

Vekterveien 22A



Velkommen til

Vekterveien 22A



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Manglerud

Sjelden mulighet| Attraktiv halvpart av tomannsbolig o/tre plan med idyllisk hage | Solrike uteplasser | Velholdt bolig

Prisantydning	10 700 000,-
Omkostninger	268 850,-
Totalpris	10 968 850,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	139 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1951

Megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no
Megler 2	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Vekterveien 22A | En meget tiltalende halvpart av tomannsbolig over tre plan med skjermet og solrik hage. Boligen fremstår som velholdt med gode materialvalg og flotte detaljer. Attraktiv og bynær beliggenhet med landlig særpreg nær skoler, barnehage, butikker, offentlig transport, svømmehall og lekeplasser. Markanær beliggenhet med Østensjøvannet og Østmarka innen gangavstand. Her kan man flytte rett inn i drømmeboligen.

Verdt å merke seg:

- Flott opparbeidet hage
- Terrasse på 40 m^2
- Kjellerstue og vaskerom
- Fine detaljer og materialvalg
- Familievennlig planløsning
- HTH kjøkken
- Varmepumpe og peis
- Kaldloft
- TG 1 på EL
- Rolige omgivelser med eneboligopplevelse
- 5 min gåavstand til buss mot sentrum og 15 min til T-bane

Arealer og innhold

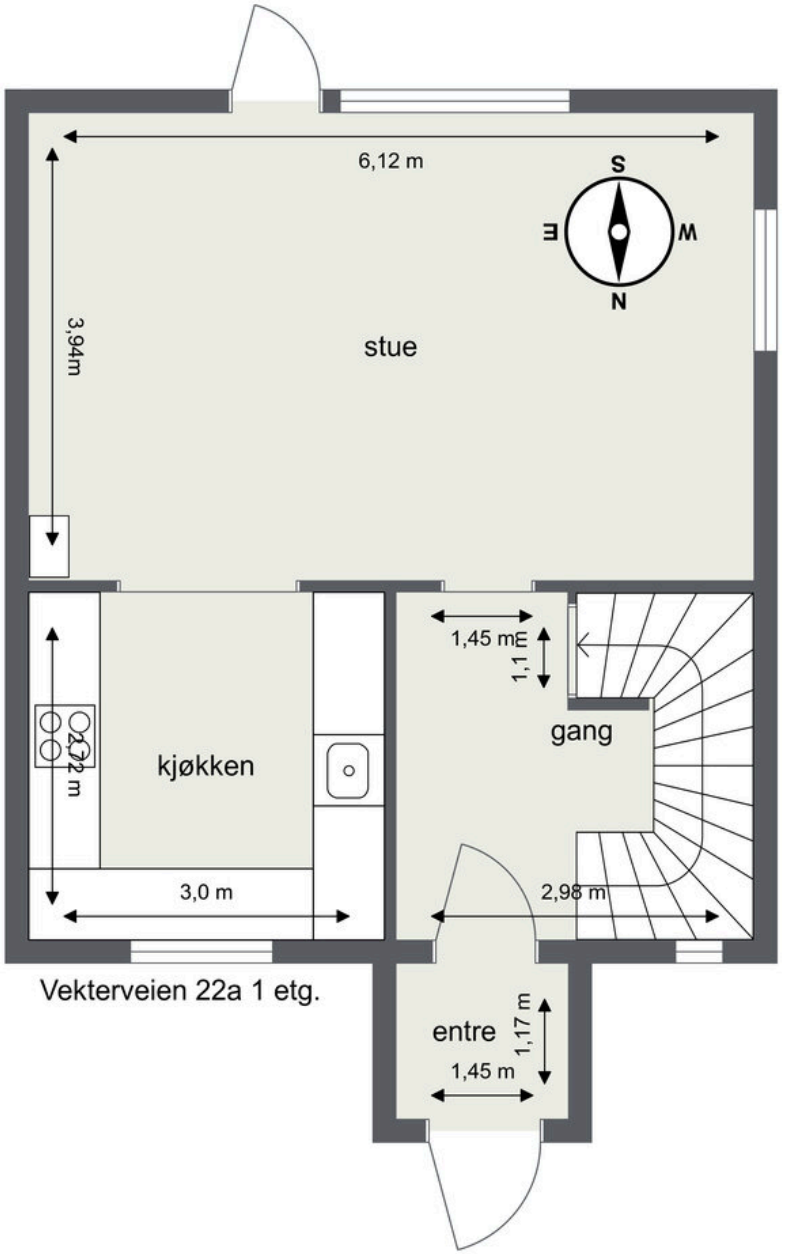
BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	139 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Hall m/trapp, bod, kjellerstue og bad/vaskerom
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue, kjøkken og trapperom
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom og bad
Total BRA: 43 kvm.



Vekterveien 22a 1 etg.






















KOKEBOK


KOKEBOK


KOKEBOK

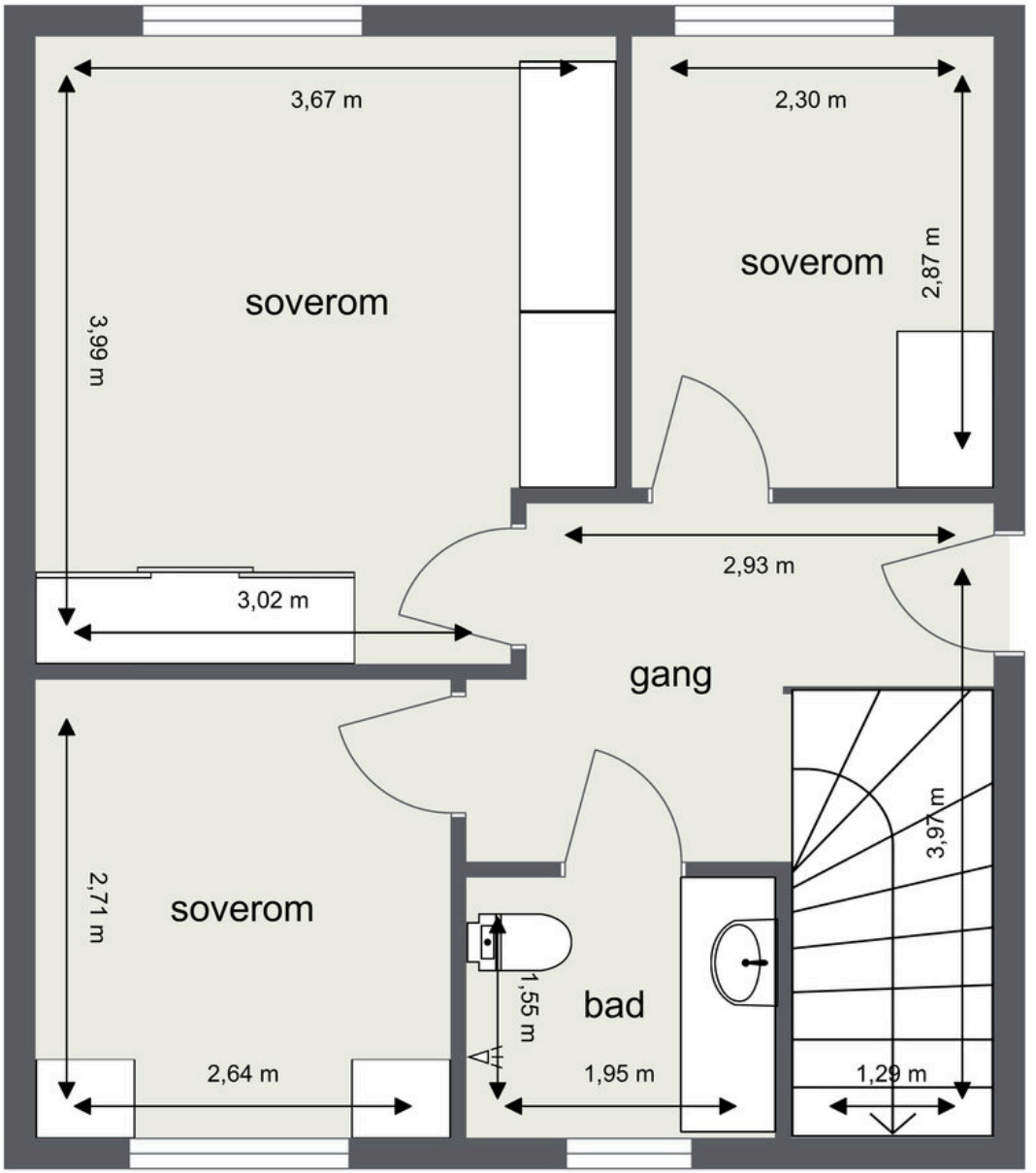












Vekterveien 22a 2 etg.










VOGUE
1950
VOGUE


PRADA
MARFA


PRADA
MARFA




PRADA
MARFA
















DESIGNMØBLER












22









Informasjon

Vekterveien 22A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0105/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Vekterveien 22A, 0681 OSLO
Gnr 160, bnr 543 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Berit Brekke Risbakken
Mats Risbakken

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
288 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 988 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1951

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 139 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Hall m/trapp, bod, kjellerstue og bad/vaskerom
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, stue, kjøkken og trapperom
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 53 kvm.

TBA: 46 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom og bad
Total BRA: 43 kvm.

Ikke målbare arealer:
Loftet er ikke målbart men gulvet er med plankebord og arealet på gulv utgjør ca. 30 m².

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder
1. etasje: Entré, stue, kjøkken og trapperom.
2. etasje: Gang m/trapp, 3 soverom og bad.
Kjelleretasje: Hall m/trapp, bod, kjellerstue og bad/vaskerom.
Loft: Loftet er ikke målbart men gulvet er med plankebord og arealet på gulv utgjør ca. 30 m².

Terrasse på 40 m². Uteplass ved inngangsparti på 6 m².
Utvendig bod på 8 m².

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen ventilering mot takraftet eller ventil i yttervegg foruten åpning av vindu.

Innvendig > Furugulv:
- Furugulv fra byggeår med en del naturlige oppsprekkinger og stedvis bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og det er påvist forhøyede fuktverdier fra ca. midt på vegg og ned mot gulv.

Innvendig > Innvendige trapper:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trapp med bruksslitasje og knirk.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er målt forhøyede fuktverdier fra ca. midt på kjellervegg og ned mot gulv.

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. 2 stk. skadede fronter på benk ved oppvaskkum.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Parkering

Parkering for flere biler på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Bad 2. etg. totalrenovert i 2013 Blant annet nytt sluk, nye varmekabler, nye rør, ny baderomsinnredning, nye fliser. Wilmann bygg - snekkerarbeid Langhus rør - rørleggerarbeid Ultimo elektro as - elektriker Opprinnelig var det satt inn badekar. Badekar og dusjvegg ble tatt ut i 2022. Dusjarmatur er derfor tilpasset badekar. Bad /vaskerom kjeller - etablert i 2014/2015 Opprinnelig var det felles vaskerom og tørkerom i 22a og b. Kjellerbadene i begge boenhetene ble pusset opp samtidig og gjennomgang mellom boenhetene ble stengt av. Arbeid som ble utført: Blant annet pigging av gulv for røropplegg. Nytt sluk, nye rør, innstallering av avløp for nytt toalett, støpt gulv for membran, opplegg til vaskemaskin, varmekabler, avtrekksvifte, ny varmtvannsbereder, nytt elektrisk anlegg, flislegging, ny baderomsinnredning. Kirkebygruppen - snekkerarbeid Restart Rørservice - Rune Bostøm - rørleggerarbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Bad 2. etg - 2013 (se over) Membran og sluttkontroll våtrom - Langhus rør Bad/vaskerom kjeller - 2013/2014 (se over) Membran og sluttkontroll våtrom - Restart Rørservice.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Se over. Det finnes noe dokumentasjon fra arbeidet med badene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Tak - ny takstein ca 2003 (forrige eier) Fasade - huset malt i 2017 - utført av faglært - Malersvenn Antonio Dias AS Vinduer - alle vinduer og verandadører/ytterdør byttet (bortsett fra vindu i yttergang) i perioden (2013-2017). Det ble satt inn ett større vindu i kjellerstue med lysgrav for å sikre rømningsvei, ellers er alle andre vinduer opprinnelig størrelse. Arbeid utført av faglært (Willmann bygg, Kirkebygruppen, Protom bygg AS) Pipe - foringsrør i stål satt inn i 2011 (forrige eier) - nytt topp-pipebeslag i 2016 - Taktekking Reichel AS Ildsted - ny peis i stue 2014 (Norpeis Odense) - innstallert av Kai Nettum enk. Terrasse ved inngangsparti og i hage, samt pergola - 2016 - utført av faglærte, Christiania utemiljø as Garasje fjernet - enkel garasje med stålkonstruksjon/eternitt fra 1960 fjernet i 2017. Innhentet forhåndsuttalelse fra Byantikvaren - ingen innvendinger. Utvendig bod - satt opp i 2014.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det er ikke drenert i vår eiertid, men i kjelleren ble det innstallert elektroosmose (Dry Electro System) - ca 2014. VVS-gruppen AS. (Metoden er omtalt av SINTEF byggforsk og er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner). Dette er gjort sammen med eier i 22b, og "sentralen" er montert inne hos 22b.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. 2014 - nytt sikringsskap - Sønnico 2014 - 2-fas (lagt inn mer strøm inn til huset)
- Bytte av hovedsikring/lastbryter i kjeller - K.J. Elektro Elektrisk arbeid i forbindelse med baderom (se over).
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Eltilsyn i 2019 - rapport fra sluttkontroll ved Elektrokompetanse AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Montert utekran 2014 - Tore Orvei - nytt røropplegg med stoppekran Arbeid med baderom (se over). Det har ikke vært arbeid på vann og avløp inn til/ut fra huset i vår eiertid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. : Boligen er ikke bygget ut, men vi er usikre på om noen av endringene som er gjort i vår eiertid er søknadspliktige, men det er ikke søkt til kommunen.
- Var tiltaket søknadspliktig? Nei.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Fjernet oljetank i hagen i 2014 - dette er meldt inn.

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

spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Innstallert varmepumpe i 2016 - Oslo Varmepumpe AS - service med rens og vask 2023 Varmekabler i kjellerstue/gang og yttergang. Nytt kjøkken i 2014. Døråpning til gang ble tettet, og det ble åpnet opp til stue. Bærebjelke satt inn over åpningen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. 2018 - lekkasje fra utekran i kjellerbod. Utbedret, og utekran ble byttet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Ja, se over om eltilsyn i 2019. Tilsynsrapport fra Oslo kommune - Brann og redningsetaten 2016. Pålegg utbedret.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja. Nabo i 22b har ikke egen innkjørsel og har derfor tinglyst adkomstrett til sin eiendom via vår innkjørsel. Etter avtale med oss parkerer de i nærheten av sin egen inngangsdør. Eventuell ny avtale inngås mellom 22b og ny eier i 22a.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Eierne i "Stikkveien" (den privateide delen av Vekterveien) har gått sammen om kjøp om brøytetjenester for veien (ikke egen innkjørsel). Avtalen vurderes/fornyes årlig. Hittil har vi betalt ca. 1550,- per år.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein og opplyst være ny i 2003. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert utførelse. Veggene har murkonstruksjon med strukturpussede murfasader. Fasader ble sist malt i 2017. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft med bordkledning på gulv og synlig undertak med rupanel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017. Bygningen har malt profilert hovedytterdør med elektronisk lås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017. Terrasseplatting i to nivåer med adkomst fra stue. Nedre terrasse er på ca. 30 m² og bygget på trebjelkelag med terrassebord med trappetrinn til terreng. Trapp med repos og uteplass på 6 m2 og spilerekkverk til hoveddør. Bygget i 2016. Utvendig bod på ca. 8 m2 med overbygg fra 2014. Tregulv på bjelkelag og uisolert tak og vegger med papptekket yttertak. Etasjeskiller er iflg. byggetegninger av betong mellom etasjene og støpt dekke mot grunn.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

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

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, peisovn, varmepumpe, begge bad m/varmekabler og gulvvarme i kjeller.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 812 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 450,-pr. 2025

Kommunale avgifter for 20255 er estimert til å utgjøre kr 19 450,-. Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsgebyr. Pris kan variere etter eget forbruk og er kun et estimat. Kommunale avgifter faktureres og fordeles over fire terminer i året.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 566,- pr år.
- Brøyting kr 1 550,- pr. år.
- Kabel-tv/internett kr 948,- pr. mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 629,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatt for 2025 er estimert til å utgjøre kr 3 629,- Beløpet faktureres med kommunale avgifter og fordeles over fire terminer i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 230 127,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 920 506,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Landkreditt forsikring

Polisenr: 38105795

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 626 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vekterveien 22A ligger attraktiv til i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Manglerud i Østensjø bydel. Vekterveien og tilliggende område mot Enebakkveien er et område med særegenhet. Bebyggelsesstruktur med tomannsboliger på vertikale eiendommer, ca. 400 kvm. Navnet Vekterveien ble vedtatt i 1955 med bakgrunn i at bebyggelsen i veien ble oppført av et byggelag tilknyttet politiet. Bygningene beskrives som lett gjenkjennelige, samsvarende i form, volum, takutforming, fasade med hvit mur. Byggene er plassert trappevis med 3 bygg hvor lys, utsyn, luft og grønn struktur er svært godt ivaretatt. I sum skaper byggene og eiendommene et enhetlig karakteristisk uttrykk i området.

Nærmeste kjøpesenter er ca. 13 minutters spasertur unna. Manglerud Senter (http://www.manglerudsenter.no/) er et moderne kjøpesenter med et rikt utvalg av forretninger, treningssenter, post, apotek, legesenter, kafé, vinmonopol, Burger King m.m. I tillegg ligger Bryn (http://brynsenter.no/) og Lambertseter senter (http://www.lambertsetersenter.no/) få kjøreminutter unna. Like ved boligen har man også en søndagsåpen Joker (Abildsø).

Treningsglad? Det er flere rekreasjons og treningsmuligheter i området. Av innendørstrening er det kort vei til SATS Ryen, med sine varierende gruppetimer og sitt store utvalg av egentreningsmuligheter. I tillegg har man Fresh fitness i området. Foretrekker man å benytte seg av naturen som rekreasjonsarena, er det flere gode alternativer. Østensjøvannet ligger bare noen få minutter unna. Rundløypen rundt vannet passer perfekt til en ettermiddagstur, dersom det skulle friste. Det er i tillegg milevis med turstier og skiløyper i Østmarka. Østmarksetra og Rustadsaga kan trekkes frem som gode anbefalinger for sluttdestinasjon. Tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannets rike dyre- og fugleliv innen fem minutters gange. Gang - og sykkelsti langs Østensjøvannet er også inngangsport til Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade- og fiskevann samt Østmarksetra som et i naturlig samlingspunkt.

Sentralt og solrikt beliggende i veletablert boligområde på Manglerud, bestående av 4-mannsboliger og rekkehusbebyggelse. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Manglerud har et godt bomiljø for folk i alle aldre.

Meget barnevennlig med fine grøntområder mellom bebyggelsene. Kort vei til flere barnehager og til Manglerud skole, samt Manglerudhallen. Det er et bredt idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet for både store og små.

Det er meget kort vei til offentlig kommunikasjon. Med buss fra Enebakkveien mot sentrum går buss 70 til Bjørvika på 15 minutter. T-bane, buss (buss 23 v/ Manglerud senter (Simensbråten / Lysaker). Buss 78 A og 78 B Østensjøring har busstopp like ved fra busstoppet Treskeveien. T-bane fra Manglerud til Jernbanetorget tar ca. 12 minutter. For ytterligere informasjon se www.ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men gjenpart av ferdigattest datert 29.10.1958. Det foreligger også approbasjon datert 12.03.1951. Approbasjon er en godkjennelse fra offentlige myndigheter. Approbasjonen omhandler våningshus. At approbasjon eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger forespørsel vedr. riving og oppføring av ny garasje i saksinnsyn, saken ble avsluttet i 2004. Det er ingen tilgengelige dokumenter i kommunens arkiv for riving av midlertidig garasje og oppføring av ny garasje.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kjeller:
Kjeller er med opprinnelig planløsning bestående av boder og vaskerom.
Vaskerom var tiltenkt delt felles med nabo som på sin seksjon er inntegnet med tørkerom. Tilsammen to rom med dør mellom seksjonene.
Det er i fellesskap med naboseksjon i ca. 2014/2015 endret planløsning ved å skille felles vaskerom og tørkerom med vegg mellom. Det ble da for denne seksjonen bygget bad. Det finnes ingen dokumenter på saksinnsyn.no som omhandler

denne delingen og endring av planløsning forøvrig. Boder er tilleggsdel og er nå omgjort til hoveddel - dette er omsøkingspliktig tiltak. Forholdet er ikke videre vurdert av takstingeniøren men det anbefales å ettersøke tiltaket. Eventuell godkjenning fra kommunen er ikke vurdert. Det bør også sjekkes ut rundt seksjoneringen i kjelleretasjen etter endringer.

1.etg:
Opprinnelig dør til kjøkken fra gang er blendet og det er etablert åpning mot stue. Dette er bærevegg og endring av bærevegg skal omsøkes kommune. Det finnes ingen dokumenter på saksinnsyn.no som omhandler dette. Forholdet er ikke videre vurdert av takstingeniøren men det anbefales å ettersøke tiltaket. Eventuell godkjenning fra kommunen er ikke vurdert.

Byggemeldte boder i kjeller som i dag benyttes som kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som kjellerstue og oppholdsrom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som rom for varig opphold må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet, endring av bærevegg, og endret planløsning som nevnt ovenfor, og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen ligger i område for gul sone mot svevestøv, og i grønn sone for nitrogendioksid.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/160/543:
07.04.1953 - Dokumentnr: 4417 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

02.03.1956 - Dokumentnr: 2718 - Best om garasje/parkering

03.02.1953 - Dokumentnr: 1590 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:419

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Nabo i Vekterveien 22B har ikke egen innkjørsel og har derfor tinglyst adkomstrett til sin eiendom via vår innkjørsel. Etter avtale med oss parkerer de i nærheten av sin egen inngangsdør. Eventuell ny avtale inngås mellom 22B og ny eier i 22A.

Eierne i "Stikkveien" (den privateide delen av Vekterveien) har gått sammen om kjøp om brøytetjenester for veien (ikke egen innkjørsel). Avtalen vurderes/fornyes årlig. Hittil har vi betalt ca. 1550,- per år. Endringer kan forekomme.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 86 400,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 400,-

Samlet skal selger betale kr. 161 490,- 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. 3 900,-.

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 5. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vekterveien 22A

Vekterveien 22A

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.8 km

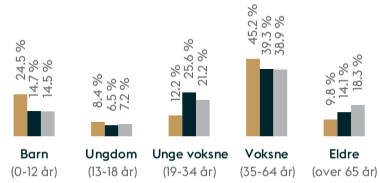
Offentlig transport

Alléen Linje NC2, 70, 70N, 78B	6 min 0.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.5 km

Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år) 93 barn	9 min 0.7 km
Storgården barnehage (1-5 år) 136 barn	10 min 0.8 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Manglerud Øst/Sør	1 828	642
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Manglerud skole	13 min
Manglerud idrettspark	18 min
SATS Ryen	11 min
Manglerud bad	12 min

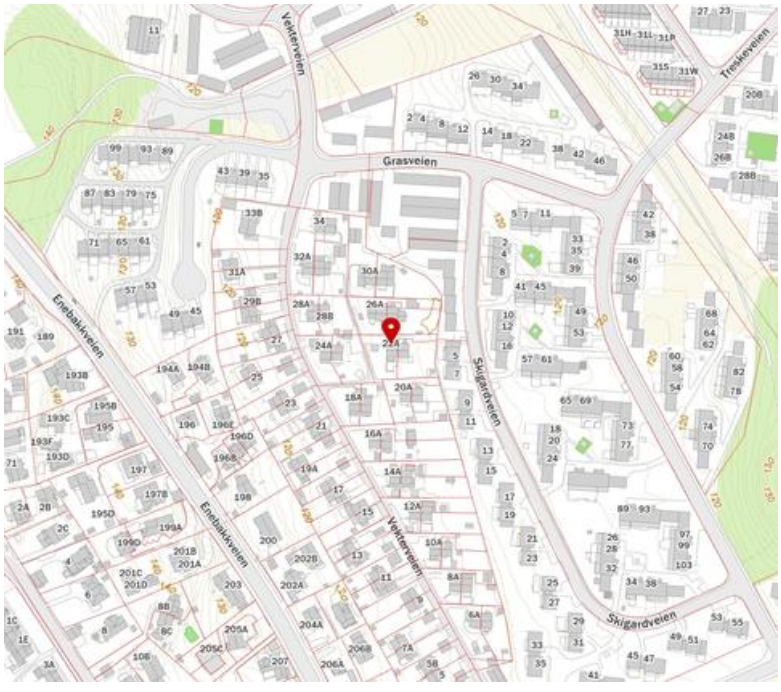
«Flott plass for barna å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
OSLO kommune
gnr. 160, bnr. 543

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25090 **Referansenummer:** ET1987

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsboligen i Vekterveien 22 A er oppført i 1951.

Boligen har et totalt bruksareal (BRA) på 139 m²/ BRA-i på 131 m².

Det er gjennomført flere moderniseringer i perioden 2003–2020, inkludert nytt yttertak (2003), rehabiliterte våtrom (2013 og 2015), nye vinduer og dører (2017), samt oppgraderinger av kjøkken og elektrisk anlegg.

Flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og vurderes som eldre eller med observerte avvik. Dette gjelder blant annet takkonstruksjonen, hvor det er begrenset ventilering, samt furugulv med slitasje og oppsprekking. Det er målt noe skjevheter i etasjeskillere og ujevnheter i gulv, hovedsakelig i 2. etasje.

I kjeller er det registrert forhøyede fuktverdier i vegg, og dreneringen antas å være original fra byggeår. Det er etablert elektroosmose-system, men tiltaket har begrenset dokumentert effekt på lang sikt. Badene har enkelte avvik knyttet til fallforhold men er ellers rehabilitert og har dokumentert utførelse.

Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra 1951, og har overskredet forventet brukstid. Trappeløsningene har avvik fra dagens krav til sikkerhet, men dette var i samsvar med regelverket ved byggeåret.

Det bemerkes at endringer i planløsning og bruk ikke er byggesøkt, noe som bør følges opp videre.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles
bygningsmasse er ikke satt.)

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

Kjeller:
Kjeller er med opprinnelig planløsning bestående av boder og vaskerom. Vaskerom var tiltenkt delt felles med nabo som på sin seksjon er inntegnet med tørkerom. Tilsammen to rom med dør mellom seksjonene.
Det er i fellesskap med naboseksjon i ca. 2014/2015 endret planløsning ved å skille felles vaskerom og tørkerom med vegg mellom. Det ble da for denne seksjonen bygget bad.
Det finnes ingen dokumenter på saksinnsyn.no som omhandler denne delingen og endring av planløsning forøvrig. Boder er tilleggsdel og er nå omgjort til hoveddel - dette er omsøkingspliktig tiltak.
Forholdet er ikke videre vurdert av takstingeniøren men det anbefales å ettersøke tiltaket. Eventuell godkjenning fra kommunen er ikke vurdert.
Det bør også sjekkes ut rundt seksjoneringen i kjelleretasjen etter endringer.

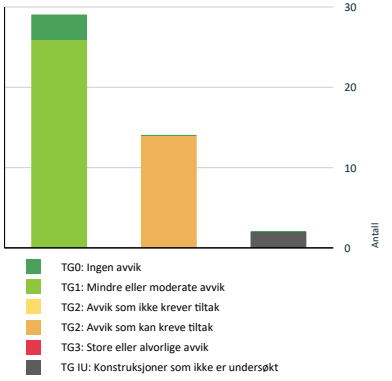
1.etg:
Opprinnelig dør til kjøkken fra gang er blendet og det er etablert åpning mot stue. Dette er bærevegg og endring av bærevegg skal omsøkes kommune. Det finnes ingen dokumenter på saksinnsyn.no som omhandler dette.
Forholdet er ikke videre vurdert av takstingeniøren men det anbefales å ettersøke tiltaket. Eventuell godkjenning fra kommunen er ikke vurdert.

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.

Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Furugulv.** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	Nytt yttertak
2011	Modernisering	Piperehabilitering med innv. stålrør
2013	Modernisering	Rehabilitering av bad i 2 etg. Utført av Wilman bygg AS, Elektrokompetanse AS og Langhus rør AS. Vegger og tak på soverrom ble gipset og malt.
2014	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning 2014 fra HTH ned nye hvitevarer. Slipt og lakkert/malt gulv i alle rom med originalt furugulv.
2014	Modernisering	Ny peisovn montert av Kai Nettum - godkjent av Brann-og redningsetaten 2017.
2014	Modernisering	Nytt sikringsskap med nye automatsikringer utført av Sønnico installasjon AS. Ny peis. Ny utebod.
2015	Modernisering	Gipset og sparklet/malt vegger og tak i 1 og 2 etg. med listefrie løsninger.
2015	Ombygging	Fellesvaskeri omgjort til bad/vaskerom etter avtale med nabo (tiltaket er ikke omsøkt) Kjeller pusset opp med gulv m/varmekabler, fjernet en bod - større vindu/rømningsvei, og overflatebehandling av vegger og tak. Skyvedør mellom gang og kjellerstue. Installert Dry electro system i grunnmur som motvirker fukt. Nye automatsikringer og økt inntak.
2016	Modernisering	Nytt pipebeslag
2016	Modernisering	Installert varmepumpe. Bygging av pergola.
2017	Modernisering	Maling av fasader
2017	Modernisering	Nye vinduer og ytterdør/balkongdører i hele boligen unntatt vinduer i vindfang.
2020	Modernisering	Ny oppvaskmaskin.
2025	Modernisering	Maling av soveromsgulver.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og opplyst være ny i 2003.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert utførelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon med strukturpussede murfasader.
Fasader ble sist malt i 2017.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kaldloft med bordkledning på gulv og synlig undertak med rupanel.
Arealet er ikke målbart.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen ventilering mot takraftet eller ventil i yttervegg foruten åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør vurderes å installere lufteluker og/eller luftehatt.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

TG 1 Dører

Bygningen har malt profilert hovedytterdør med elektronisk lås og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting i to nivåer med adkomst fra stue.
Øvre terrasse er på ca. 10 m² og bygget på trebjelkelag med terrassebord og levegger med spiler og pergolatak med acrylplater.
Terrassen er utstyrt med varmelampe og strømuttak.

Nedre terrasse er på ca. 30 m² og bygget på trebjelkelag med terrassebord med trappetrinn til terreng.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp med repos og uteplass på 6 m2 og spilerekkverk til hoveddør. Bygget i 2016.

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod på ca. 8 m2 med overbygg fra 2014
Tregulv på bjelkelag og uisolert tak og vegger med papptekket yttertak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: lakkert og malt originale furugulv, belegg og parkett.
Vegger: malte slette flater, malte murvegger, malt panel og tapet.
Tak/himling: malte slette flater og malt panel.

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

TG 2 Furugulv.

Furugulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Furugulv fra byggeår med en del naturlige oppsprekkinger og stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er iflg. byggetegninger av betong mellom etasjene og støpt dekke mot grunn.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Kjeller:
I kjellerstue er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

1.etg:
I stue er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

2.etg:
I hovedsoverom er det målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I trappegang er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn fra Nordpeis type Odense.
Pipe ble rehabilitert i 2011 med stålrør og peisovn montert 2014.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

• Det er påvist andre avvik:

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 og det er påvist forhøyede fuktverdier fra ca. midt på vegg og ned mot gulv.

Hentet fra selgers egenerklæring:
Det er ikke drenert i vår eiertid, men i kjelleren ble det innstallert elektroosmose (Dry Electro System) - ca 2014. VVS-gruppen AS. (Metoden er omtalt av SINTEF byggforsk og er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner). Dette er gjort sammen med eier i 22b, og "sentralen" er montert inne hos 22b.

Konsekvens/tiltak

• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Selv om det er installert elektroosmose er det registrert forhøyede fuktverdier og dette må sees i sammenheng med dreneringen utvendig som med stor sannsynlighet er fra byggeåret. Det kan ikke utelukkes at ny drenering av boligen må til. Når dette må skje er usikkert men det anbefales å følge med på utviklingen.

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp fra kjeller til 1 etg og malt treteapp til 2 etg.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er betydelig knirk i trapp.

Trapp med bruksslitasje og knirk.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport







TG 2 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, slett dør og skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Flislagt bad/vaskerom utført av Kirkebygruppen i 2014/2015 med nye overflater, sluk, røropplegg og membraner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

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
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt fall på 33 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 275 cm og 9-12 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med benkeskap med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegg, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørbladet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS med noe forhøyede verdier nederst mot gulv..
Det er ikke unormalt med fuktutslag da vannet kan samle seg mellom fliser og bakenliggende plater. Dette er ikke farlig for fuktsikkerheten såfremt membran/tettsjikt er utført korrekt.

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Flislagt bad med åpen dusj utført av Wilmann bygg i 2013 med nye overflater, sluk, røropplegg og membraner.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

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
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt fall på 7 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 83 cm og 10 mm fall til sluk i dusjsone.
Blandebatteri er tilpasset installering av badekar.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



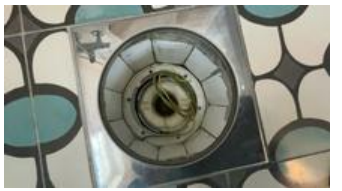


2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skuffeseksjon med vegg til vegg-benkeplate og toppmontert servant og gulvmontert toalett. Åpen dusj på gulv med forheng.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørbladet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med stålkum.
Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

2 stk fronter på innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

2 stk. skadede fronter på benk ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er takhengt kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Anlegget består av rør i rør- opplegg med kurser til de enkelte installasjonene.
Røranlegg med tilhørende installasjoner ble byttet ifbm. rehabiliteringen av våtrommene.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Røropplegg er fra da det ble utført våtromsrehabilitering.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing av f.eks vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser i denne rapporten , da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe fra Daikin med innerdel i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG IU Andre installasjoner

Dry electro system. Sentral er plassert hos nabo som del av felles prosjekt.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, varmepumpe, begge bad m/varmekabler og gulvvarme i kjeller.

TG 1 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.

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

Det ble utført EL-tilsyn fra Hafslund i 2019 og avvikene notert bel utbedret av Elektrokompetanse AS.
Sikringsskap plassert under trapp med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
Brannstige fra 2 etg. til hage.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1951 - ikke bekreftet opplysning.
Levetidsbetraktning| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Hentet fra selgers egenerklæring:

Det er ikke drenert i vår eiertid, men i kjelleren ble det innstallert elektroosmose (Dry Electro System) - ca 2014. VVS-gruppen AS. (Metoden er omtalt av SINTEF byggforsk og er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner). Dette er gjort sammen med eier i 22b, og "sentralen" er montert inne hos 22b.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er målt forhøyede fuktverdier fra ca. midt på kjellervegg og ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt opparbeidet med gressplen, singlet oppkjørsel, frukttrær, beplantning og terrasser. Svært gode solforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1951. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1951. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Levetid | Galvaniserte rør - dominerende rørmateriale fram til ca. 1950. Minium TG 2 - i de fleste tilfeller TG 3
Levetid | Kobberrør - Ikke vanlig etter ca. 1975. Anbefalt brukstid 50 år = TG 2
Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

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

Det anbefales kamerakontroll for eksakt tilstand.

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

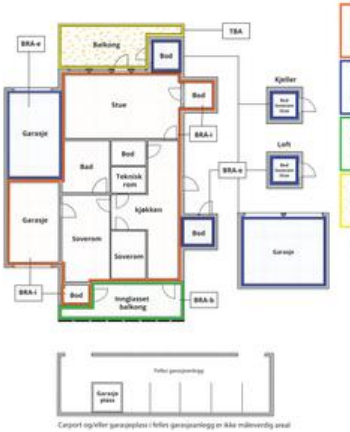
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	43			43			43
1. etasje	45	8		53	46		53
2.etasje	43			43			43
Loft						30	30
SUM	**131**	**8**			**46**	**30**	**169**
SUM BRA	**139**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Bad/vaskerom		
1. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom	Utvendig bod	
2.etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft			

Kommentar

Loftet er ikke målbart men gulvet er med plankebord og arealet på gulv utgjør ca. 30 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller:
Kjeller er med opprinnelig planløsning bestående av boder og vaskerom. Vaskerom var tiltenkt delt felles med nabo som på sin seksjon er inntegnet med tørkerom. Tilsammen to rom med dør mellom seksjonene.
Det er i fellesskap med naboseksjon i ca. 2014/2015 endret planløsning ved å skille felles vaskerom og tørkerom med vegg mellom. Det ble da for denne seksjonen bygget bad.
Det finnes ingen dokumenter på saksinnsyn.no som omhandler denne delingen og endring av planløsning forøvrig. Boder er tilleggsdel og er nå omgjort til hoveddel - dette er omsøkingspliktig tiltak.
Forholdet er ikke videre vurdert av takstingeniøren men det anbefales å ettersøke tiltaket. Eventuell godkjenning fra kommunen er ikke vurdert.
Det bør også sjekkes ut rundt seksjoneringen i kjelleretasjen etter endringer.

1.etg:
Opprinnelig dør til kjøkken fra gang er blendet og det er etablert åpning mot stue. Dette er bærevegg og endring av bærevegg skal omsøkes kommune. Det finnes ingen dokumenter på saksinnsyn.no som omhandler dette.
Forholdet er ikke videre vurdert av takstingeniøren men det anbefales å ettersøke tiltaket. Eventuell godkjenning fra kommunen er ikke vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	128	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Mats Risbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	543		0	625.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Vekterveien 22 A

Hjemmelshaver

Berit Brekke Risbakken og Mats Risbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Manglerud i bydel Østensjø. Vekterveien ble navngitt i 1955 og har historisk tilknytning til Oslo-politiet, da mange av tomannsboligene i området ble oppført av Politiets selvbyggerlag for ansatte i etaten .
Området er preget av lav bebyggelse, hovedsakelig bestående av tomannsboliger og rekkehus, og er kjent for sitt barnevennlige miljø med nærhet til skoler, barnehager og fritidstilbud. I nærheten finner man blant annet Østensjøvannet som tilbyr gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.
Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med bla. buss og T-bane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt forsikring	38105795			

Kommentar
Forsikringsopplysninger er hentet fra selgers egenerklæring. Det er ikke vurdert dekningsområder og egenandeler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025	Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.03.1951		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	02.06.2025		Gjennomgått		Nei

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vekterveien 22 A, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 543
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

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/ET1987

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

RISBAKKEN, BERIT BREKKE	9578-5999-4-1699355	2025-05-25 21:12:08
Risbakken, Mats	9578-5999-4-1103206	2025-05-25 21:15:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2025

Oppdragsnummer
18-0105/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vekterveien 22A, 0681 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Mats Risbakken, Berit Brekke Risbakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 38105795
Forsikret i: Landkreditt forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. totalrenovert i 2013 Blant annet nytt sluk, nye varmekabler, nye rør, ny baderomsinnredning, nye fliser. Wilmann bygg - snekkerarbeid Langhus rør - rørleggerarbeid Ultimo elektro as - elektriker Opprinnelig var det satt inn badekar. Badekar og dusjvegg ble tatt ut i 2022. Dusjarmatur er derfor tilpasset badekar. Bad /vaskerom kjeller - etablert i 2014/2015 Opprinnelig var det felles vaskerom og tørkerom i 22a og b. Kjellerbadene i begge boenhetene ble pusset opp samtidig og gjennomgang mellom boenhetene ble stengt av. Arbeid som ble utført: Blant annet pigging av gulv for røropplegg. Nytt sluk, nye rør, innstallering av avløp for nytt toalett, støpt gulv for membran, opplegg til vaskemaskin, varmekabler, avtrekksvifte, ny varmtvannsbereder, nytt elektrisk anlegg, flislegging, ny baderomsinnredning. Kirkebygruppen - snekkerarbeid Restart Rørservice - Rune Bostøm - rørleggerarbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg - 2013 (se over) Membran og sluttkontroll våtrom - Langhus rør Bad /vaskerom kjeller - 2013/2014 (se over) Membran og sluttkontroll våtrom - Restart Rørservice

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over. Det finnes noe dokumentasjon fra arbeidet med badene.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak - ny takstein ca 2003 (forrige eier) Fasade - huset malt i 2017 - utført av faglært - Malersvenn Antonio Dias AS Vinduer - alle vinduer og verandadører/ytterdør byttet (bortsett fra vindu i yttergang) i perioden (2013-2017). Det ble satt inn ett større vindu i kjellerstue med lysgrav for å sikre rømningsvei, ellers er alle andre vinduer opprinnelig størrelse. Arbeid utført av faglært (Willmann bygg, Kirkebygruppen, Protom bygg AS) Pipe - foringsrør i stål satt inn i 2011 (forrige eier) - nytt topp-pipebeslag i 2016 - Taktekking Reichel AS Ildsted - ny peis i stue 2014 (Norpeis Odense) - innstallert av Kai Nettum enk. Terrasse ved inngangsparti og i hage, samt pergola - 2016 - utført av faglærte, Christiania utemiljø as Garasje fjernet - enkel garasje med stålkonstruksjon/eternitt fra 1960 fjernet i 2017. Innhentet forhåndsuttalelse fra Byantikvaren - ingen innvendinger. Utvendig bod - satt opp i 2014

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke drenert i vår eiertid, men i kjelleren ble det innstallert elektroosmose (Dry Electro System) - ca 2014. VVS-gruppen AS. (Metoden er omtalt av SINTEF byggforsk og er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner). Dette er gjort sammen med eier i 22b, og "sentralen" er montert inne hos 22b.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 - nytt sikringsskap - Sønnico 2014 - 2-fas (lagt inn mer strøm inn til huset) - Bytte av hovedsikring/lastbryter i kjeller - K.J. Elektro Elektrisk arbeid i forbindelse med baderom (se over)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn i 2019 - rapport fra sluttkontroll ved Elektrokompetanse AS

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert utekran 2014 - Tore Orvei - nytt røropplegg med stoppekran Arbeid med baderom (se over). Det har ikke vært arbeid på vann og avløp inn til/ut fra huset i vår eiertid.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er ikke bygget ut, men vi er usikre på om noen av endringene som er gjort i vår eiertid er søknadspliktige, men det er ikke søkt til kommunen.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fjernet oljetank i hagen i 2014 - dette er meldt inn.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallert varmepumpe i 2016 - Oslo Varmepumpe AS - service med rens og vask 2023 Varmekabler i kjellerstue/gang og yttergang. Nytt kjøkken i 2014. Døråpning til gang ble tettet, og det ble åpnet opp til stue. Bærebjelke satt inn over åpningen.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Beskriv: 2018 - lekkasje fra utekran i kjellerbod. Utbedret, og utekran ble byttet.

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Ja, se over om eltilsyn i 2019. Tilsynsrapport fra Oslo kommune - Brann og redningsetaten 2016. Pålegg utbedret.

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid.

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

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

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

Eventuell kommentar: Se kommentar til punkt 6 vedr. tilltatelser.

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

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

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

Beskriv: Nabo i 22b har ikke egen innkjørsel og har derfor tinglyst adkomstrett til sin eiendom via vår innkjørsel. Etter avtale med oss parkerer de i nærheten av sin egen inngangsdør. Eventuell ny avtale inngås mellom 22b og ny eier i 22a.

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

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

Eventuell kommentar: Fjernet i 2017 av Aktiv Tankrens as - innrapportert til kommunen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eierne i "Stikkveien" (den privateide delen av Vekterveien) har gått sammen om kjøp om brøytetjenester for veien (ikke egen innkjørsel). Avtalen vurderes/fornyes årlig. Hittil har vi betalt ca. 1550,- per år.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0105/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Risbakken, Mats	2025-05-25	RISBAKKEN, BERIT BREKKE	2025-05-25

Identifikasjon: bankID Risbakken, Mats

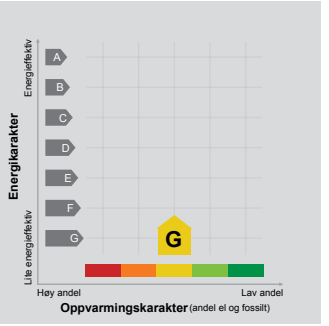
Identifikasjon: bankID RISBAKKEN, BERIT BREKKE

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vekterveien 22A
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	543
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80400756
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126227
Dato	26.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 17 995 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:

17 995 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)

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

29/10-1958.

/NR

Gnr. 160, bnr. 544, Vekterveien 22 B. 50/3605.

Nybygg. 3/10-1956.

Våningshus.

Herr Reidar Lied.

Arkitekt Robert Olsson, Vestlia 1, Ljan.

Murmester Jan Berger, Snippen 13, Oslo.

Distriktsingeniør
A. Gjerstad

29/19-1958.

/NR

Gnr. 160, bnr. 543, Vekterveien 22 A. 50/3605.

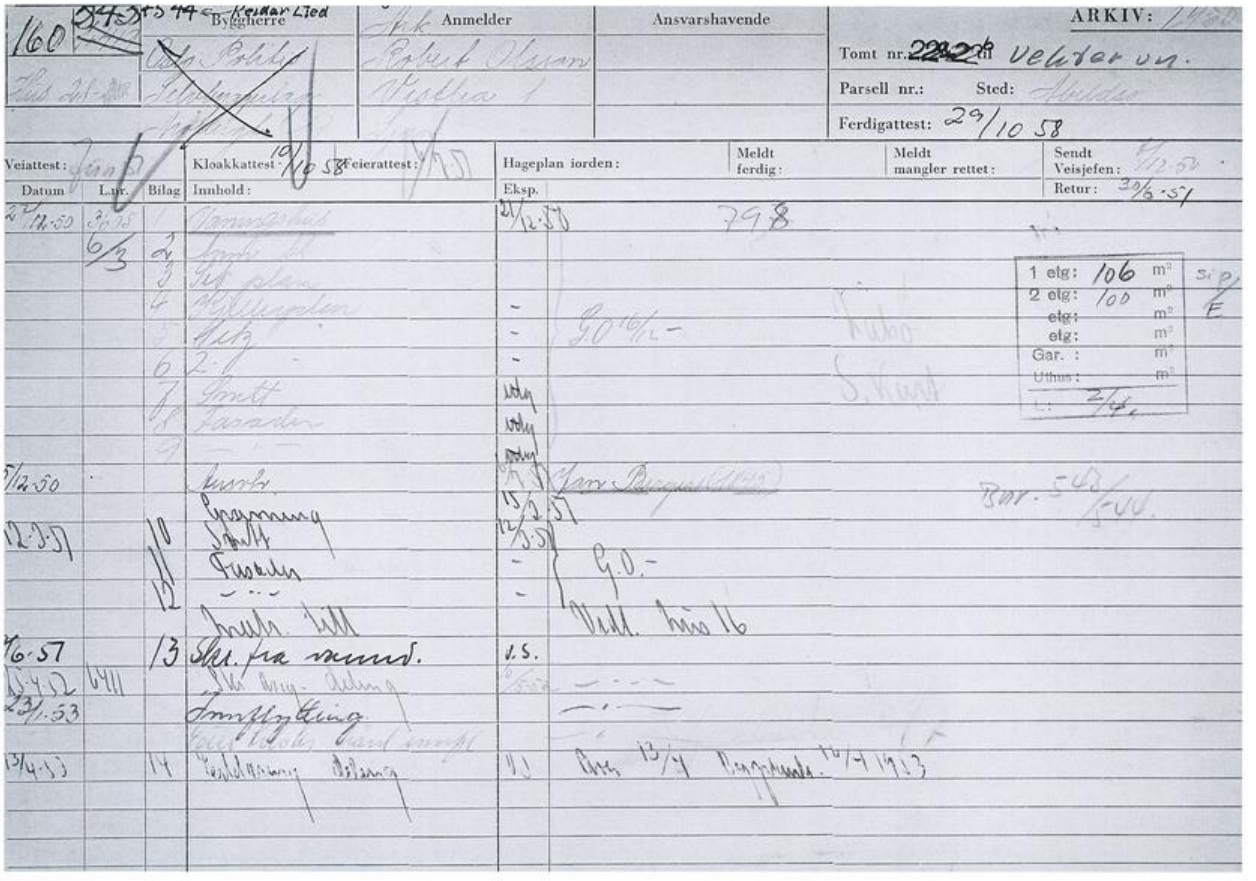
Nybygg. 3/10-1956.

Våningshus.

Herr Hans Jörgen Ramberg.

Arkitekt Robert Olsson, Vestlia 1, Ljan.
Murmester Jan Berger, Snippen 15, Oslo.

Distriktsingeniör
A. Gjerstad



160	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
				Tomt nr.: Veldar vn.
				Parsell nr.: Sted:
				Ferdigattest: 29/10 58

Veiattest:	Kloakkattest: 19/10 58	Feierattest:	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
						Retur:

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
27/12-50	3938		Tomtegrad	21/12-50
	6/3	2	Tegn. A	
		3	Sit. plan	
		4	Målsnitt	-
		5	Plan	-
		6	2.	-
		7	Snitt	Utkg
		8	Fasader	Utkg
		9		Utkg
5/2-50			Kontr.	15/2-51
12-3-51		10	Spenning	12/3-51
		11	Snitt	-
		12	Fasaden	-
			Innsk. titl	
4/6-57		13	Skr. fra mund.	U.S.
23/4-52	6411		Ikke Ferd. Attest	
23/1-53			Innbygning	
			Ferd. godk. med unnt.	
13/4-53		14	Tilbakeføring Bygning	11

1 etg: 106 m²
2 etg: 100 m²
etg: m²
etg: m²
Gar.: m²
Uthus: m²
I alt: 206 m²

Si. p/ E

Gj.0.-

Vedl. tegn 16

Bnr. 543/500

Gjen. 13/4 Ferdigattest 10/4 1953

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200905
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VEKTERVEIEN 22A
Postadresse:	0681 OSLO
Matrikkel:	0301-160/543

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200905

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

OV/AaK.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gnr. 160, bnr. 543.	Vekterveien 22.	55/3736.

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Jørgen Ramberg, Vekterveien 22, Abildsø.	Murmester Jan Berger, Vekterveien 33, Abildsø.

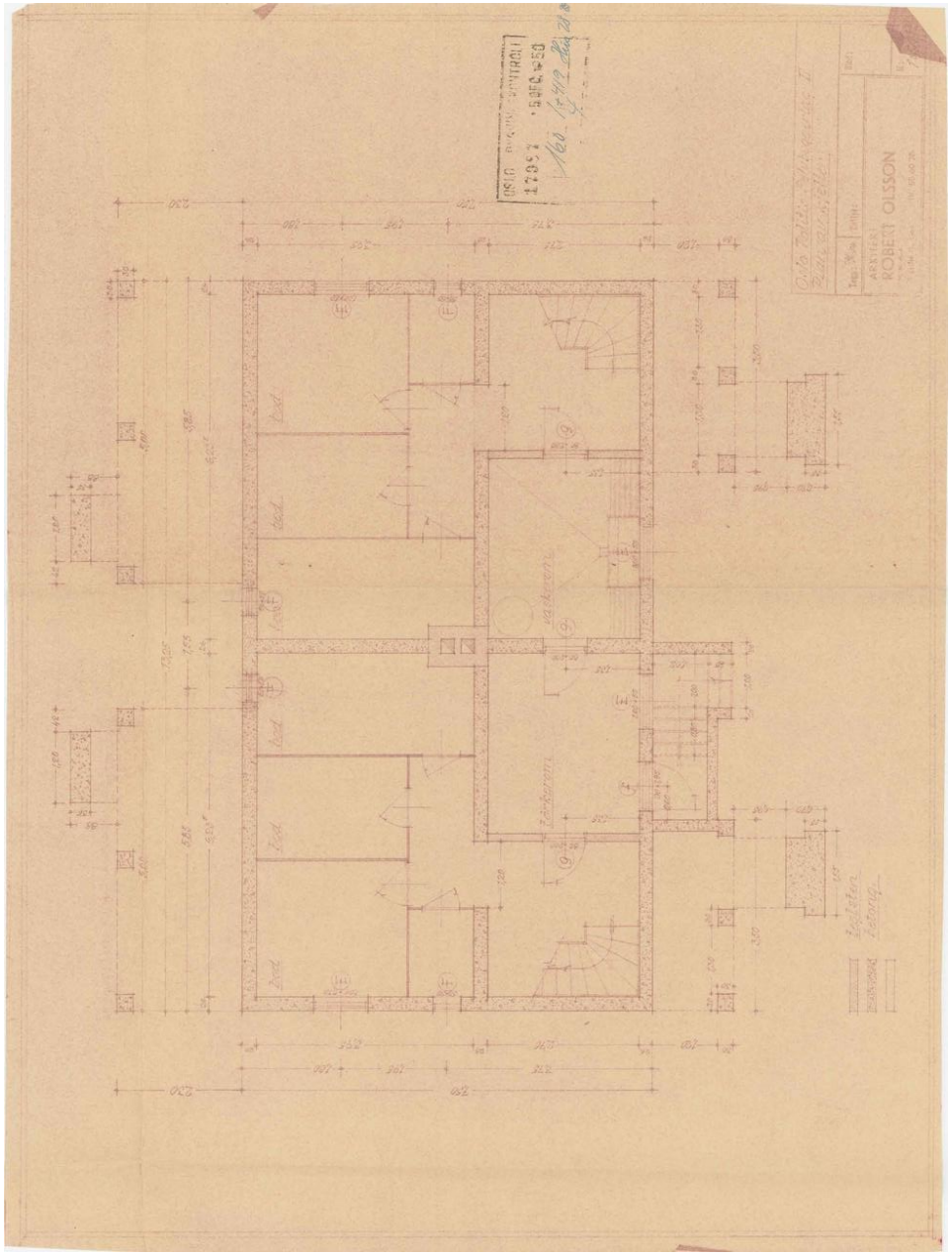
Dato 14. februar 1958.

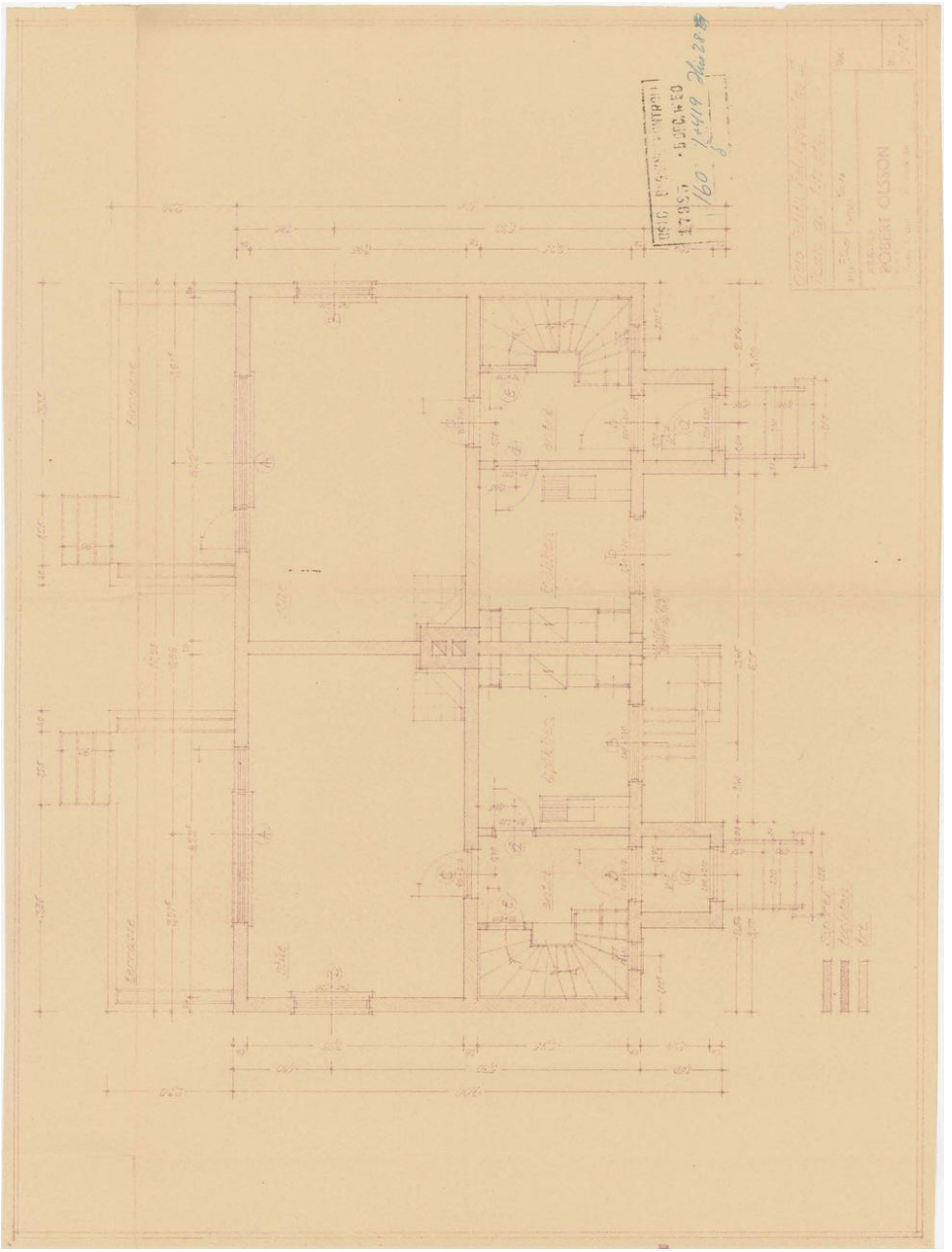
Arbeidets art Midlertidig garasje for 1 bil.

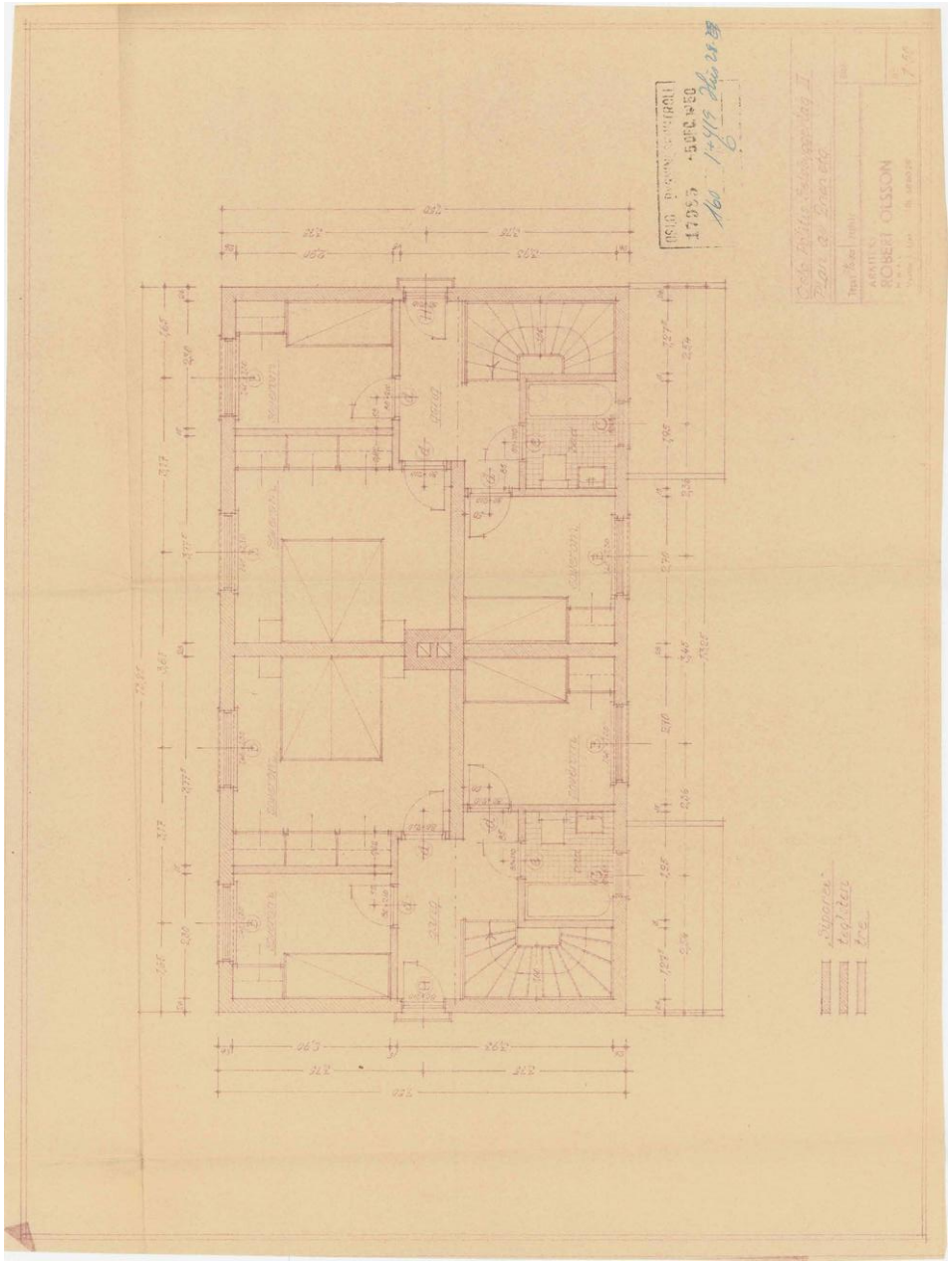
Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.
Forbehold: Garasjen er godkjent som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

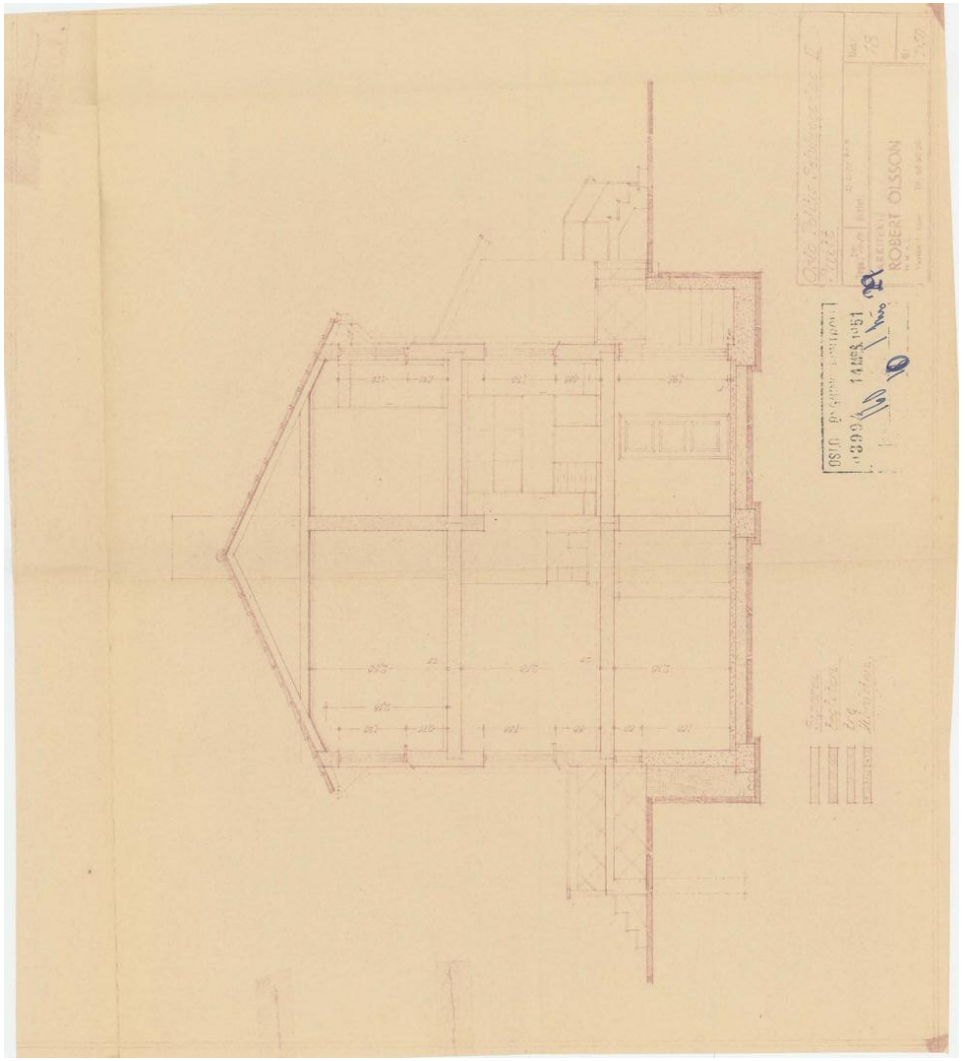
Bygningsinspektør
A. Gjerstad.

O. Verndal.
O. Verndal.









FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200905
Leveransetype:	Plantegninger (Tomannsbolig)
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VEKTERVEIEN 22A
Postadresse:	0681 OSLO
Matrikkel:	0301-160/543

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200905

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 3736/55/RGO/AaK.

Ang. Gnr. 160, bnr. 543.

Anmelder: Jørgen Ramberg, Vekterveien 22, Abildsø.

Eier: Anmelder.

Arbeidets art: Midlertidig garasje for 1 bil.

Byggemelding med vedlagt 1 stk. tegning approberes på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Byggemeldingen har vært forelagt Oslo Bygningsråd som i møte den 8/2-1956 fattet følgende vedtak:

"I henhold til bygningslovens § 8 vil ikke bygningsrådet motsette seg at garasjen godkjennes som midlertidig mot tinglyst erklæring idet det meddeles unntak fra bygningslovens § 79 vedr. fundamenter, fra § 83.1 vedr. brannvegg og fra § 124 vedr. bygningens utseende.
Forutsetningen for godkjennelsen er at det skaffes kjørerett til og fra garasjen over nabogrunn tilhørende gnr. 160 bnr. 544.
Garasjen må males i farge godkjent av bygningssjefen."

I henhold hertil approberes garasjen som midlertidig mot at tinglyst erklæring avgis. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Da garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid, å rette mangler og forskyvninger p.g.a. telehiving eller liknende.

Forslag til utvendige farger må innsendes,

Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. arbeidstillatelse foreligge og
4. tinglyst erklæring være avgitt (kfr. ovenfor).

Bygningssjefen i Oslo, den 17. februar 1956.

Y. Riis
bem.

R. Glasø-Olsen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

OV/AaK.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Gnr. 160, bnr. 543.	Vekterveien 22.	55/3736.

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Jørgen Ramberg,	Murmester Jan Berger,
Vekterveien 22,	Vekterveien 33,
Abildsø.	Abildsø.

Dato 14. februar 1958.

Arbeidets art Midlertidig garasje for 1 bil.

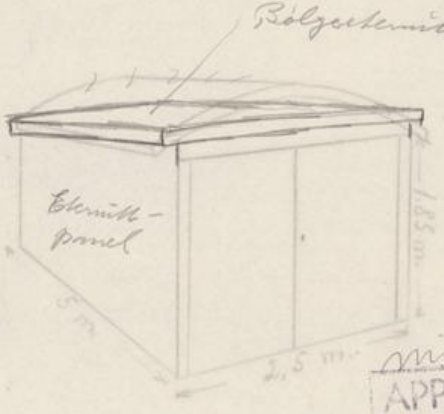
Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.
Forbehold: Garasjen er godkjent som midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

Bygningsinspektør
A. Gjerstad.

O. Verndal.
O. Verndal.

03736

Skisse av garasjen.



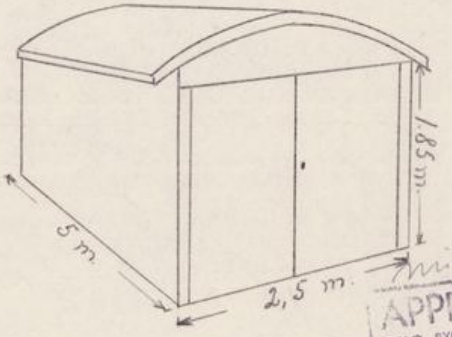
Reisverket består av jern.

middelstidig

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 FEB 1956

03736

Skisse av garasjen.

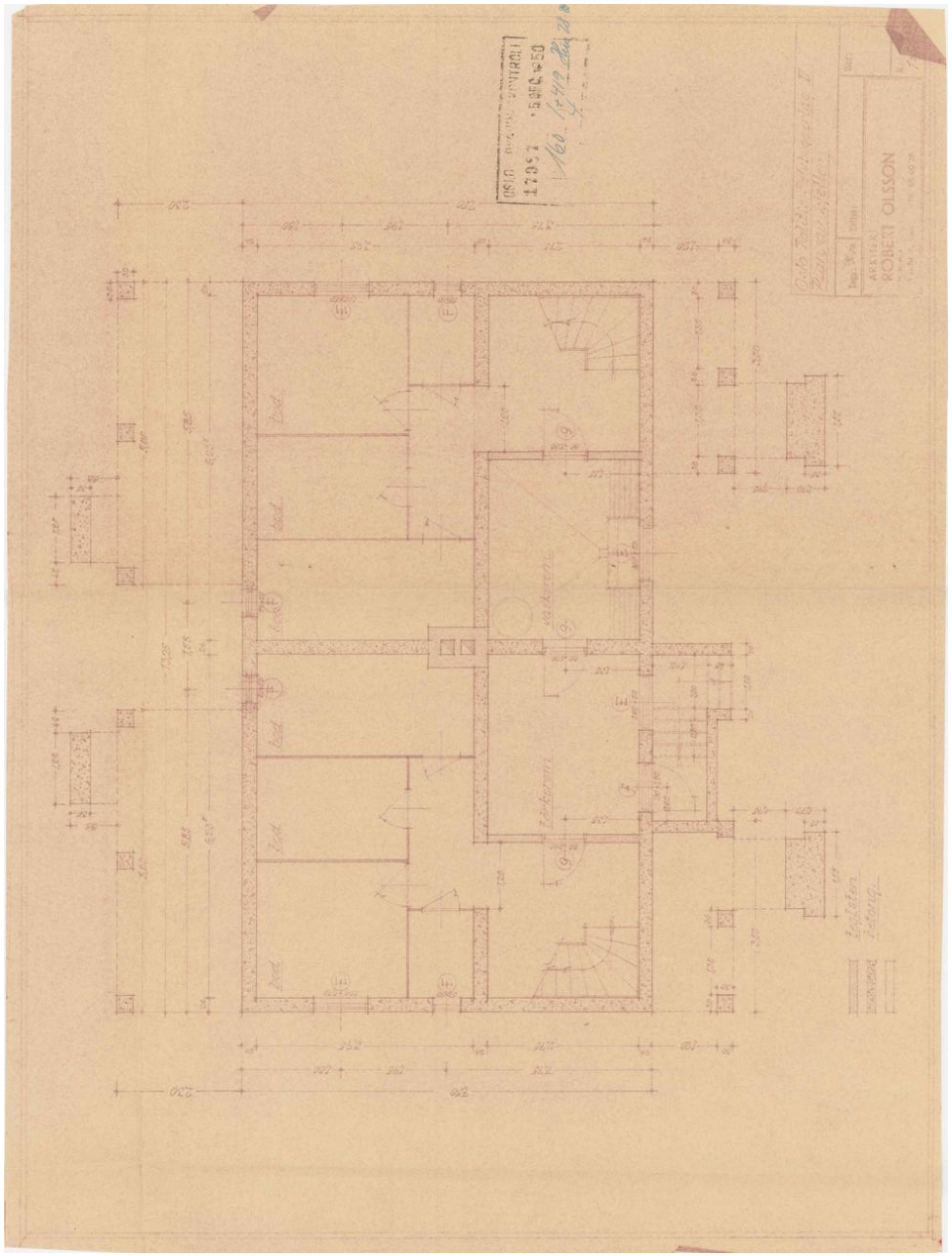


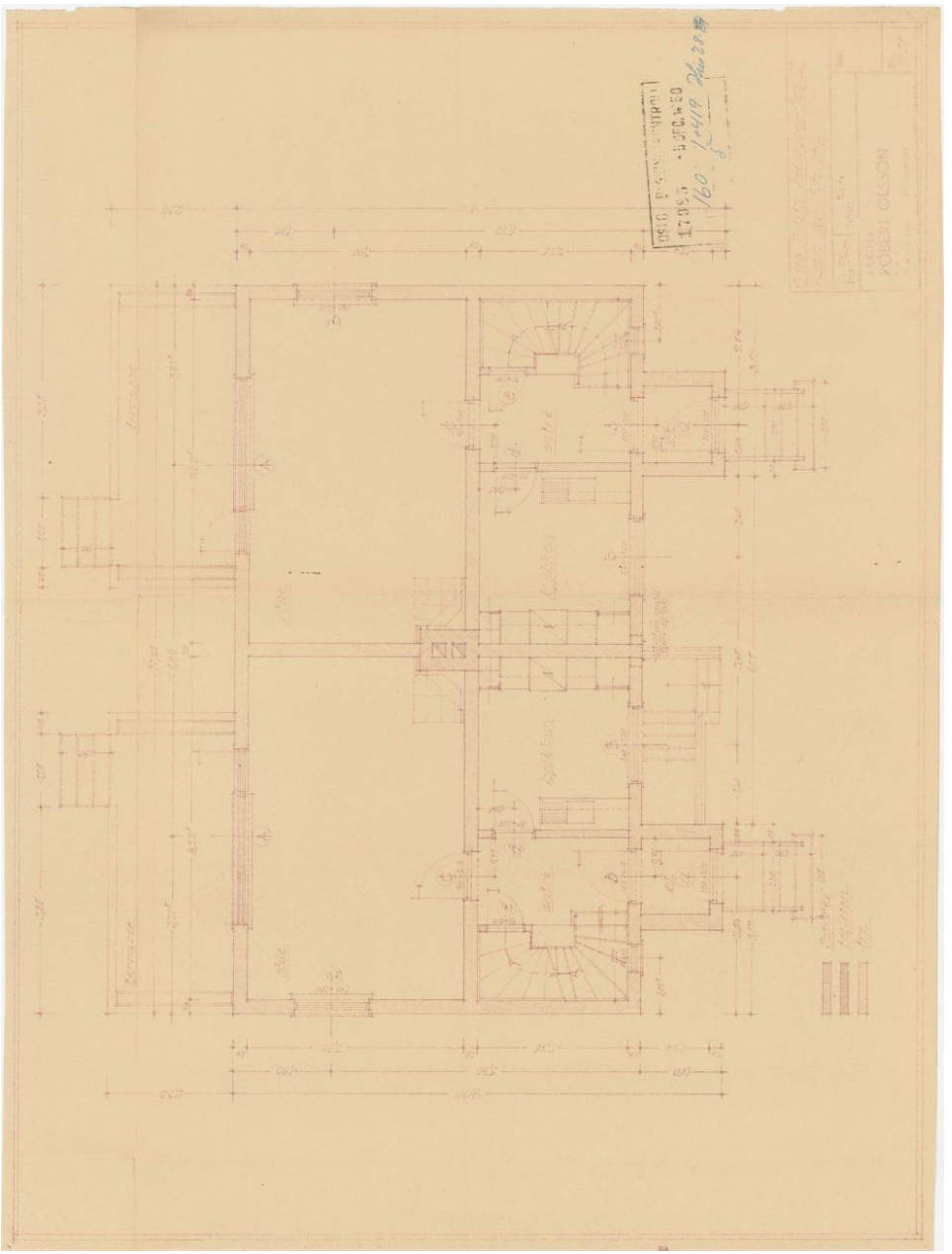
Reisverket består av jern.

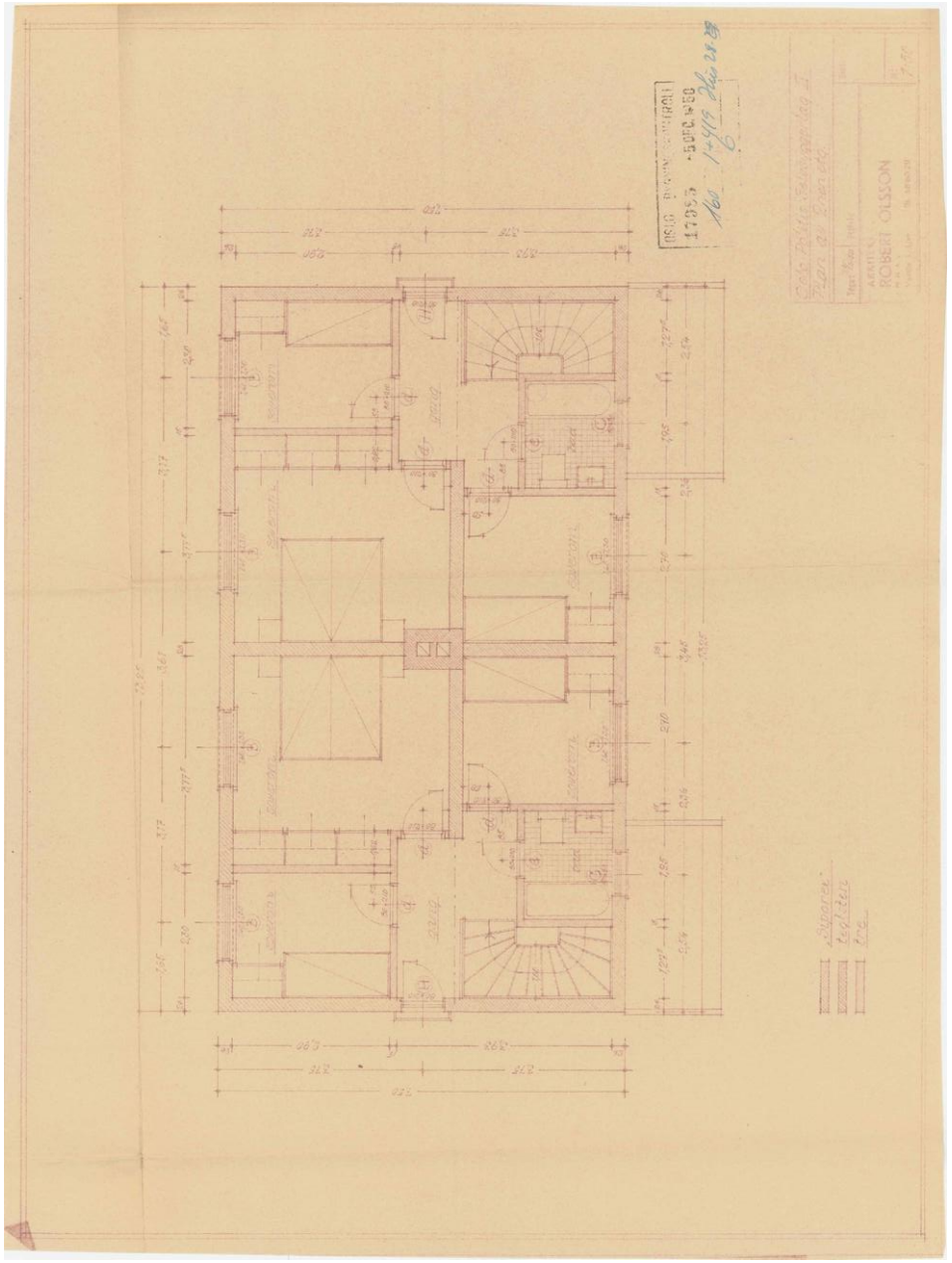
middelstidig

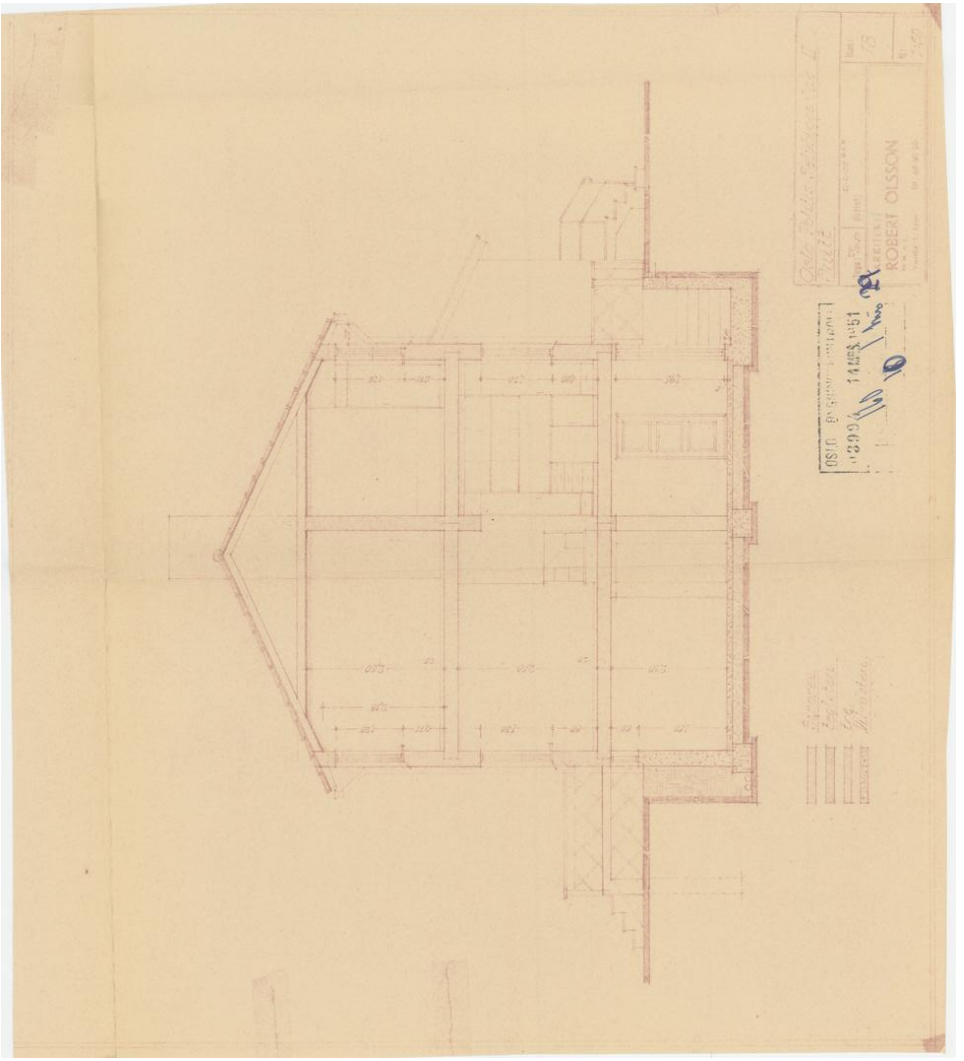
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 FEB 1956

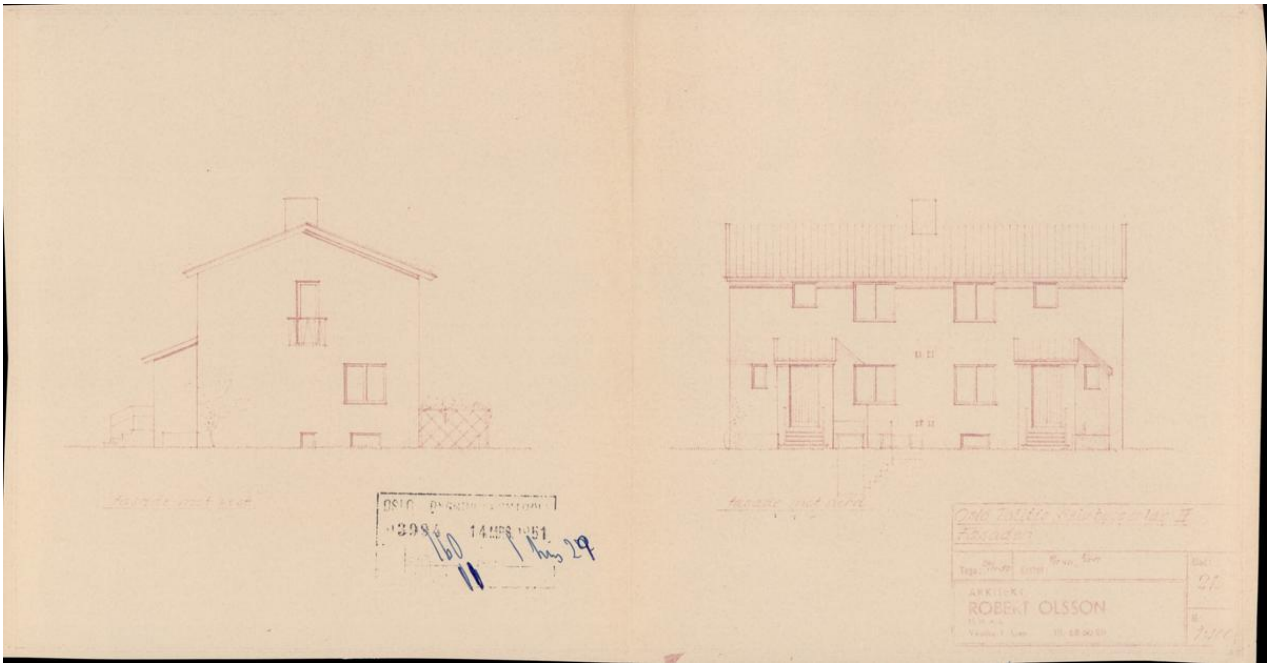
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
16 JAN 1956

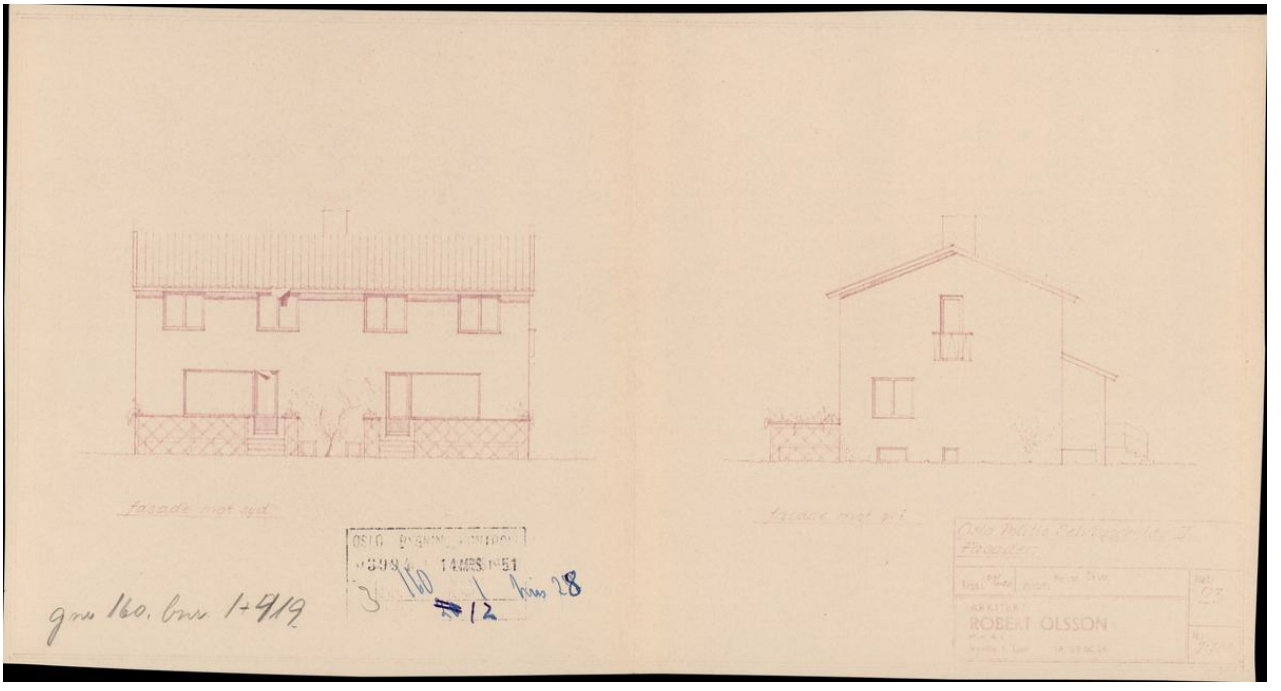









ARKITEKT
ROBERT OLSSON


ARKITEKT
ROBERT OLSSON

Oslo kommune.
160-1+419, hus 28.
Bilag nr. 4-9.
GB/EB.

Arkitekt Robert Olsson,
Vestlia 1,
Ljan.

Våningshus på gnr. 160, bnr. 1+419, hus 28, Abildsø, tilhørende Oslo Politis Selvbyggerlag.

Angående beliggenheten henvises til situasjonsplan, bilag 3, og Oslo reguleringsvesens skriv av 15/12-50, som vedlegges i avskrift, samt vedtektene.

Bygningsinspektøren må varsles til fastsettelse av sokkelhøyden når salinger er oppsatt.

Anmeldelsen, bilag 2 og 4-9, approberes på følgende betingelser :

Bygningsloven av 22/2-24 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28/7-49, bygningsforskriftene av 15/12-49, bygningsvedtektene for Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser må følges.

Det henvises spesielt til approbasjonsbetingelsenes punkt 19 og til byggeforskriftene, bind II, kap. 27 § 6 punkt 3.

Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming må innhentes.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesen.

Det må innsendes :

1. Forslag til hus- og gjerdefarge.
2. Lerretskopier av godkjente tegninger.

Før byggetillatelse gis, må :

a. materialtillatelse foreligge,
b. erklæring om at samtlige naboer og gjenboer er varslet i henhold til bygningslovens § 132 foreligge,
c. vei-, vann- og kloakkspørsmålet være i orden,
d. vanlig situasjonskart være innkommet og
e. avgift for tilsyn m.v. være betalt. Regning sendes når kartene foreligger.

Bygningssjefen i Oslo, den 21. desember 1950.

Sverre Hurum.

R. Glaso-Olsen.

160/1+419. hus 28. RGO/TR.
Vedlagt bilag: 10.11.12.

Oslo, den 12. mars 1951.

Herr arkitekt Robert Olsson,
Vestlia 1,
L j a n.

Våningshus på gnr. 160, bnr. 1+ 419, hus 28, tilhørende Oslo Politis Selvbyggerlag.

Tilleggsanmeldte bilag 10 - 12 approberes.
Bilag 7 - 9 utgår.
For øvrig vises til tidligere approbasjon.

Sverre Hurum.

R. Glaso-Olsen.

Skatteetaten

Dato
28.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 160 Bnr 543 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vekterveien 22A, 0681 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 230 127
Som sekundærbolig:	kr 8 920 506

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
VEKTERVEIEN 22A

Dato: 28.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513097
8558849

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 543

Vi viser til bestilling av 20250528 for VEKTERVEIEN 22A.

GNR. 160 BNR. 543

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1953.

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

626 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

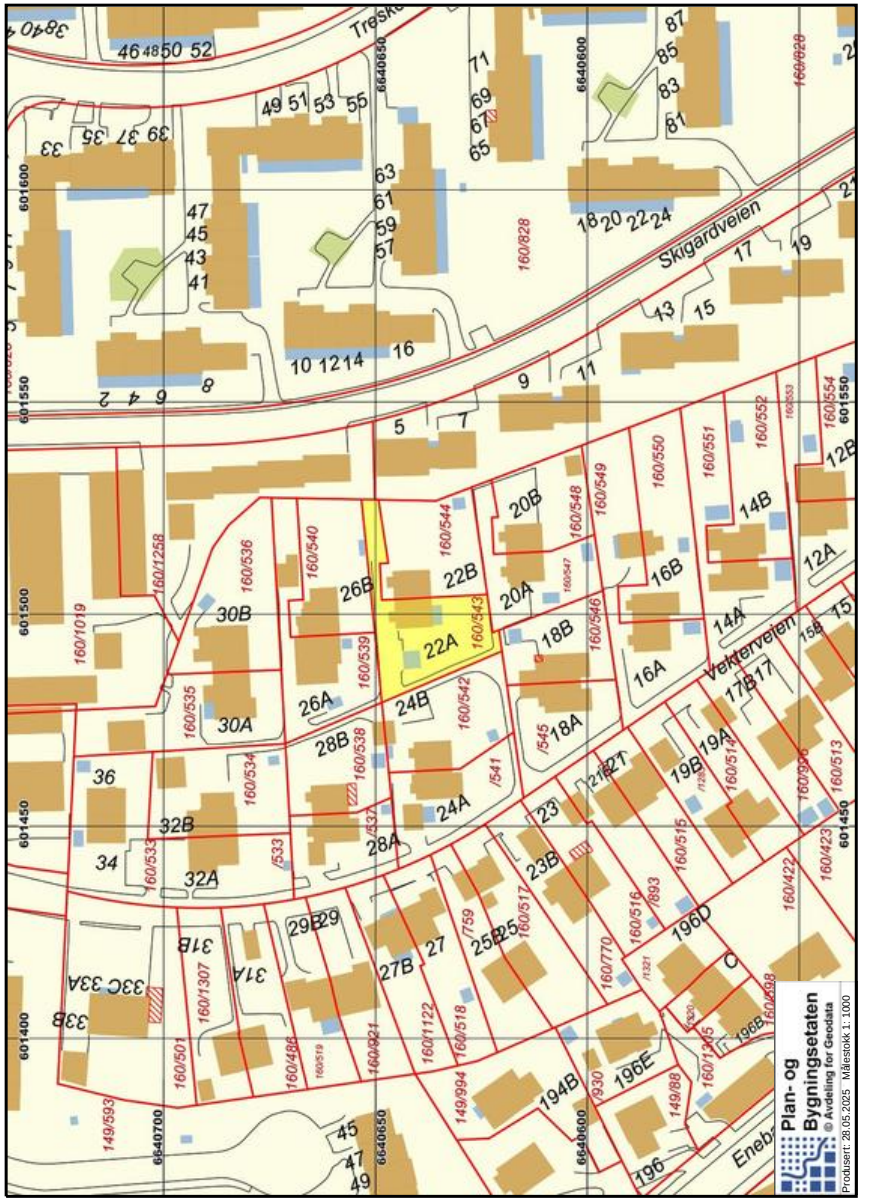
Kristin Tveit
Enhetsleder

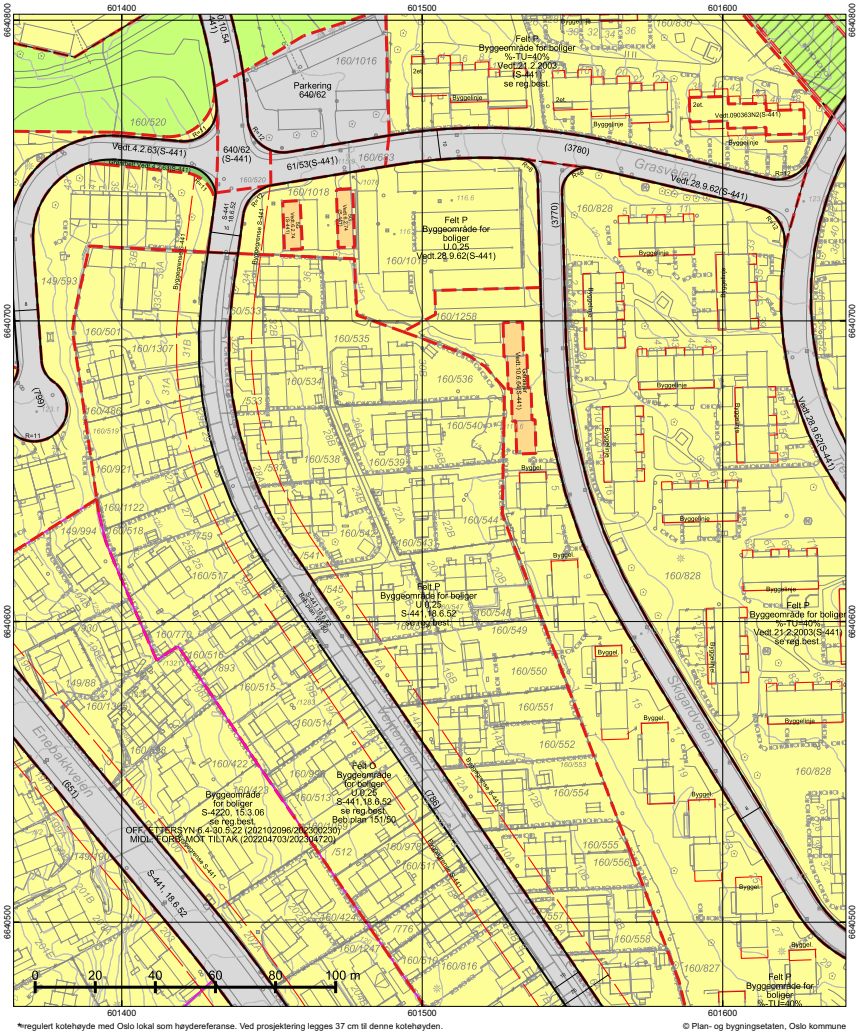
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

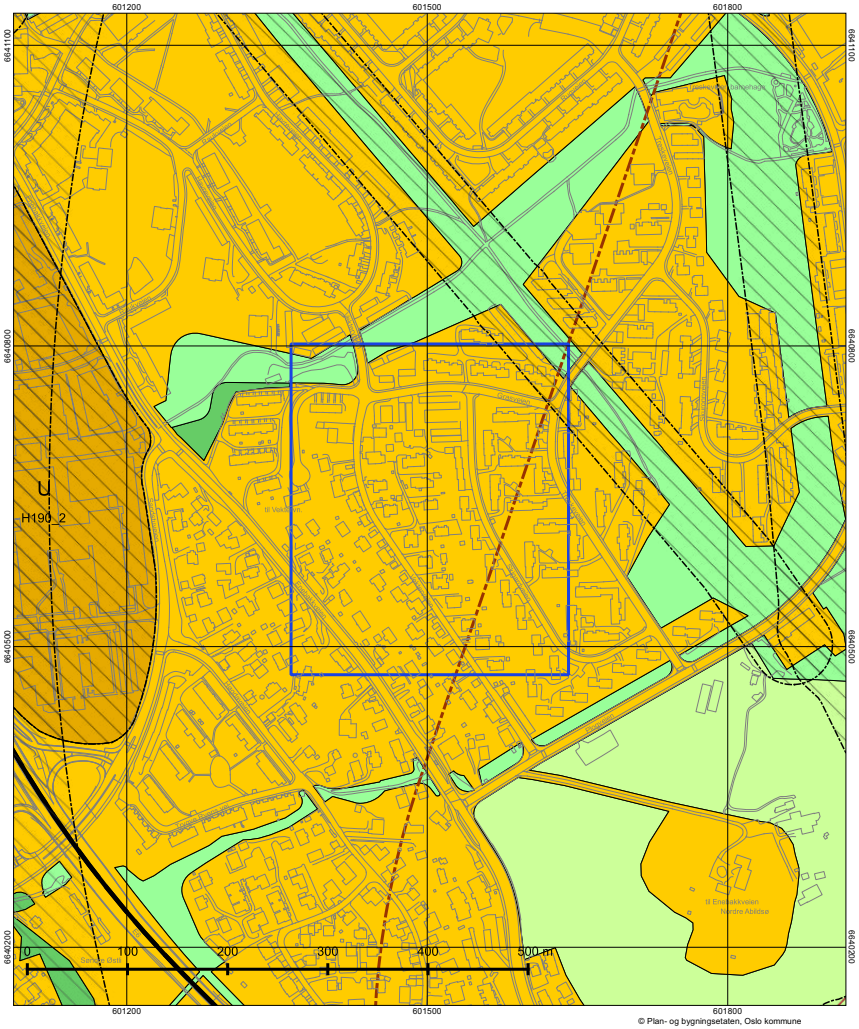
PlottID/Best.nr: 143742/ 86513097
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: VEKTERVEIEN 22A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/543

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
- 71 - Felles parkering
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143742/86513097
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

Vedtaksdato: 18.06.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201390
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307

Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for
Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.

Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452

Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. ***Forretningsstrøk (felt I og II).***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. ***Offentlig bebyggelse. (felt III, V og VI)***
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. ***Industriarealer.***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. ***Parker.***
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-160/543 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Vekterveien 22A 0681 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 19 449,98
Fakturamottaker:	Risbakken Mats Rugveien 69 0679 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 629,00
Eiernavn:	Risbakken Mats	Totalt	NOK 23 078,98

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 629,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	5 976,62
Vann- og avløpsgebyr	13 230,36
Totale avgifter	**23 078,98**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0105/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vekterveien 22A 0681 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 543 (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