utskiftning etter behov iflg eier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

fra 2023 i store deler av 1 etasje samt soverom i uetg. Vinduer fra 2005-2006 i underetasjens stue/hobbyrom. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås fra ca. 2005 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2023. Terrasse/veranda med utgang fra stue på ca. 9m2. Rekkverk av trekonstruksjoner. Målt til en høyde 88cm. Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord. Terrassebordene ble lagt nye ila de siste årene. Skiferplatting på ca. 12m2. Terrasse med utkjøkken på ca. 28m2 totalt. Terrassebord på gulv. Garasje under verandaen, denne holder ikke dagens standard mtp størrelse og utforming og benyttes i hovedsak som bod i dag.

INNVENDIG
Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte flater og tapet.
Himlinger/tak: Malte flater.
Alle overflater er pusset opp i 2019-2023.
1. etasje: Romhøyde i stue er ca. 2,34m. Underetasje: Romhøyde i entre er ca. 2,26m.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke til grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp fra 2023. Rekkverk i stål. Innvendig har boligen malte profilerte og slette dører. Nye dører i uetg i 2019-23 samt et soverom i 1. etasje iflg eier. Ellers er dørene malt opp.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er ikke besiktiget i rørskapet, dette skapet er plassert hos nabo. Stoppekran i teknisk rom. Enkelte føringer i kobber. Det nærmer seg halvgått levetid på vannrørene. Det er avløpsrør av plast fra 2005 iflg eier. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft-til-Luft varmepumpe fra 2020/21. Siste service var i 2023 iflg eier. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005. Berederen nærmer seg utløpt på normal levetid. Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og hele underetasjen iflg eier. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Sikringsskap plassert i 1. etasje utenfor bad med automatsikringer. Hovedsikring på 32 amp. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i trappeløp

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

De andre seksjonseierne skal underrettes om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og hele underetasjen.
Vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter er ifølge selger ca. kr. 2 000,- i måneden. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 770,- pr. mnd.

Inkluderer: Husforsikring og enklere vedlikehold

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr. 15 698,92,- for 2024.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett (fiber) hos Telenor ca. kr. 1 000,- pr. mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-TV, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kr. 1 788 054,- i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kr. 6 794 606,- i 2022.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vækerø Terrasse 1bcd, orgnr. 998084822

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Vækerø Terrasse 1BCD.
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 998 084 822.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Sameiet består av 4 seksjoner:

Seksjon 1 – Vækerø Terrasse 1C – seksjonsbrøk 206/608
Seksjon 2 – Vækerø Terrasse 1D – seksjonsbrøk 206/608
Seksjon 3 – Vækerø Terrasse 1B – seksjonsbrøk 108/608
Seksjon 4 – Vækerø Terrasse 1B – seksjonsbrøk 88/608

Styregodkjennelse
De andre seksjonseierne skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld i sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det har ikke vært fellesøkonomi i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Storebrand
Polisenr. 334833

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 369 kvm (Eiertomt)
Tomten er definert som fellesområde. Hver seksjon disponerer dog eksklusivt hver sin naturlige del av tomten, og står for vedlikehold og utgifter av denne. Den seksjonsvise inndeling av tomten, hvor også fellesareal og parkeringsplasser beskrives, kommer frem av tegning i vedtektene «Seksjonsvis inndeling av tomt for Vækerø Terrasse 1BCD» (vedlegg til vedtektene).

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling iflg eier. Dreneringen er fra 2005 iflg eier. Grunnmur i normal murkonstruksjon fra byggeår. Forstøtningsmurer er av betong. Terrassert tomt opparbeidet med plen, terrasse, asfaltert innkjøring og pukk. Utvendige vann og avløpsrør er antatt av plast Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Parkering
Boligen (snr. 3) disponerer én av to garasjer i byggets kjeller/sokkeletasje med el-billader, samt én biloppstillingsplass utenfor garasjen. Snr. 4 disponerer den andre plassen samt én biloppstillingsplass utenfor den andre garasjen.

Begge garasjene i bygget er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne i sameiet er omforent hva angår bruken av de to garasjene i bygget.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde i Vækerø Terrasse på Bestum. Fra boligen er det flott utsikt og gode solforhold.

Det er kort gangavstand til den populære Bestum barneskole, og ca. 20 minutters

gange til Øraker ungdomsskole. I nærområdet er det også flere barnehager innen kort gangavstand. Det er ca. 3-4 minutters gange til Furulund trikkeholdeplass (linje 13). Nærmeste T-banestasjon er på Åsjordet. For øvrig er det bussruter på Store Ringvei (Blokkajordet holdeplass) og tog-/flytogforbindelse på Lysaker jernbanestasjon.

Området byr dessuten på flotte tur- og friluftsmuligheter. Det er kort gangavstand til fjorden, med Vækerø park og Sollerudstranden. Her er det grønne lunger, gressplener og stier, brygger og fine badestrender. Turveier går derfra oppover Lysakerelven helt til Bogstad.

I nærområdet er det idrettslag, treningssentre, fotball- og skøytebaner, idrettshall, tennisklubb m.m.

Det er nærbutikk på Furulund og gangavstand til Lilleaker senter og CC Vest. Her er et stort antall forretninger, restauranter, kaféer og servicetilbud. En kort trikketur unna ligger Hoff og Skøyen med et rikt utvalg av butikker, restauranter og servicefasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen (våningshus med garasje og kjeller) fra antatt 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det er avvik mellom godkjente og byggemeldte tegninger og dagens situasjon i boligen.
Arealet som i dag blir benyttet som del i stue (Tv-stue) er i henhold til de byggemeldte og godkjente tegningene en overbygget terrasse. Det er ikke foretatt søknad om innlemmelse av dette arealet som med dagens bruk fremstår som en hoveddel.
Underetasjen er i sin helhet byggemeldt og godkjent som boder og brygger hus (tilleggsdel), men benyttes i dag som entré, kjellerstue og soverom (hoveddeler)
Det er ikke søkt om omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel for disse arealene.
Tiltak som er utført uten byggemelding (til tross for krav om dette) kan bli påkrevd tilbakeført fra kommunen. Kjøper overtar eiendommen iht. disse opplysninger og bærer ansvar, risiko og kostnad for evt. fremtidige pålegg fra kommunen.

Inngangspartiet i 1. etasje (naboens inngang): Tilbygget står oppført som en ulovlighet hos kommunen, men kommunen har besluttet at det ikke er behov for tiltak. Konklusjon fra Plan- og bygningsetaten: "Ettersom det ulovlige forholdet etter vår vurdering er av mindre betydning, er det ikke nødvendig å forfølge saken med sanksjoner. Dette er i tråd med plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd. Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vi anser derfor saken som avsluttet."
Dokumentet er lagt ved salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Sameiets eiendom har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplan:

Sameiets eiendom er i kommuneplanen (vedtatt 23.09.2015) regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende).
For øvrig iht. kommuneplanen:
Blågrønn struktur (område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling).
Støysone vei: Gul

Luftforurensing:
Beregnet konsentrasjon av svevestøv (fargeskalaen viser tettheten, hvor grønn er lavest og mørk rød høyest): Svevestøv - Rød sone, >= 55 g/m^3
Beregnet konsentrasjon av gassen nitrogendioksid NO2 (fargeskalaen viser tettheten av gassen, hvor grønn er lavest og mørk rød høyest): Nitrogendioksid - Rød sone, årsmiddel >= 45 g/m^3
Les mer om luftforurensing i § 7.2 i kommuneplanen

Kommuneplanen kan leses ved å benytte URL:
https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/
For øvrige kart, se URL:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Kommunedelplan:
Sameiets eiendommen er også underlagt KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtaksdato: 22.04.2009. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning. Lovverk: PBL 1985. Kommunedelplanens hovedmål er å tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne. Interessenter oppfordres til å lese kommunedelplan KDP-17 som finnes digitalt ved søk på Oslo kommune, benytt følgende link:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879.
Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Regulering:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak 05.02.2021
Plan- og bygningsetaten har fått i oppdrag å revidere småhusplanen. Etaten skal utrede hvilke endringer som kan bidra til å ivareta småhusområdene og områdenes grønne vegetasjon bedre, samt se på forenklinger i planen. Eiendommen Vækerø terrasse 1 B ligger i området som er del av småhusområdet hvor reguleringsplanen er under revisjon.

Plan- og bygningsetaten har vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak for områdene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Forbudet gjelder for alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, foruten tiltak som faller inn under unntakskriteriene (nevnt i dokumentene). I tillegg gjelder forbudet for felling av store trær, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag. Forbudet gjelder for søknader sendt inn fra og med 12.04.23.

URL til PBE saksside hva angår det midlertidige forbudet mot tiltak:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023064326&fileid=10803581

Merk: Sameiets eiendom går ut til ca. midt vei. Dette veiarealet er uregulert (se hvit markering på reguleringskartet), men likevel del av den offentlige vei.

Detaljregulering:

Deler av sameiets eiendom (mot øst) er underlagt detaljregulering (S-5058) med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for ny vannforsyning til Oslo (Huseby vannbehandlingsanlegg). Flate: Vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner.

Fortidsminner:
Iht. Oslo kommune planinnsyn ligger sameiets eiendom innenfor et område med sannsynlighet for å finne fortidsminner (mindre funnpotensiale). Hvis det skal graves eller bygges her, må Byantikvaren som kulturminnemyndighet ofte vurdere om det er behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Byggesaker:
Vækerøåsen 4 - Riving av enebolig
Saksnummer 201901049 - Byggesak
Mottatt sak 18.01.2019
Status Igangsettingstillatelse gitt

Sørvangen 28 C - Fasadeendringer, bruksendring og støttemur
Saksnummer 202306063 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2023
Status Rammetillatelse gitt

Sørvangen 28 B - Fasadeendringer, bruksendring og støttemur
Saksnummer 202306062 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt

Sørvangen 28 A - Fasadeendringer, bruksendring og støttemur
Saksnummer 202306058 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt

Sørvangen 26 B - Endring i henlagt sak 200001252 - Fasadeendring, bruksendring og fjerning av trapp
Saksnummer 202452438 - Byggesak
Mottatt sak 19.02.2024
Status Tillatelse gitt

Sørvangen 26 A - Bruksendring kjeller
Saksnummer 202459776 - Byggesak
Mottatt sak 11.09.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Sørvangen 24 A - Endring i henlagt sak 200001880 - Fasadeendring og fjerning av trapp
Saksnummer 202452888 - Byggesak
Mottatt sak 28.02.2024
Status Tillatelse gitt

Vækerøveien og Nedre Skogvei - Utblokking av vannledning, punktoppgravinger, bygging av nye kummer og rehabilitering av eksisterende kummer
Saksnummer 202214168 - Byggesak
Mottatt sak 19.01.2023
Status Tillatelse gitt

Vækerøveien 20 - Oppføring av rekkehus med tre boliger
Saksnummer 202202039 - Byggesak
Mottatt sak 07.02.2022

Status Rammetillatelse gitt

Vækerøveien 18 - 22 - Oppføring av støyskjerm
Saksnummer 202002000 - Byggesak
Mottatt sak 03.02.2020
Status Endret tillatelse gitt

Vækerøåsen 3 - Etablering av bod under eksisterende terrasse og utvidelse av terrasse
Saksnummer 202457546 - Byggesak
Mottatt sak 19.06.2024
Status Tillatelse gitt

Vækerøåsen 3 - Utvidelse av terrasse med underliggende bod og bruksendring av bod i underetasje til bolig
Saksnummer 202306289 - Byggesak
Mottatt sak 11.04.2023
Status Rammetillatelse gitt

Vækerøåsen 7 - Oppføring av tomannsbolig
Saksnummer 202304286 - Byggesak
Mottatt sak 20.03.2023
Status Rammetillatelse gitt

Vækerø Terrasse 4 - Ny enebolig med innlemmet garasje i 1. etasje
Saksnummer 202456255 - Byggesak
Mottatt sak 14.05.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/7/45/3:
16.08.1935 - Dokumentnr: 205 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1936 - Dokumentnr: 11571 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1937 - Dokumentnr: 1485 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2005 - Dokumentnr: 35111 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. veibredde

Plikt til å overdra veigrunn vederlagsfritt til Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2005 - Dokumentnr: 36628 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/608

Dokumentene følger vedlagt.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr 7 bnr 1 i Oslo kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Selger har i dag en muntlig avtale med naboseksjonen under om en månedlig innbetaling for å dekke husforsikring og enklere vedlikehold. Seksjonen som selges innbetaler kr. 770,-. Dette innbetales pr. i dag til selgers konto. Kjøper må således avtale med eier av naboseksjonen hvordan dette videre skal innbetales etter overtagelse.

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 55 000,-) – estimert til kr. 98 000,-
Tilrettelegging: 14 900,-
Nordvik Grunnpakke: 20 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 700,-
Nordvik Ekstra L: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 2 933,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 164 900,- 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. 3 500,-

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 19. oktober 2024

Megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Vækerø terrasse 1B

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
OSLO kommune
gnr. 7, bnr. 45, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 08.10.2024 **Rapportdato:** 14.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14119-1411 **Referansenummer:** AC1958

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

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.

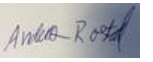
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig over 2 etasjer i et bygg oppført i 1939.
Boligen han utgang til en ca 9m2 veranda fra stuen, med videre tilgang til en skiferplatting på 12m2 og terrasse med utekjøkken på ca 28m2 ink utekjøkken.
Store deler av boligen er pusset opp i 2019-2023 men hovedkonstruksjoner er eldre.
I 2005 ble boligen delvis ombygget og oppgradert av tidligere eier med blant annet nytt røropplegg, nytt elektrisk og nytt bad.

Fler av de påpekte feil/manglende skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

Gå til side

Saltakkonstruksjon av tre.
Taket ble vesentlig ombygget i 2019 av tidligere eier i 2 etg iflg eier.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takstein og undertak fra 2005 iflg eier.
Nedløp og renner av stål.
Noe utskiftninger ble utført av tidligere eier i 2 etasje i 2019, dog ukjent omfang.
Snøfanger og stigetrinn.

Original tømmerkonstruksjon iflg eier, utforet innvendig og utvendig.
Utvendig er huset kledd med stående og liggende kledning med omramming av tre.
Noe utskiftninger av utvendig kledning er foretatt i 2005 samt sporadisk utskiftning etter behov iflg eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2023 i store deler av 1 etasje samt soverom i uetg.
Vinduer fra 2005-2006 i underetasjens stue/hobbyrom.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås fra ca 2005 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2023.

Terrasse/veranda med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner. Målt til en høyde 88cm.
Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord.
Terrassebordene ble lagt nye ila de siste årene.

Skiferplatting på ca 12m2.

Terrasse med utkjøkken på ca 28m2 totalt.
Terrassebord på gulv.

Garasje under verandaen, denne holder ikke dagens standard mtp størrelse og utforming og benyttes i hovedsak som bod i dag.

INNVENDIG

Gå til side

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte flater og tapet.

Himlinger/tak: Malte flater.

Alle overflater er pusset opp i 2019-2023.

1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,34m.
Underetasje: Romhøyde i entre er ca 2,26m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp fra 2023.
Rekkverk i stål.

Innvendig har boligen malte profilerte og slette dører.
Nye dører i uetg i 2019-23 samt et soverom i 1 etasje iflg eier.
Ellers er dørene malt opp.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1 etsje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2005 iflg eier.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen/oppbygningen. Bakenforliggende konstruksjoner er derfor ukjent.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med skyvedører og tett bunnlist.
2x servantskap med ett-greps blandebatteri og heldekkende dobbelvask.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019, med blå slette fronter.

Benkeplate av stein.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vinskap, kjøleskap og fryseskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert føler for waterguard.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er ikke besiktiget i rørskapet, dette skapet er plassert hos nabo.
Stoppekran i teknisk rom.
Enkelte føringer i kobber.
Det nærmer seg halvgått levetid på vannrørene.
Det er avløpsrør av plast fra 2005 iflg eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-Luft varmepumpe fra 2020/21. Siste service var i 2023 iflg eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005.
Beredere nærmer seg utløpt på normal levetid.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og hele underetasjen iflg eier.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i 1 etasje utenfor bad med automatsikringer.
Hovedsikring på 32 amp.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling iflg eier.
Dreneringen er fra 2005 iflg eier.

Grunnmur i normal murkonstruksjon fra byggeår.

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrassert tomt opparbeidet med plen, terrasse, asfaltert innkjøring og pukk.

Utvendige vann og avløpsrør er antatt av plast
Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er innhentet tegninger stemplet av Oslo 27. nov 1936, disse tegningene er noe uklare og vanskelig å si hvor kjøkken opprinnelig er inntegnet i 1 etasje og det fremstår som om det som i dag er benyttet som del i stue opprinnelig var terrasse, antatt overbygget. Det er ikke foretatt søknad om inlemmelse av denne etter det takstingeniøren har funnet ut av. Ellers er det kun mindre vesentlige endringer i 1 etasje. Underetasjen er i utgangspunktet inntegnet med bodarealer, det er ikke funnet dokumenter på bruksendringer/godkjenninger på bruken.

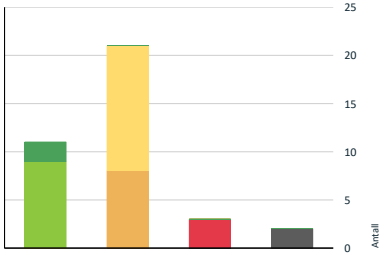
Det er ellers kjent at det ble bygget et nytt ingangsparti som går utenfor U-graden på tomten og er på den måten ikke godkjent. Dette er dog et inngangsparti til den andre seksjonen.

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

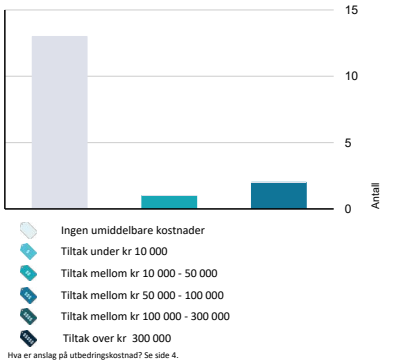
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Teknisk rom m/ vaskemaskin	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Takstein og undertak fra 2005 iflg eier.
Tilstandsgraden er utelukkende basert på alder.
Taket nærmer seg dog halvgått levetid.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av stål.

Noe utskiftninger ble utført av tidligere eier i 2 etasje i 2019, dog ukjent omfang.

Snøfanger på en side og stigetrinn.

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

Det mangler snøfangere på deler av taket (bakside), men det var ikke normalt på byggemeldingstidspunktet.
I dag er hovedregelen at det skal monteres der takets vinkel er over 27 grader ved bruk av ru stein. Det er ikke konstatert om det er benyttet ru stein.

Kravet er at det ikke skal gå ras fra taket som igjen kan skade folk og dyr rundt huset. Dette er eier av boligens ansvar.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Original tømmerkonstruksjon iflg eier, utført innvendig og utvendig. Utvendig er huset kledd med stående og liggende kledning med omramming av tre.

Noe utskiftninger av utvendig kledning er foretatt i 2005 samt sporadisk utskiftning etter behov iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe utskiftninger av kledning må påregnes grunnet noe værslitasje, sprekker og er grunnlaget for tilstandsgraden.
Det er ingen lufting av kledningen rundt deler av boligen og det er ikke registrert musebånd e.l.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring.
Da huset ble satt opp var det ikke normal med lufting av kledning på samme måte som i dag, men NS 3600 krever dette for å få tilstandsgrad 0 eller 1.
Musebånd må benyttes ved omkledning og etablering av lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG KJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av tre.

Taket ble vesentlig ombygget i 2019 av tidligere eier i 2 etg iflg eier.
Ta kontakt med eier av 2 etasje for ytterligere informasjon.

Det er ikke foretatt noen kontroll av konstruksjonen da denne tilhører naboseksjonen og var uten tilkomst.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2023 i store deler av 1 etasje samt soverom i uetg.
Vinduer fra 2005-2006 i underetasjens stue/hobbyrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Et eldre på bad fra antatt byggeår med koblede vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid.
Det er ingen dryppkant mot beslag på omramming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduet, og en utskifting kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen dryppkant.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås fra ca 2005 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2023.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda med utgang fra stue på ca 9m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner. Målt til en høyde 88cm.
Støpt gulv/dekke belagt med terrassebord. Terrassebordene ble lagt nye ila de siste årene.

Skiferplatting på ca 12m2.

Terrasse med utkjøkken på ca 28m2 totalt.
Terrassebord på gulv.

Garasje under verandaen, denne holder ikke dagens standard mtp størrelse og utforming og benyttes i hovedsak som bod i dag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utetthetar.

TG 3: Det er påvist skader på konstruksjoner i betongkonstruksjonen som er forårsaket av rustsprengning, hvor langt prosessen har kommet der det ikke er synlig korrosjon (rustsprengning) er ukjent.
Det er garasje under terrassen med tydelig fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverket må heves for å tilfredstille dagens krav. I dag er kravet 100cm.

Det en sannsynlighet for at tekkingen må skiftes om den i det hele tatt eksisterer.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes nødvendigheten av større arbeider og kostnadsestimatet er begrenset til det som er synlig. Ved ytterligere undersøkelser kan kostnadsbilde endre seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Korrosjon på armering.



Tydelig fuktvandring.



Utekjøkken

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte flater og tapet.

Himlinger/tak: Malte flater.

Alle overflater er pusset opp i 2019-2023.

1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,34m.
Underetasje: Romhøyde i entre er ca 2,26m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom i fliser.
Stedvis noe riss og sprekker i malte flater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Sprekker og riss i overflater slik som dette er kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

I 1 etasje er det foretatt stikkmålinger i lite soverom og stue.
I underetasje er det foretatt stikkmålinger i stue og entre.

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

Det er lokale skjevheter på lite soverom mot bad, målt til 20mm.
Planavvik gjennom hele rommet på stue/kjøkken, målt til 20mm.

I underetasje er det funnet ca 18mm i entre.
Stuen var innenfor ved stikkmålinger.

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.

Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik.
Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er ikke kjent om det har vært noen kontroll på pipeløpet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alders vurderingen av pipe er klassifisert til TG2.

På teglsteinspiper skal det være 4 synlige sider.

Kostnadsestimatet er en forsiktig antakelse da det kan komme anbefalinger ved ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og fliser.
Veggene er utforet og har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke registrert høyt fuktinnhold i trekonstruksjonen, men det ble registrert plast (diffusjonssperre) i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I senere tid er det konstatert at plast på vegger under terreng er uegnet da eventuell fuktighet ikke puster ut tilfredstillende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 2022.
Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverket er ikke tilfredstillende mtp innsving på rekkverket som utgjør felt med større åpniinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres håndløper og tette/utbedre rekkverket/håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte og slette dører.
Nye dører i uetg i 2019-23 samt et soverom i 1 etasje iflg eier.
Ellers er dørene malt opp.

Dørene har normal slitasje sett mot alder. Enkelte dører tar dog noe i karm, men lar seg lukke.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etsje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2005 iflg eier.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen/oppbygningen.
Bakenforliggende konstruksjoner er derfor ukjent.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med skyvedører og tett bunnlist.
2x servantskap med ett-greps blandebatteri og heldekkende dobbelvask.
Speilskap over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dette vinduet er anbefalt at skiftes mtp alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 13mm.
Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bare et sluk i gulvet og dette er i dusjsonen. Dusjsonen er tett med hel bunnlist.
Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk iht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde iht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Lekkasjevann på utsiden av dusjsonen vil ikke ha muligheter til å renne til sluk. Kjøper må dog være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Det må foretas utbedring av fallforholdet for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019, med blå slette fronter.

Benkeplate av stein.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vinskap, kjøleskap og fryseskap.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert føler for waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er ikke besiktiget i rørskapet, dette skapet er plassert hos nabo.
Stoppekran i teknisk rom.
Enkelte føringer i kobber.
Det nærmer seg halvgått levetid på vannrørene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fordelerskapet er plassert hos nabo uten tilkomst.
Det er ikke mulig for vedlikehold eller annen inspeksjon på røranlegget uten at nabo er tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres eget fordelerskap for denne seksjonen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2005 iflg eier.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen tilluft eller avtrekk fra teknisk rom.

Ingen ventiler i stue/hobbyrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen må utbedres for å lukke avviket.

TG 2 Teknisk rom m/ vaskemaskin

Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.
Sluk i gulv.

Fliser på gulv og malte vegger og malt tak.

Rommet kan ikke betraktes som et våtrom ut i fra bruk selv om det er et sluk i gulvet og kan heller ikke benyttes som dette uten større oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen fuktsikker løsning i overgang vegg/gulv. Det er benyttet gulvlister i tre mot vegg.
Membran på gulv kan ikke konstateres da denne ikke er synlig i sluk.

Det er skader i vegg rundt gjennomføringer.

Det er ingen ventilasjon fra rommet og det er registrert bom og sprekk i flis.
Det er synlig avflassing på vegg bak bereder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens bruk og sluket er kun ment som en sikring ved en lekkasje.
Om det ligger noen membran i gulvet er ukjent, men er i såfall tilnærmet utløpt på normal levetid.
Ved oppussing bør det etableres tilfredstillende membran på gulvet med tilstrekkelig oppbrett på vegg (min 25mm)

Det bør etableres tilfredstillende ventilasjon fra rommet.

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Varmesentral

Luft-til-Luft varmepumpe fra 2020/21. Siste service var i 2023 iflg eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005.
Berederen nærmer seg utløpt på normal levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og hele underetasjen iflg eier.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i 1 etasje utenfor bad med automatsikringer.
Hovedsikring på 32 amp.

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.
   2005 Årstallet er basert på det eier kjenner til.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er fremvist samsvarserklæring på montering av ladestasjon

Tilstandsrapport

og diverse arbeider ifbm oppussing i 2021. (se vedlagt bilde)
Det foreligger ikke samsvarserklæring fra 2005.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at det ikke foreligger samsvarserklæring fra arbeider utført i 2005 bør det foretas en kontroll. Avviket knyttet til at samsvarserklæring vil ikke lukkes ved en kontroll, men ny eier vil da selv ha kontroll på det som tidligere ble utført.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.







Samsvarserklæring på det eier har fått utført.

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

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

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling iflg eier.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2005 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen synlig fuktsikring mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales og eventuelle tiltak kan være nødvendig.
Basert på alderen på dreneringen og at det ikke har vært klare indikasjoner knyttet til fuktproblematikk antas det at det ikke vil være økonomisk rasjonelt og utføre tiltak på nåværende tidpunkt.
Byttes det drenering bør tilfredstillende fuktsikring etableres dersom dette avdekkes at ikke eksisterer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i normal murkonstruksjon fra byggeår.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i støttemuren.
Eier opplyser at denne har vært uendret så lenge de har bodd i boligen og derav anses til å stå i ro.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved omgjøring av hage bør det foretas utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Terrassert tomt opparbeidet med plen, terrasse, asfaltert innkjøring og pukk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset fall på terreng ut fra boligen ved byggets bakside, dels fall mot grunnmur.

Det er lagt pukk/grus mellom hus og støttemur mot nabo, men grunnarbeidene er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendig fuktbelastninger på utvendig fuktsikring. Ideelt bør det være fall fra grunnmur på (1:50) i en avstand av min. 3 meter ut fra husets grunnmur.

Da det er gruset langs husets bakside er det ukjent om dette kun er et topplag eller om det er selvdrenerende masser i full dybde.
Tilstandardsgraden er basert på at dette ikke kan konstateres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er antatt av plast
Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Halvparten av forventet levetid nærmer seg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

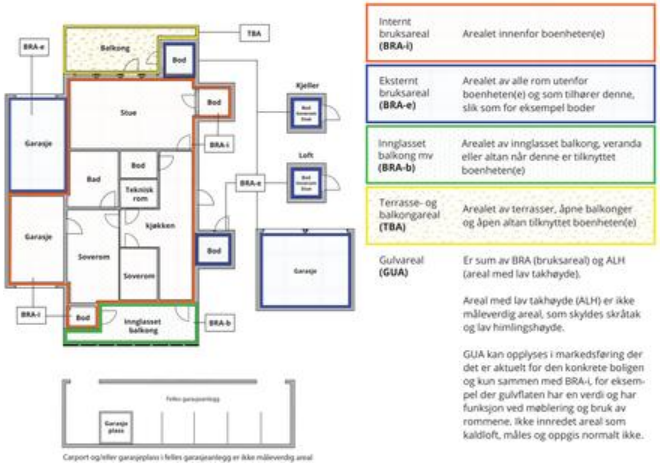
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Om bruksendring

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

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

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

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	49
Underetasje	35	13		48	
SUM	**106**	**13**			**49**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Soverom , Stue / hobbyrom, Teknisk rom m/ opplegg for vaskemaskin, Entré m/trapp	Garasje	

Kommentar

I det som er omtalt som TBA er det regnet med verandaen, skiferplatting og terrasse med utekjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger stemplet av Oslo 27. nov 1936, disse tegningene er noe uklare og vanskelig å si hvor kjøkken opprinnelig er inntegnet i 1 etasje og det fremstår som om det som i dag er benyttet som del i stue opprinnelig var terrasse, antatt overbygget. Det er ikke foretatt søknad om inlemmelse av denne etter det takstingeniøren har funnet ut av. Ellers er det kun mindre vesentlige endringer i 1 etasje.
Underetasjen er i utgangspunktet inntegnet med bodarealer, det er ikke funnet dokumenter på bruksendringer/godkjenninger på bruken.

Det er ellers kjent at det ble bygget et nytt ingangsparti som går utenfor U-graden på tomten og er på den måten ikke godkjent. Dette er dog et inngangsparti til den andre seksjonen.

Brannceller

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

Kommentar: Det er registrert skader/hull i vegg på teknisk rom mot annen branncelle. Det er innkassing med enkel inspeksjonsluke på soverom i uetg mot naboseksjon (ikke brannsikret)

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremvist faktura på ny trapp med rekkverk (2022), Skifer til platting (2022, vindusbytte samt terrassedør, terrasse og helsparkling av soverom (2023)

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det som er omtalt som hobbyrom/stue og soverom i uetg har ikke tilfredstillende dagslys for rom til varig opphold.

I dag er standard romhøyde 2,4m.
Takhøyden skal være minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

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)
Tomannsbolig	103	3

Kommentar

Tomannsbolig — Tilleggsareal: Gaarasje på 13m2.

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Anders Roestad	Takstingeniør
	Helge Wille Rekdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	7	45		3	1368 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vækerø terrasse 1 B

Hjemmelshaver
Rekdal Helge Wille, Trondsen Trine Soelberg

Eierandel
108 / 608

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, terrasse og parkeringsplasser.
Utearealene er fordelt mellom seksjonene.
Det medfølger en garasjeplass i underetasjen.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referanseniået. 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 brannteknisk 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.

Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Gnr 7 - Bnr 45
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AC1958

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Oppdragsnr.
8-0342/23

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Soelberg Trondsen	Helge Wille Rekdal

Gateadresse
Vækerø terrasse 1B

Poststed	Postnr
OSLO	0282

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 334833

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 8-0342/23

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installerte ladeboks og nye stikk og kurser
Arbeid utført av: OneCo

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Installert i garasje i 2020

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Utvidet terrasse og byttet vinduer
Arbeid utført av: Elrik Weberg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0342/23

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0342/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-0342/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Soelberg Trondsen	f6231d4b9e2608e0d8fd7d5 89831ea340a2dc771	14.10.2024 08:23:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Wille Rekdal	a9d6e3c8d9dfba85bfa1383 b003cd843cde43377	04.10.2024 11:46:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

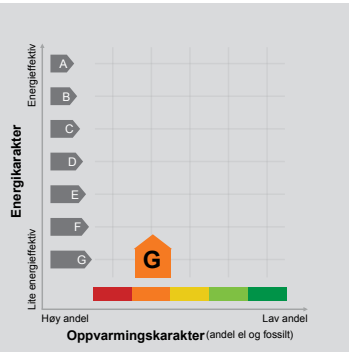
Document reference: 8-0342/23

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Vækerø terrasse 1B
Postnummer	0282
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80030606
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31379
Dato	27.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 21 765 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 765 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

BOLIGSAMEIET
Vækerø Terrasse 1BCD
GNR 7, BNR 45 i Oslo kommune
VEDTEKTER

Vedtatt i årsmøte den 05.03.23.

1. EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr 7, bnr 45 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel i de respektive eierseksjoner.

Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 10.06.2005.

Sameiets navn er Sameiet Vækerø Terrasse 1BCD.
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 998 084 822.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Sameiet består av 4 seksjoner:
Seksjon 1 – Vækerø Terrasse 1C – seksjonsbrøk 206/608
Seksjon 2 – Vækerø Terrasse 1D – seksjonsbrøk 206/608
Seksjon 3 – Vækerø Terrasse 1B – seksjonsbrøk 108/608
Seksjon 4 – Vækerø Terrasse 1B – seksjonsbrøk 88/608

Til enhver seksjon knytter det seg enerett til bruk av bruksenhet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin seksjonsbrøk.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. Ellers også alt som er forbundet med dette, herunder vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. BRUKSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Den enkelte sameier skal holde bruksretten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøte.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Seksjon 1 og 2 har felles ansvar for vedlikehold for sin egen bygning, og 3 og 4 har ansvar for sin felles bygning.

Tomten er definert som fellesområde. Hver seksjon disponerer dog eksklusivt hver sin naturlige del av tomten, og står for vedlikehold og utgifter av denne. Den seksjonsvise inndeling av tomten, hvor også fellesareal og parkeringsplasser beskrives, kommer frem av tegning i vedtektene «Seksjonsvis inndeling av tomt for Vækerø Terrasse 1BCD» (vedlegg til vedtektene).

Større endringer på tomtens utforming eller bruksområde må godkjennes med flertall i et sameiermøte.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes (vårt sameie har ingen egen forsikring per nå). Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

4. DISPOSISJON: RETTSLIG RÅDIGHET

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen 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.

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.

De andre seksjonseierne skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Parkering
Parkering for seksjon 3 og 4 er foran deres respektive garasjer, og seksjon 1 og 2 har parkeringsplass foran deres respektive garasjer. Se vedlegg «Seksjonsvis inndeling av tomt for Vækerø Terrasse 1BCD».

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.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Annet
Vannuttaket mellom inngangsdør og garasje til seksjon 1 er felles for seksjon 1 og 2. Vannuttak for seksjon 3 og 4 er felles, uttak på baksiden av huset ved seksjon 3 og deres felles bod. Seksjonen som har vannuttaket tilhørende sitt bygg er ansvarlig for å stenge vannuttaket til vinteren, og har også mulighet til å stenge vannet hvis man er bortreist over mer enn 3 dager (jamfør regler til forsikringsselskap i forhold til en eventuell vannskade).

5. FELLESUTGIFTER

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikehold av fellesarealene blir utført. Kostnadene fordeles etter prinsippet ¼ dels ansvar per seksjon.
Se egen fordeling når det gjelder vedlikehold og utgifter som gjelder hageområdene. Vi skiller mellom dette og de andre fellesområdene som vei, gjerder, postkasser, oppstillingsplass for søppel etc...

Tomten er definert som fellesområde. Hver seksjon disponerer dog eksklusivt hver sin naturlige del av tomten, og står for vedlikehold og utgifter av denne. Den seksjonsvise inndeling av tomten, hvor også fellesareal og parkeringsplasser beskrives, kommer frem av tegning i vedtektene «Seksjonsvis inndeling av tomt for Vækerø Terrasse 1BCD» (vedlegg).

Større endringer på tomtens utforming eller bruksområde må godkjennes med flertall i et sameiermøte.

Utgifter til varmekabler i felles vei.
Det besluttes i årsmøte av 07.03.23 at kostnader til nettleie og løpende strømutgifter, samt vedlikehold av varmekabler, dekkes likt mellom seksjon 1 og 2. Utgifter til vedlikehold av felles vei (med asfalt) dekkes likt mellom alle seksjonene i sameiet, se vedlegg «Seksjonsvis inndeling av tomt for Vækerø Terrasse 1BCD».

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. (Dette er foreløpig ikke iverksatt).

Opprettelse av bankkonto i sameiets navn (ikke utført).
Prokura er tildelt til styrets leder.

Større fellesutgifter over NOK 10.000 som reparasjoner, fornyelse eller vedlikehold, må godkjennes i et sameiermøte med flertall, for at denne utgiften kan gjøres krav på.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jamfør lov om eierseksjoner §23.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende **2 ganger** folketrygdens grunnbeløp. **Det vises til Eierseksjonsloven § 31 og Borettslagsloven § 5-20.** Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. MISLIGHOLD

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.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

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.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTE

Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til 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 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 eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

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.

Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, 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.

Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseiere 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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

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. Dersom stemmene står likt, kan saken avgjøres ved loddtrekning – hvis de fremmøtte er enige om det på forhånd. Dette gjelder typisk for saker av mindre betydning.

Det kreves to tredjedels flertall blant seksjonseierne 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) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven §22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

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 enighet på årsmøtet.

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
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Alle seksjonseiere skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til seksjonseierne.
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.

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.

Tvisteløsning
Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

8. STYRET

Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret består av en representant fra hver seksjon, og velges for 2 år. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

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.

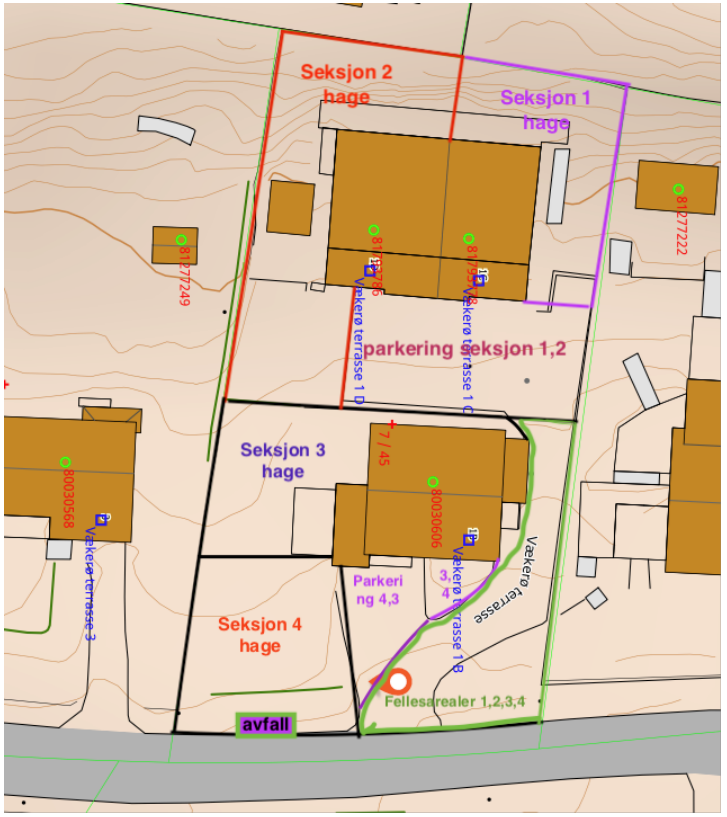
Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er til stede, eller at styremedlemmet «deltar ved fullmakt». Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, kan saken avgjøres ved loddtrekning hvis enighet om dette.

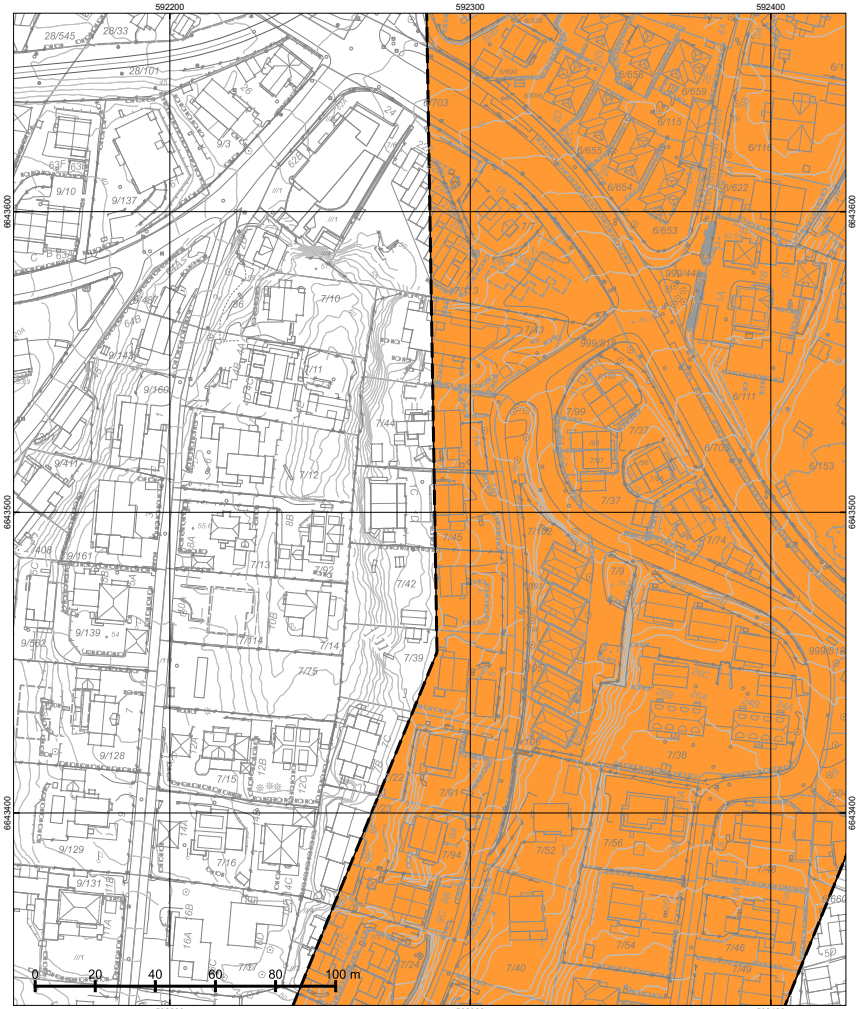
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.
Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det utarbeides årsoppgjør. Det er per i dag ikke behov for revisor.

9. LOV OM EIERSEKSJONER.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.


Seksjon 2
hage
Seksjon 1
hage
81277222
81277249
parkering seksjon 1,2
Seksjon 3
hage
17 / 45
80030606
80030568
Parkeri
ng 4,3
Seksjon 4
hage
avfall
Fellesarealer 1,2,3,4



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

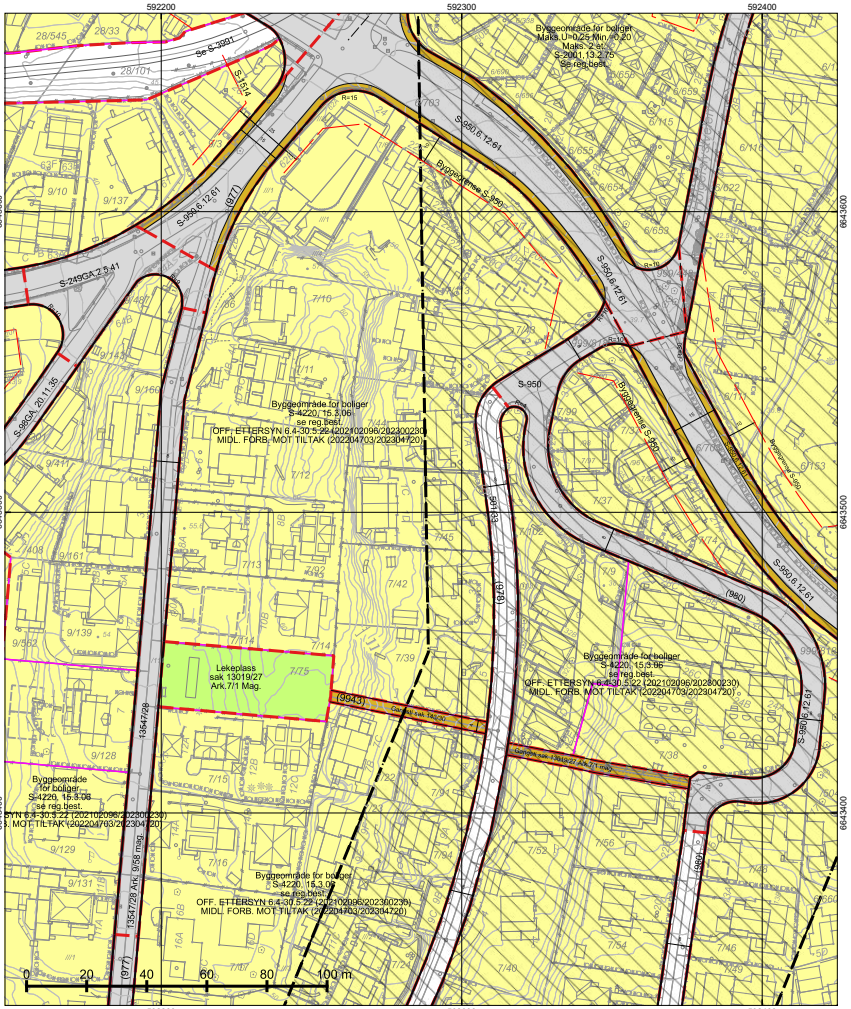
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324157/ 86498802
Deres ref.: 41245/ ØYNÆ@MSNOP
Adresse: VÆKERØ TERRASSE 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 7/45

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

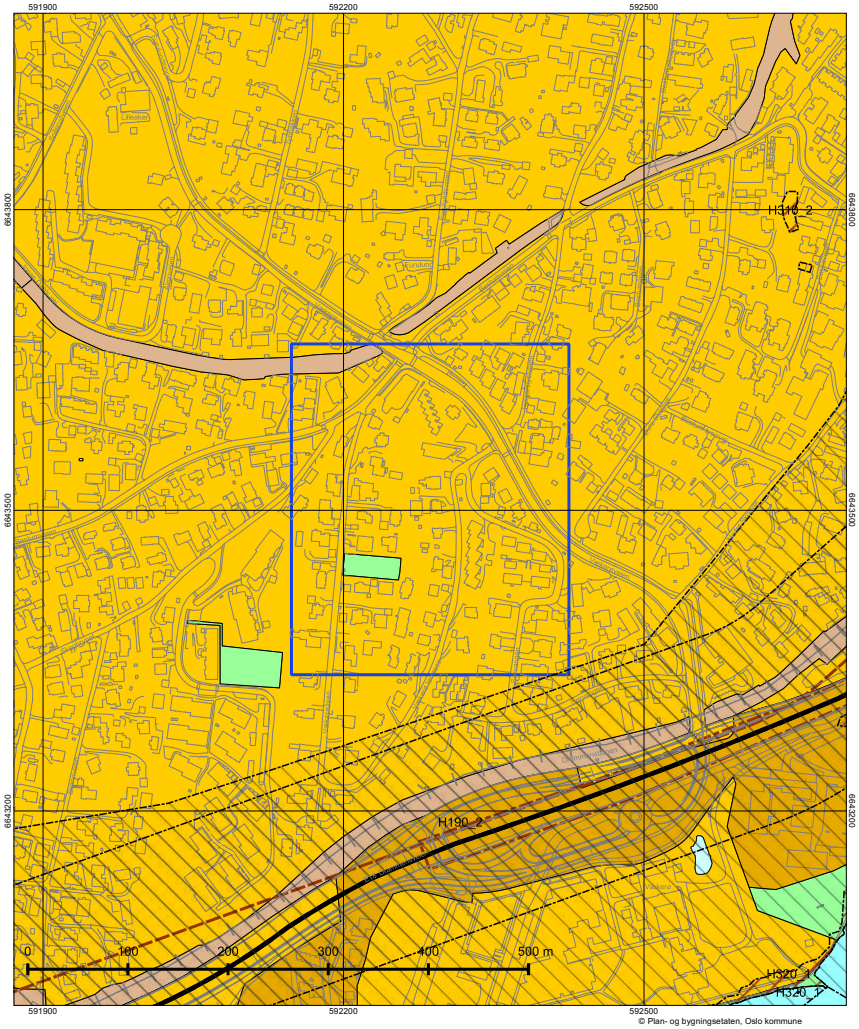
PlottID/Best.nr: 324157/ 86498802
Deres ref.: 41245/ ØYNÆ@MSNOP
Adresse: VÆKERØ TERRASSE 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 7/45

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 324157/86498802
Deres ref.: 41245/ ØYNÆØMSNOP

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

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

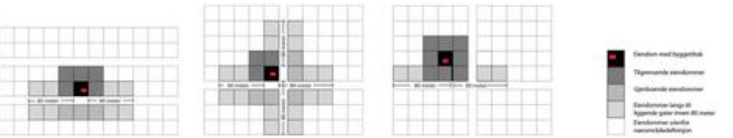
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

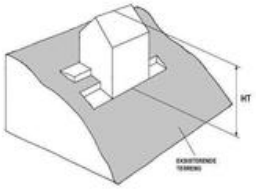
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

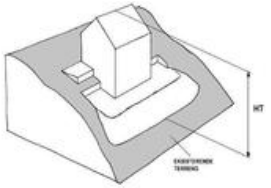
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

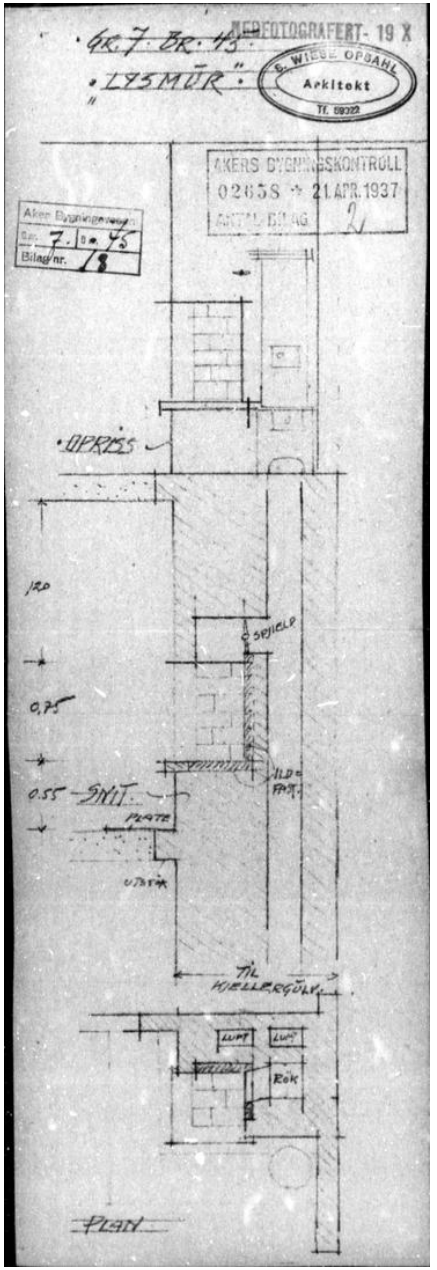
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

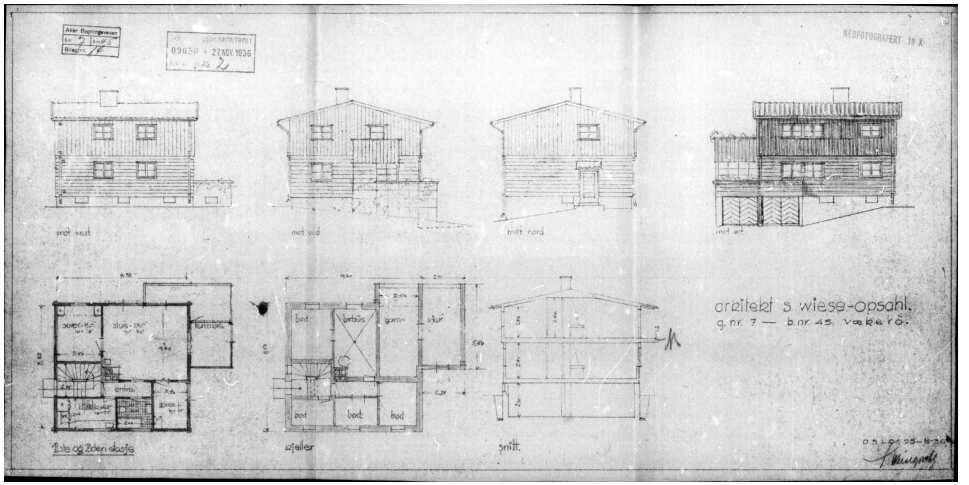
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

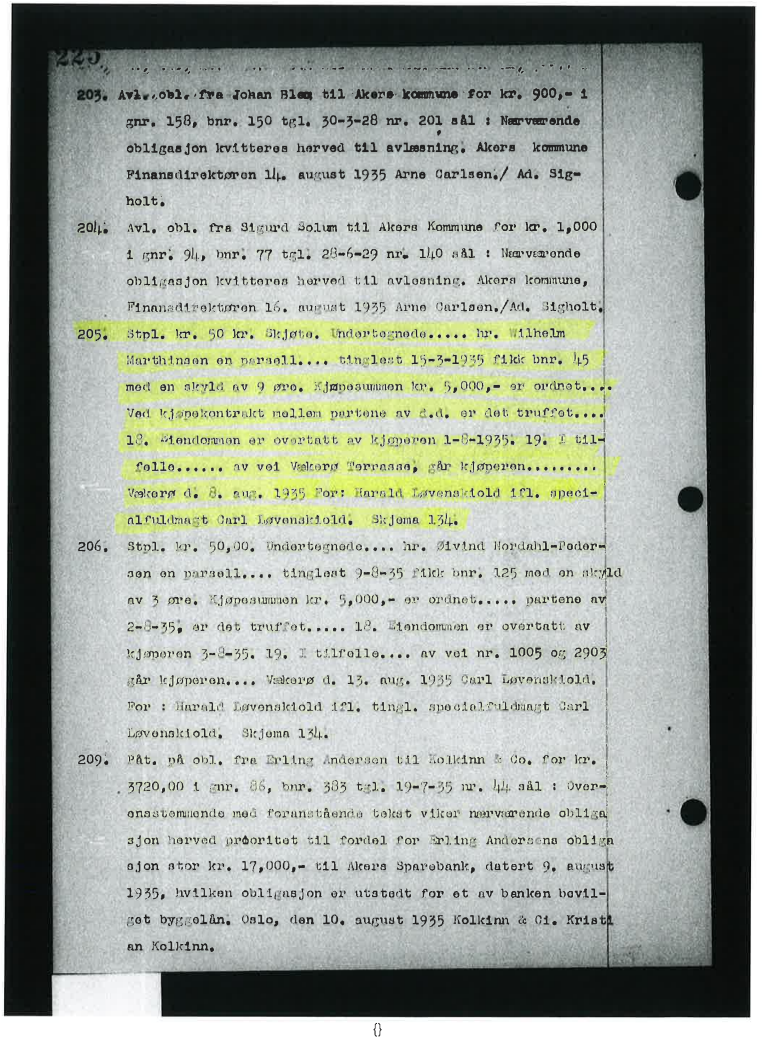
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
gr. 7. BR. 45
"LYSMÜR"
S. WIESE OPSAHL
Arkitekt
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02658 21. APR. 1937
Aker Byggningsvesen
Bilag nr. 18
OPPRISS
SKIELP
0,75
0.55 SNIT.
PLATTE
TIL KJELLERGULV
LUFT
LUFT
Rok
PLAN


Aker Byggningsvesen
Bilag nr. 18
NEDFOTOGRAFERT 19 X
mot vest
mot syd
mot nord
mot øst
arkitekt s. wiese-opsahl.
g.nr. 7 — b.nr. 45. VAKERØ.
1ste og 2den etasje
fasader
snitt.

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker tinglag 1935, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0133



225.

203. Avl. obl. fra Johan Blem til Akers kommune for kr. 900,- i gnr. 158, bnr. 150 tgl. 30-3-28 nr. 201 sål : Nærværende obligasjon kvitteres herved til avlesning. Akers kommune Finansdirektøren 14. august 1935 Arne Carlsen./ Ad. Sigholt.

204. Avl. obl. fra Sigurd Solum til Akers Kommune for kr. 1,000 i gnr. 94, bnr. 77 tgl. 28-6-29 nr. 140 sål : Nærværende obligasjon kvitteres herved til avlesning. Akers kommune, Finansdirektøren 16. august 1935 Arne Carlsen./Ad. Sigholt.

205. Stpl. kr. 50 kr. Skjøte. Undertegnede..... hr. Wilhelm Marthinsen en parsell.... tinglest 15-3-1935 fikk bnr. 45 med en skyld av 9 øre. Kjøpesummen kr. 5,000,- er ordnet.... Ved kjøpekontrakt mellom partene av d.d. er det truffet.... 18. Eiendommen er overtatt av kjøperen 1-8-1935. 19. I tilfelle..... av vei Vækerø Terrasse, går kjøperen..... Vækerø d. 8. aug. 1935 For: Harald Løvenskiold ifl. spesialfuldmagt Carl Løvenskiold. Skjema 134.

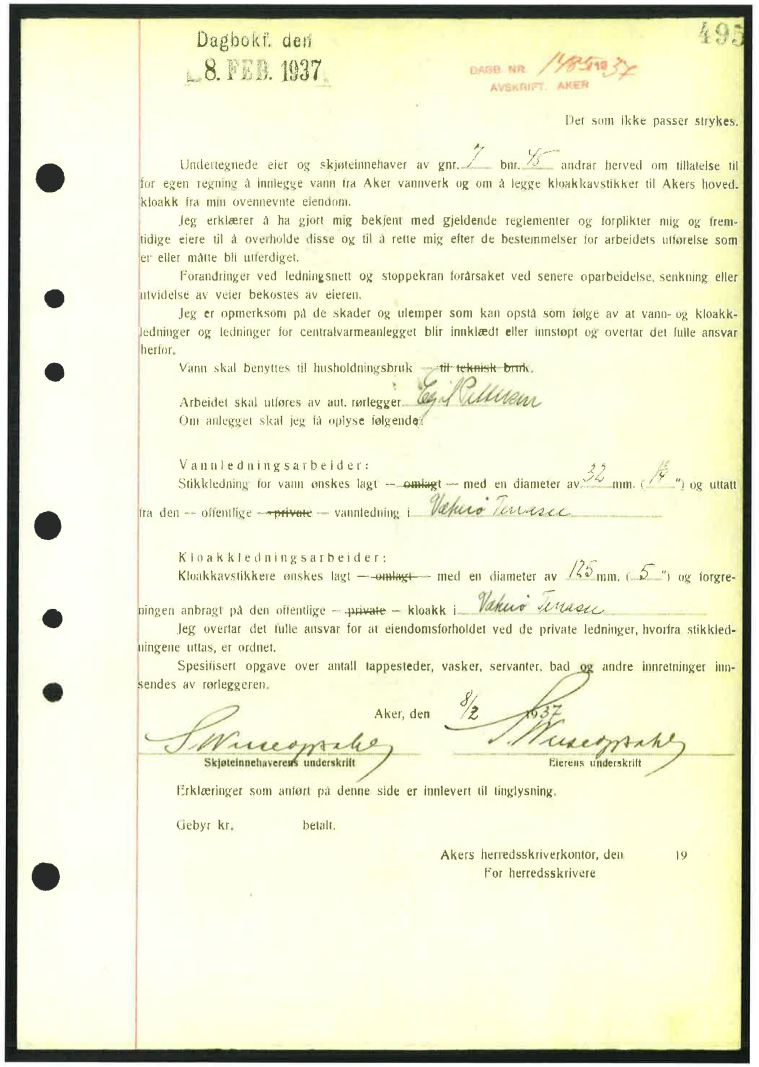
206. Stpl. kr. 50,00. Undertegnede.... hr. Øivind Nordahl-Pedersen en parsell.... tinglest 9-8-35 fikk bnr. 125 med en skyld av 3 øre. Kjøpesummen kr. 5,000,- er ordnet..... partene av 2-8-35, er det truffet..... 18. Eiendommen er overtatt av kjøperen 3-8-35. 19. I tilfelle.... av vei nr. 1005 og 2903 går kjøperen.... Vækerø d. 13. aug. 1935 Carl Løvenskiold. For : Harald Løvenskiold ifl. tingl. spesialfuldmagt Carl Løvenskiold. Skjema 134.

209. Påt. på obl. fra Erling Andersen til Kolkinn & Co. for kr. 3720,00 i gnr. 86, bnr. 383 tgl. 19-7-35 nr. 44 sål : Overensstemmende med foranstående tekst viker nærværende obligasjon herved prioritet til fordel for Erling Andersens obligasjon stor kr. 17,000,- til Akers Sparebank, datert 9. august 1935, hvilken obligasjon er utstedt for et av banken bevilget byggelån. Oslo, den 10. august 1935 Kolkinn & Co. Kristian Kolkinn.

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1937, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0012



Dagbokf. den
18. FEB. 1937.

DAGB. NR. 1485/37
AVSKRIFT. AKER

495

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 7 bnr. 15 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hoved-kloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger Eg. Pettersen

Om anlegget skal jeg få opplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32 mm. (1¼") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Vekerø Terrasse

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 125 mm. (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Vekerø Terrasse

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 8/2 1937

S. Wiencyzuke
Skjøteinnehaverens underskrift

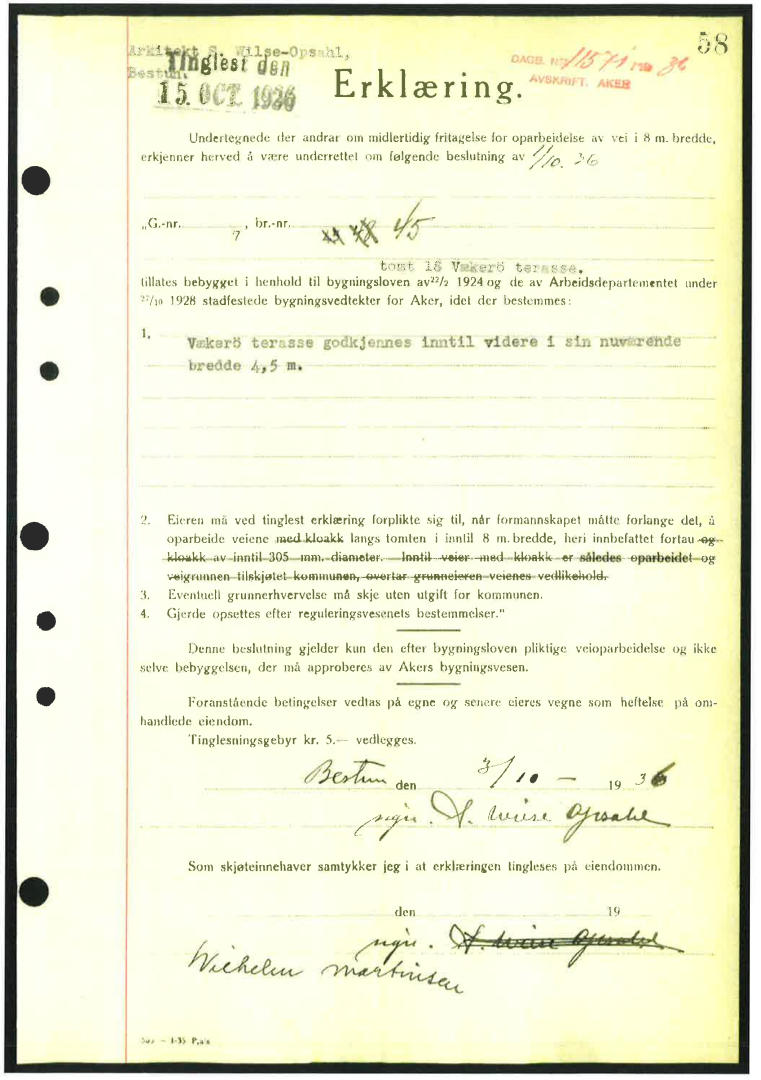
S. Wiencyzuke
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

{}



Arkitekt S. Wilse-Opsahl,
Bestum.

Tinglest den
15. OCT. 1936

DAGB. NR. 11571/1936

AVSKRIFT. AKER

58

Erklæring.

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 1/10. 36

„G.-nr. 7, br.-nr. ~~xxx~~ 4/5

tomt 18 Vækerö terrasse.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 25/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vækerö terrasse godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde 4,5 m.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene ~~med kloakk~~ langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau ~~og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.~~
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser."

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Bestum den 3/10 — 1936

sign. S. Wilse Opsahl

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses på eiendommen.

den 19

sign. ~~A. Lorentzen~~

Wichelm Martinsen

Aas — 1-35 P.a.s

{}

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Se adresseliste

Dato: 01.03.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201604625-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne-Therese de Ridder | Arkivkode: 536.1

Vi kommer ikke til å følge opp ulovlig tilbygg og bod, og avslutter saken i Vækerø terrasse 1 B, C og D

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen vi mottok fra Stig Palm Therkelsen 29.mars 2016, som på vegne av sameiet beskriver at eier av seksjon 3 og 4 (Vækerø terrasse 1 B) har ført opp et tilbygg uten tillatelse. Vi viser også til redegjørelsen fra eierne, Evelyn og Helge Wille Rekdal, som vi mottok 18.april 2016.

I forbindelse med en gjennomgang av saken har vi oppdaget en ulovlig bod i tilknytning til Vækerø terrasse 1 D. For ordens skyld er også boden behandlet i denne saken.

Etter vår vurdering er både tilbygg og bod ulovlige forhold av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

Ettersom uteareralene på eiendommen ikke er seksjonert, sender vi dette brevet til alle seksjonseiere.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden. Vi har hatt store restanser i våre ulovlighetssaker, og saker hvor det ikke har vært fare for liv og helse har vi dessverre ikke kunnet prioritere. Vi beklager de ulemper dette måtte ha medført.

Hva gjelder saken?

Ifølge henvendelsen og redegjørelsen er det bygget et tilbygg i tilknytning til bolig med adresse Vækerø terrasse 1 B. Tilbygget er plassert på eksisterende trapp. I redegjørelsen beskriver Rekdal at tilbygget består av et nytt inngangsparti og en bod. Inngangspartiet ser ut til å være en utvidelse av eksisterende gang/boareal. Boden er uisolert med inngang fra utsiden av huset.

Therkelsen mener at tilbygget ligger nærmere enn 4 meter fra nabogrensen, mens Rekdal tilbakeviser dette.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Hva er ulovlig oppført?

Reguleringsplan og maksimum utnyttelsesgrad

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i plan S-4220, vedtatt 15.3.2006, revidert 12.6.2013, se vedlegg.

Nåværende reguleringsplan trådte i kraft i 2006, og maksimum utnyttelsesgrad for eiendommen er 24 % bebygd areal (BYA).

Eiendommen ble bygget ut med en tomannsbolig i 2005. I 2005 gjaldt en eldre reguleringsplan som tillot en høyere utnyttelsesgrad enn dagens reguleringsplan. Dette har medført at den tillatte utnyttelsesgraden etter dagens plan er overskredet. Vi har gjort et overslag og utnyttelsesgraden er i dag rundt 28 % BYA. Overslaget inkluderer ikke tilbygg og bod. Det er altså ikke mulig å føre opp flere byggverk på eiendommen uten å søke om en dispensasjon fra reguleringsplanen. Vi kan ikke se at det har vært søkt om en dispensasjon for å føre opp bod og tilbygg, og bygningene er dermed ulovlig oppført.

Tilbygget i tilknytning til Vækerø terrasse 1 B er ulovlig oppført

I byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav b er det beskrevet at et tilbygg er unntatt søknadsplikt dersom det oppfyller visse kriterier. Tilbygget må blant annet verken ha et samlet bruksareal eller bebygd areal på over 15 m^2, det kan ikke ha rom til varig opphold/beboelse, må plasseres 4,0 meter fra nabogrense og ikke være i strid med reguleringsplanen.

Ifølge våre kart er tilbygget rundt 8 m^2 stort. Halve tilbygget er i bruk som gang, noe som er rom for beboelse. Våre kart viser at tilbyggets takutstikk i vest er plassert omtrent 3,79 meter fra nabogrense og i øst noe nærmere, se kart på siste side. Bilder sendt inn i saken viser at takutstikket ikke er større enn 1,0 meter. Utspring mindre enn 1,0 meter skal ikke tas med i målingen mellom fasadeliv og nabogrense, jf «Grad av utnytting» § 6-3. Det vil si at avstanden til nabogrense for dette tilbygget regnes fra tilbyggets veggliv. Det er noe uklart for oss om tilbyggets veggliv er nærmere enn 4,0 meter fra nabogrense eller ikke.

Ettersom tilbygget inneholder rom for beboelse og er i strid med maksimum utnyttelsesgrad for eiendommen, er tilbygget søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav a.

Boden (frittliggende bygning) i tilknytning Vækerø terrasse 1 D er ulovlig oppført

Vi opplyser at boden ser ut til å oppfylle øvrige krav for hva som kan unntas søknadsplikt, jf SAK10 § 4-1 bokstav a, og at det ulovlige forholdet bunner i at det ikke er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. Boden er dermed søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav a.

Hvorfor følger vi ikke opp tilbygg og bod?

Vi har tatt utgangspunkt i plan- og bygningsloven § 32-1, som sier at vi kan avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Formålet med bestemmelsen er at kommunen skal kunne prioritere saker etter alvorlighetsgrad. Vi har gjort en konkret vurdering av denne saken og av alvorlighetsgraden. Vurderingen bygger i stor grad på skjønn.

Tilbygg

Tilbygget er plassert oppå eksisterende trapp, som ifølge Rekdal i forbindelse med utbyggingen av den nye tomannsboligen ble omgjort fra å være en trappeadkomst vinkelrett på bygget til å bli en trappeadkomst parallelt med bygget. Ut fra våre historiske flyfoto kan Plan- og bygningsetaten se at denne endringen har skjedd som beskrevet. Endringen på trappens retning anser vi ikke som søknadspliktig. Boligen må ha en adkomst via trapp, og ettersom tilbygget er bygget oppå trappen legger vi til grunn at tilbygget ikke har økt det bebygde arealet ytterligere. At halve tilbygget (rundt 4 m^2) brukes til beboelse ser vi som en overtredelse av mindre betydning.

Hovedankepunktet til Therkelsen er, slik vi forstår det, at det er blitt vanskeligere å kjøre rundt tilbygget som følge av tilbyggets takutstikk, og at utrykningskjøretøyer dermed ikke kan komme til. Ut fra bilder i saken vurderer vi at Rekdal har bygget tilbygget med et takutstikk som ser ut til å være redusert til et minimum. Adkomsten er fortsatt like bred som den var, men takutstikket gjør at den er blitt noen centimeter mindre bred for høye/store biler.

Ut fra utomhusplanen i byggesaken for Vækerø terrasse 1 C og D ser det ikke ut til at det har vært prosjektert med at brannbiler skal kunne kjøre rundt 1 B og inn på gårdsplassen til 1 C og D. Til dette er svingen prosjektert for smal i utgangspunktet. I veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 første ledd er det beskrevet at alle deler av en etasje må kunne nås med maksimalt 50 m slangeutlegg i småhusområdene. Forskriften har ikke endret seg på dette punktet siden år 2005. Vi vurderer at brannmannskaper og øvrige utrykningskjøretøyer fortsatt vil kunne komme til alle boligene. Situasjonen er lik for flere boliger i Vækerø terrasse og nærområdet.

Vi ser at tilbygget kan by på utfordringer for de øvrige sameierne ved at snø kan falle ned fra tilbygget på felles adkomst. Dette kan imidlertid løses med avtaler for måking sameierne imellom.

Vi presiserer at dere er et sameie, og ikke naboer i plan- og bygningslovens forstand. Vi anser at tvisten om adkomsten i hovedsak er en tvist sameierne imellom, som ikke har følger for naboer eller andre offentligrettslige sider ved saken. Vi anser derfor at en tvist om adkomst internt i sameiet bedre kan løses privatrettslig.

Bod

Boden i tilknytning til Vækerø terrasse 1 D har økt det bebygde arealet på eiendommen, og utearealene forringes ved å bygge ned eiendommen ytterligere. Vi vurderer imidlertid at boden ikke er til ulempe for naboer. I denne saken er boden heller ikke meldt inn til oss av øvrige sameiere, og vi antar at det ikke er noen uenighet om oppføringen av denne boden. Vi anser oppføring av boden dermed å være en overtredelse av mindre betydning.

En eventuell intern tvist om oppføring av boden mener vi bedre kan løses privatrettslig.

Konklusjon

Ettersom det ulovlige forholdet etter vår vurdering er av mindre betydning, er det ikke nødvendig å forfølge saken med sanksjoner. Dette er i tråd med plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd.

Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vi anser derfor saken som avsluttet.

Hvilken betydning har det for dere at vi ikke følger opp saken?

Så lenge situasjonen er uendret, kommer vi ikke til å gjenoppta saken. Selv om vi ikke følger opp de ulovlige tiltakene, er disse ikke godkjent etter plan- og bygningsloven. Det betyr at det fortsatt er registrert en ulovlighet på eiendommen deres i saksinnsyn (våre arkiver).

Ønsker dere å rydde opp i ulovlighetssaken?

Dersom dere ønsker å rydde opp i ulovligheten på eiendommen deres, kan dere tilbakeføre arbeidene. Med «tilbakeføring» menes at tilbygget i tilknytning til 1 B må rives og tilbakeføres til å være en trapp, og boden i tilknytning til 1 D må rives. Hvis dere gjør dette, og dokumenterer dette i ettertid for oss, vil ulovligheten opphøre.

Alternativt kan dere søke om å få godkjent de ulovlige tiltakene i ettertid. Les mer om dette i vår veileder.

Dersom dere ønsker å føre opp flere bygg, må dere søke om dette

Ettersom eiendommens utnyttelsesgrad er sprengt, er det ikke mulig å føre opp byggverk på eiendommen uten å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen. Dersom dere ønsker å føre opp flere byggverk på eiendommen må dere søke om, og få en tillatelse til, å føre dem opp *før* dere setter i gang arbeidene.

Har dere spørsmål?

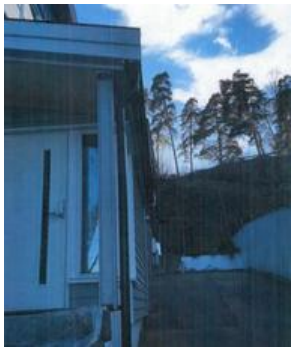
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 480 67 259 eller på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis dere har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Kart og bilder



Over: Grunnkart. Grønne piler viser avstand til nabogrense for tilbygg. Blå pil viser bod.





Til venstre: Bilder sendt inn av Rekdal 18.april 2016

Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.03.2019 av:

Anne-Therese de Ridder - saksbehandler
Astrid Myhra - gruppeleder

Samme brev er sendt til:
Stig Palm Therkelsen, Vækerø terrasse 1 D, 0282 OSLO, stigpalm@hotmail.com
Jannicke Pedersen Palm, Vækerø terrasse 1 D, 0282 OSLO
John Dahl Lohne, Vækerø terrasse 1 C, 0282 OSLO
Arvinger etter Evelyn Rekdal, Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO

Kopi til:
Helge Wille Rekdal, Vækerø terrasse 1 B, 0282 OSLO
Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO,
postmottak@bre.oslo.kommune.no

Vedlegg i sak 201604625-9	
Nr	**Beskrivelse**
1	Ulovlighet unnlatt oppfølging (Dette dokument)
2	Veileder - Hvordan omsøke et ulovlig tiltak i ettertid
3	S-4220

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øyvind Næss
VÆKERØ TERRASSE 1B

Dato: 20.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498802
8067379

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.7 BNR. 45

Vi viser til bestilling av 20240920 for VÆKERØ TERRASSE 1B.

GNR. 7 BNR. 45

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.03.1935.

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

1369 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

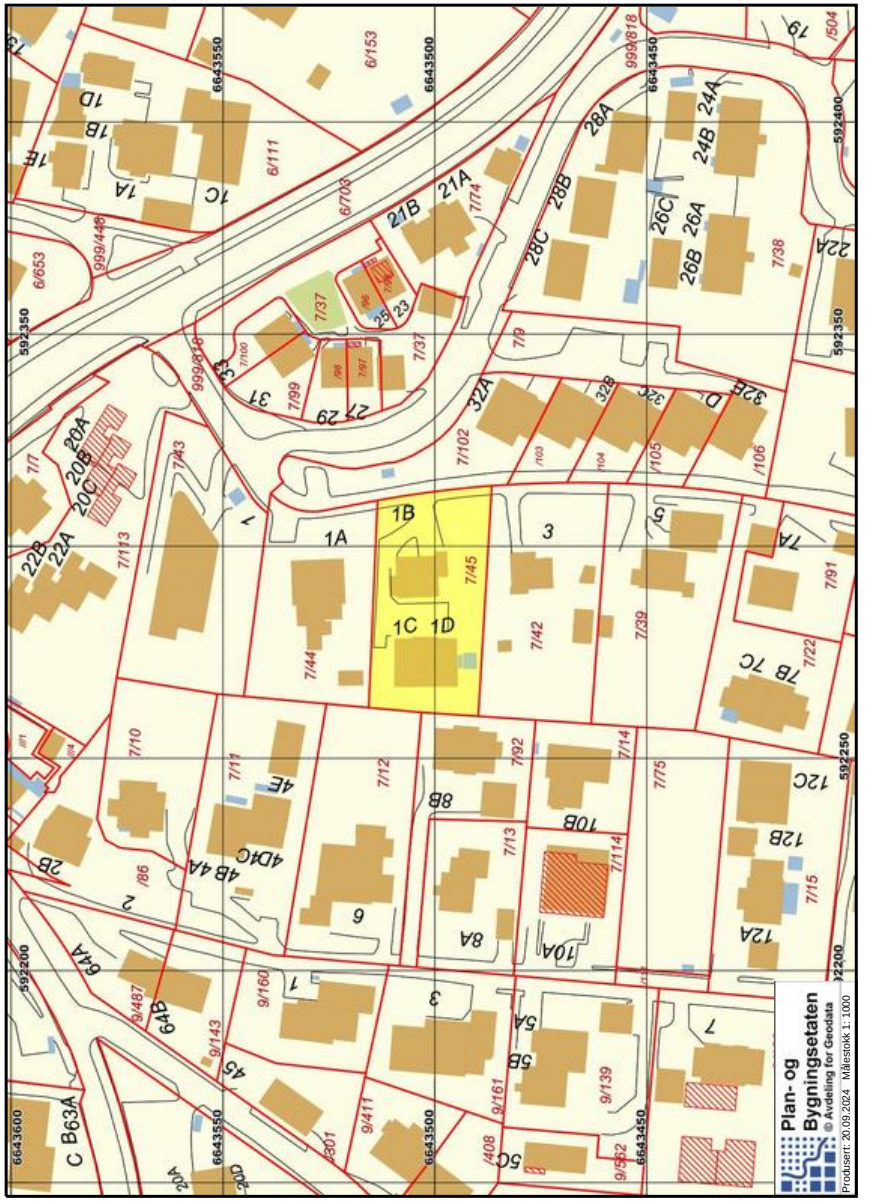
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Vækerø terrasse 1B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	522 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Lilleaker skole (1-7 kl.)	379 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	686 elever, 39 klasser	19 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.)	405 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	80 elever, 18 klasser	24 min 1.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	25 min 2 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	7 min 5.6 km

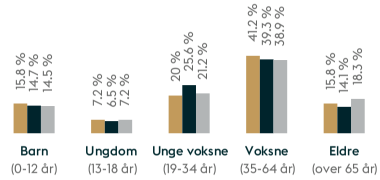
Offentlig transport

Furulund	Linje 13	3 min 0.3 km
Åsjordet	Linje 1, 2, 3	16 min 1.4 km
Lysaker stasjon	Totalt 6 ulike linjer	19 min 1.6 km
Vækerø	Totalt 21 ulike linjer	1 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 18 ulike linjer	12 min 10.3 km

Barnehager

Skogbrynet kanvas-barnehage (1...	66 barn	8 min 0.6 km
Sollerud barnehage (2-5 år)	32 barn	9 min 0.7 km
Holgerslyst barnehage (1-5 år)	38 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	8 min
Kirkehaugsveien balløkke	11 min
Ullern Trening	14 min
SATS CC Vest	15 min

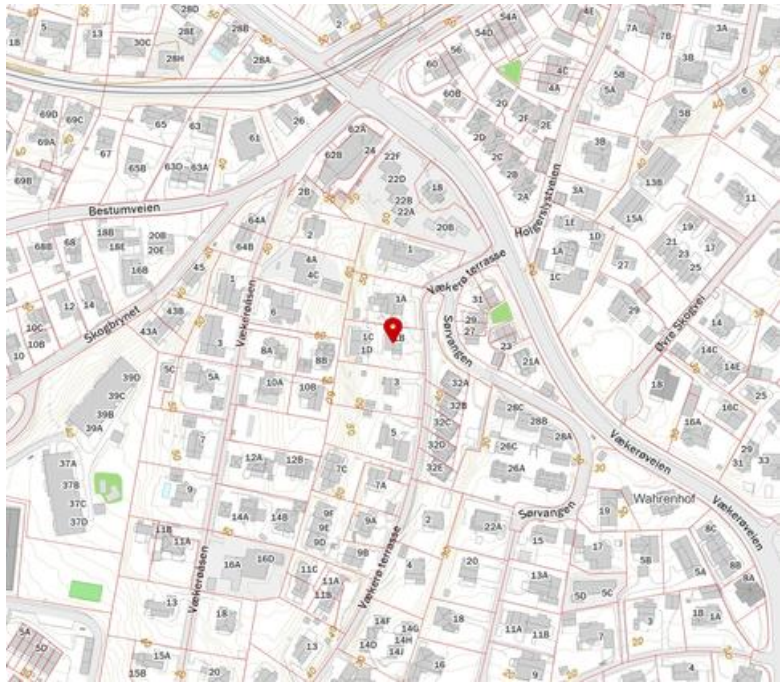
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Majorstuen Eiendomsmegling AS

Sørkedalsveien 8C, 0369 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. Gjennom våre nye 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/majorstuen

23332800

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 8-0342/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vækerø terrasse 1B 0282 OSLO

Betegnelse: Gnr 7, bnr 45, snr 3 (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