SETERVEIEN 11C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport Seterveien 11 C
Egenerklæring
Ferdigattest og byggetegninger
Seksjonering
Servitutter
Arealbekreftelse
Reguleringskart
REguleringsplan S-4220
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT SETERVEIEN 11 C

Tilstandsrapport

Enebolig
Seterveien 11 C, 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 182, bnr. 1165, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 21.03.2024 **Rapportdato:** 05.04.2024 **Oppdragsnr.:** 13372-3735 **Referansenummer:** AY4049

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig over 3 etasjer oppført i 2016. Ferdigattest datert 14.12.2016. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Huset er oppført i mur-/betong og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Boligen holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2016: Kontroll av det elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett/Elvia - avvik ble utbedret og saken er avsluttet)
2017: Bygget terasse og utebod
2017: Installert Defa elbil lader (utført av E-verket elektroinstallasjon AS, samsvarserklæring foreligger)
2023: Tilsyn av fyringskilde (utført av Brann- og redningsetaten, saksnr. 23/29567 - mangel ble utbedret)
2023-2024: Fjerning av skjeggkre (utført av Pelias)
2024: Oppussing av kjelleretasje etter vanninntrening (utført av Veihus AS for Fremtind forsikring)
2024: Nytt bad/wc og vaskerom i kjeller (utført av Veihus AS for Fremtind forsikring)
2024: Satt inn kjøkken i kjellerstue
2024: Elektroarbeider i kjeller - nytt elektrisk anlegg i kjeller med unntak av sikringsskap (utført av Hako Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2024: Ny kjellertrapp
2024: Oppretting av gulv og ny parkett i kjøkken/stue/spisestue (varmefolie ble gnebrukt). Utført av Frøiland og Hako Elektro AS
2024: Ventilasjonsanlegget ble sjekket og renset (utført av Recover)

Ellers hovedsakelig original standard fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 2016

Gå til side

UTVENDIG

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i treverk. Taket er tekket med sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i hvitt plastbelagt stål. Det er montert snøfangere og stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass datert 2016. Utvendige sprosser. Hvite profilerte ytterdører i tre med glassfelt til hovedinngang og kjellerinngang. Det er montert elektronisk kodelås på hovedytterdør. Hvitlakkert motorisert leddport til garasjerom. Malte balkong - og terrassedører i tre med 2-lags isolerglass datert 2016. 2.etg: Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 4 m². Utkraget konstruksjon i treverk. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Det er montert stikk-/strømuttak og utelampe. 1.etg: Utgang fra kjøkken/stue/spisestue til vestvendt terrasseplatting på ca. 30 m². Terrassegulv i overflatebehandlet impregnert treverk. Det er montert elektrisk solmarkise, stikk-/strømuttak og utelamper. Betongtrapp til kjellerinngang med støpte vanger, samt rekkverk og håndløpere i malt treverk. Det er håndløper på begge sider av trappeløpet. Støpt plate belagt med fliser/skifer til hovedinngang. Lysgraver i betong med galvanisert stålrist rundt kjellervinduer.

Gå til side

INNVENDIG

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 2.etg: Hvitpiggmentert eikeparkett trappegang, stue og i alle fire soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. 1-stav eikeparkett i kjøkken/stue/spisestue. Malt betonggulv i garasjerom. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang. Hvitpiggmentert eikeparkett i trapperom, bod, kjellerstue m/kjøkken og i nnredet rom. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malte gipsplater i garasjerom. Himlinger: Hovedsakelig malte himlingsplater. Malte gipsplater i garasjerom. Stålpipe fra stue i 1.etg til over tak. Innbygd/innkasset pipeløp med lufterister. Peisinnsats med glassdør og dekkplate av glass på gulv foran peis i stue i 1.etg. Innvendig 180 graders tretrapp med åpne trappetrinn. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i overflatebehandlet eik. Hvite 4-speils innerdører i treverk. Innerdør med glassfelt til kjøkken/stue/spisestue i 1.etg. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom trapperom i hoveddel og gang i hybeldel (Ei30/Rw35db). Malte karmer og malt profilert listverk. 2 stk garderobeskap med hvite glatte fronter i entre/hall i 1.etg. 3 stk garderobeskap med sorte profilerte fronter på hovedsoverom i 2.etg.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc ved trappegang i 2.etg er fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende/helstøpt servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Innbygd og flislagt badekar med 2 stk inspeksjonsluker/lufterister, dusjbatteri, tappekran og hånddusj.

Bad/wc ved soverom i 2.etg er fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende/helstøpt servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Vaskerom i kjeller ble gjenoppbygget i 2024. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling kledd med malte plater. Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap med hvit glatt front, hvit laminert benkeplate, nedfeldt skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Varmtvannsbereder, hoved stoppekran m/waterguard, vannfordelerskap og sikringsskap.

Bad/wc i kjeller (hybeldel) ble gjenoppbygget i 2024. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Gå til side

KJØKKEN

1.etg: Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter og benkeplater i polert stein. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Planlimt oppvakkum i rustfritt stål og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg. Integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstop og stekeovn fra Siemens. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Det er montert sensor i kumskapet som er tilknyttet waterguard. Det er montert komfyrvakt.

Kjeller/hybeldel: IKEA kjøkkeninnredning fra 2024 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate i imitert tre. Nedfeldt stålkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte plater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilterventilator. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin (smal type). Det er montert waterguard med magnetventil til vanntilførsel samt komfyrvakt over kokesone.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv og gulvvarme, vegger og himling med malte plater samt downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte, samt sensor tilknyttet waterguard. Servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Skjult røranlegg. Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling), vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Oso 281 liter varmtvannsbereder datert 21.08.23. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap (Høiax system). Boligen har fire vannfordelerskap med overløp til gulv med sluk. Avløpsrør er av pvc-/plast. Hovedstrekk avløpsrør er av pvc-/plast. Det er montert pumpeanlegg for drensvann og avløp som er felles for boligene. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra toalettrom, alle bad/wc og vaskerom. Ventilasjonsaggregat er lokalisert på loftet. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme (varmefolie og varmekabler). Gulvvarme i entré/hall, toalettrom og kjøkken/stue/spisestue i 1.etg, på begge bad/wc i 2.etg samt i hele kjelleretasje med unntak av bod. Downlightsbelysning i entré/hall, toalettrom og kjøkken i 1.etg, trappegang, på begge bad/wc og i det ene soverommet i 2.etg, samt på bad/wc i kjelleretasje. Det er downlightsbelysning ute ved inngangspartiet. Tv- og internett tilknytning. Det er installert bolig-/innbruddsalarm. 230 V IT systemspenning. Skjult jordet elektrisk anlegg. Boligen har to sikringsskap. Sikringgskap i hoveddel: 63 A hovedsikring, 25 A hovedsikring til hybel, astrour for utelys og ca. 20 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap i hybeldel: 40 A hovedbryter og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i utvendig el-skap. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssytem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle anlagt på antatt faste masser og stabil grunn. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Eiendommen har forholdsvis flat tomt. Synlig fall fra husvegg nord- og øst side (Inngangssiden og ved enden av huset). Ved husets vest side er det bygget terrasseplatting som gjør det vanskelig å vurdere fallforhold. Sydsiden av huset har tilnærmet flatt terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

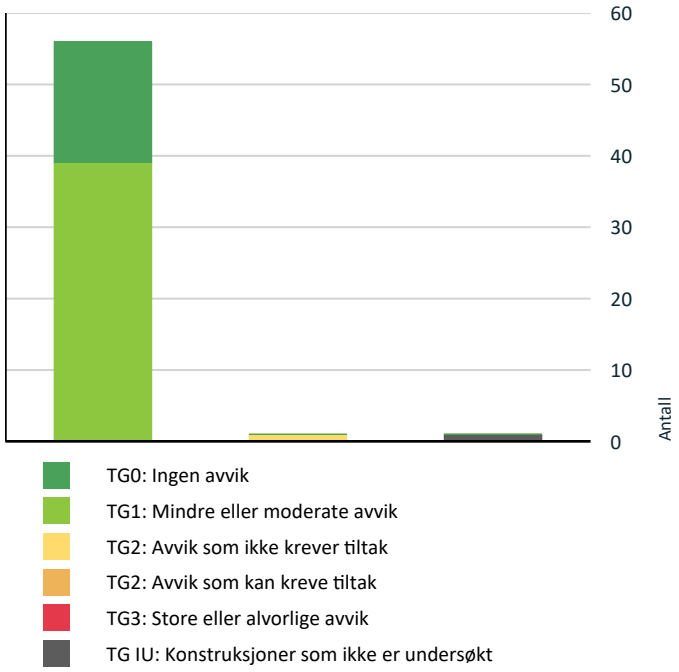
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 20.05.2015. Ferdigattest datert 14.12.2016. 1 og 2.etg: Samsvarer med byggemeldte tegninger. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "trimorom" er i dag innredet rom. Det er satt inn kjøkkeninnredning i kjellerstue. Merknad: Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. 1,48 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Kjelleretasje har innvendig og separat utvendig adkomst. Rommene er målt opp og benevnt utfra dagens bruk.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

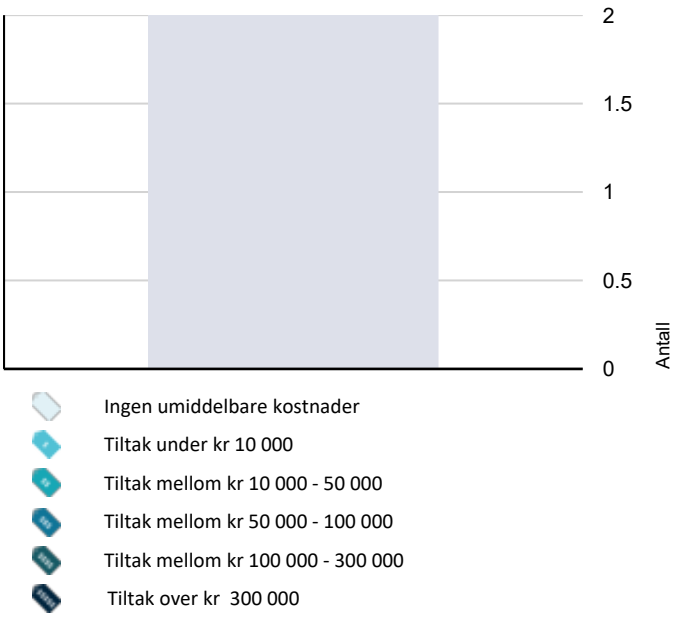
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland. Ferdigattest datert 14.02.2019.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med sort betongtakstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det ble ikke påvist skader på befaringstidspunktet.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i hvitt plastbelagt stål. Det er montert snøfangere og stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

TG 1 Veggkonstruksjon

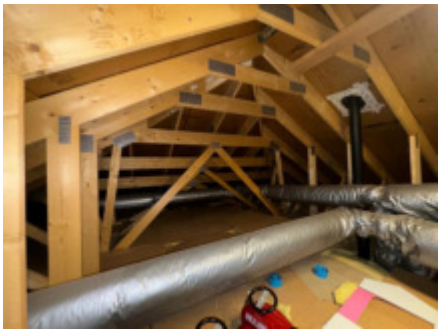
Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Fremstår normalt vedlikeholdt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i treverk. Undertak med trefiberplater (suetak). Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatter (mineralull). Takkonstruksjon er luftet med spalter i takraft/gesims. Mengde isolasjon antas utført iht. datidens forskriftskrav. På generelt grunnlag bør takkonstruksjon jevnlig kontrolleres mtp. fukt- og kondensskader.

Merknad: Takkonstruksjon ble besiktiget fra loftsluken med de begresninger det medfører. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass datert 2016. Utvendige sprosser. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvite profilerte ytterdører i tre med glassfelt til hovedinngang og kjellerinngang. Det er montert elektronisk kodelås på hovedytterdør. Hvitlakkert motorisert leddport til garasjerom. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags isolerglass datert 2016. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 4 m². Utkraget konstruksjon i treverk. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,04 m. Det er montert stikk-/strømuttak og utelampe.

1.etg: Utgang fra kjøkken/stue/spisestue til vestvendt terrasseplatting på ca. 30 m². Terrassegulv i overflatebehandlet impregnert treverk. Det er montert elektrisk solmarkise, stikk-/strømuttak og utelamper. Ukjent type underlag.

Merknad: Terrasseplattingen har noe værslitasje og oppsprekk i enkelte terrassebord. Ellers normal slitasjegrad. Terrassen ble bygget i 2017. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp til kjellerinngang med støpte vanger, samt rekkverk og håndløpere i malt treverk. Det er håndløper på begge sider av trappeløpet. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,0 m. Støpt plate belagt med fliser/skifer til hovedinngang. Normal slitasjegrad.

TG 1 Andre utvendige forhold

Lysgraver i betong med galvanisert stålrist rundt kjellervinduer. Ingen synlige skader eller svekkelser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Hvitpiggmentert eikeparkett trappegang, stue og i alle fire soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/hall. 1-stav eikeparkett i kjøkken/stue/spisestue. Malt betonggulv i garasjerom. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang. Hvitpiggmentert eikeparkett i trapperom, bod, kjellerstue m/kjøkken og i nnredet rom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malte gipsplater i garasjerom.

Himlinger: Hovedsakelig malte himlingsplater. Malte gipsplater i garasjerom.

Tilstandsrapport

Vedlikehold: 2024: Oppussing av kjelleretasje etter vanninntrening (utført av Veihus AS for Fremtind forsikring). 2024: Oppretting av gulv og ny parkett i kjøkken/stue/spisestue (utført av Frøiland og Hako Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). Varmefolie i kjøkken/stue/spisestue ble gjenbrukt.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. Fremstår i normal forventet stand med nødvendig plan- og stivhet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyinger osv.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

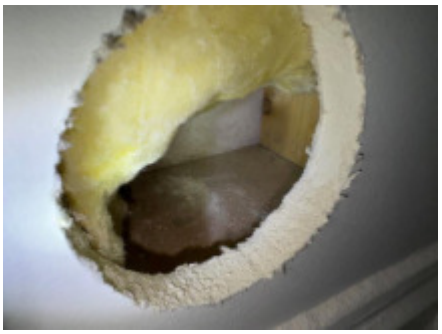
TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe fra stue i 1.etg til over tak. Innbygd/innkasset pipeløp med lufterister. Peisinnsats med glassdør og dekkplate av glass på gulv foran peis i stue i 1.etg. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil, mangler eller pålegg. Det ble utført tilsyn av fyringskilde i 2023 (utført av Brann- og redningsetaten, saksnr. 23/29567). For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har parkettgulv og flislagt gulv, samt påforet yttervegg kledd med gipsplater og fliser. Det ble foretatt hulltaking i hjørnet i innvendig bod der utvendig taknedløp kommer ned. Ved søk med måleprobe ble det målt 41,8 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 16,6 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Tørt treverk i konstruksjonen. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og isopor.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i innvendig bod.



Hulltaking i innvendig bod.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig 180 graders tretrapp med åpne trappetrinn. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i overflatebehandlet eik. Rekkverkshøyde i 2.etg ble målt til ca. 0,92 m. Normal slitasjegrad. Det er ny kjellertrapp i 2024. Dagens forskriftskrav gjelder - Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 4-speils innerdører i treverk. Innerdør med glassfelt til kjøkken/stue/spisestue i 1.etg. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom trapperom i

Tilstandsrapport

hoveddel og gang i hybeldel (Ei30/Rw35db). Malte karmer og malt profilert listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 1 Andre innvendige forhold

2 stk garderobeskap med hvite glatte fronter i entre/hall i 1.etg. 3 stk garderobeskap med sorte profilerte fronter på hovedsoverom i 2.etg. Normal slitasjegrad.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Bad/wc ved trappegang i 2.etg er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC 2

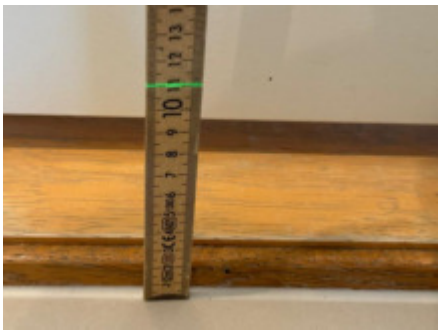
TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malte plater. Flislagt dusjsone. Himling med malte plater og downlights.

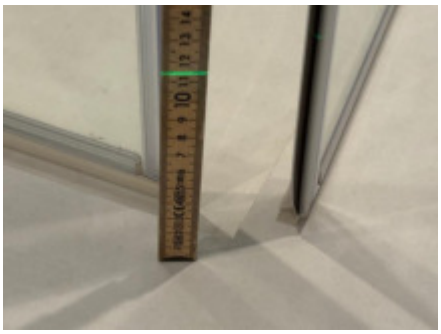
2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 29 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran badekar (ved inspeksjonsluk/sluk). Normal slitasjegrad.



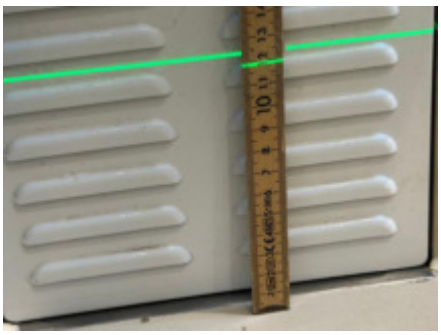
Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 139 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv foran badekar (ved sluk)

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har slukrenne vegg i dusjsone og plastsluk med klemring under badekar. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i begge sluk. Det antas å være påført smøremembran bak flissjikt og våtromsmaling på malte flater.



Slukrenne ved vegg i dusjsone. Synlig membran



Plastsluk med klemring. Synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende/helstøpt servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Innbygd og flislagt badekar med 2 stk inspeksjonsluker/lufterister, dusjbatteri, tappekran og håndusj. Skjult røranlegg.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil), vindu og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC 2

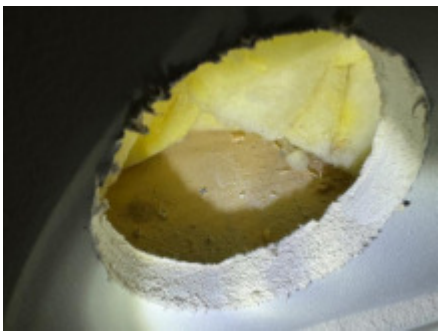
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved søk med måleprobe ble det målt 33,8 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 20,1 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Tørt treverk i konstruksjonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

2.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Bad/wc ved soverom i 2.etg er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC 1

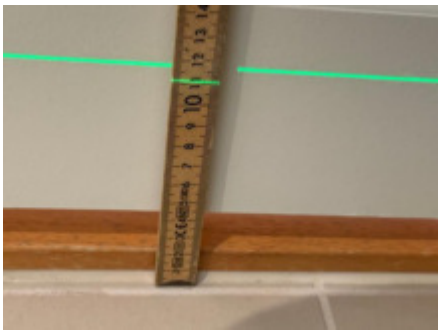
TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malte plater. Flislagt dusjsone. Himling med malte plater og downlights.

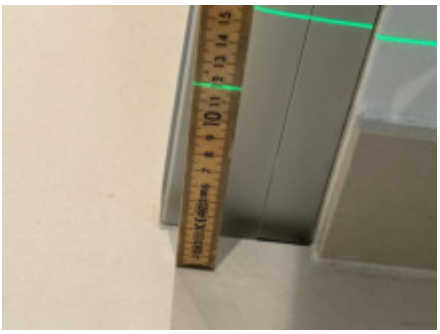
2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 40 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Normal slitasjegrad.



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 150 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsone. Det er lagt underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i slukrenne. Det antas å være påført smøremembran bak flissjikt og våtromsmaling på malte flater.



Slukrenne ved vegg i dusjsone, Synlig membran.

2.ETASJE > BAD/WC 1

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende/helstøpt servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjult røranlegg.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

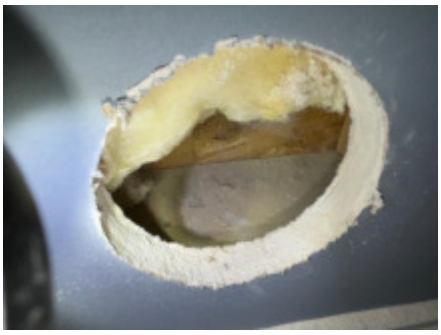
Balansert ventilasjon (avtrekksventil), vindu og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Ved søk med måleprobe ble det målt 39,2 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19,8 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Tørt treverk i konstruksjonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller ble gjenoppbygget i 2024. Våtromsarbeid utført av Veihus AS for Fremtind forsikring. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger og himling kledd med malte plater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

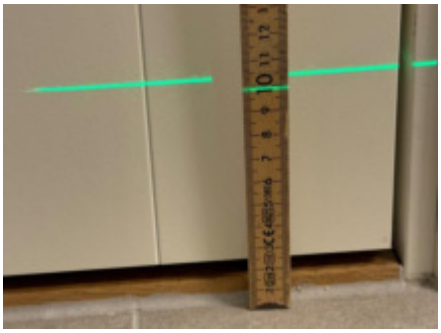
KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

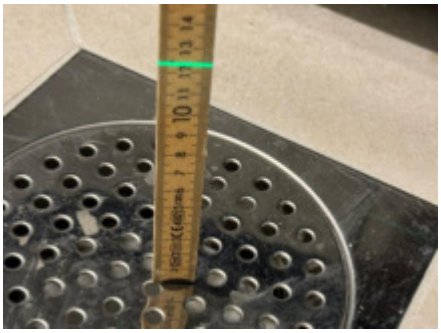
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 99 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 124 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap med hvit glatt front, hvit laminert benkeplate, nedfeldt skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Varmtvannsbereder, hoved stoppekran m/waterguard, vannfordelerskap og sikringsskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke fortatt. Vaskerommet ble gjenoppbygget i 2024, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. Våtromsarbeidet ble utført i regi av forsikringsselskap. Det ble ikke påvist fukt ved søk med fuktindikator Protimeter MMS3 for øvrig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

Generell

Bad/wc i kjeller (hybeldel) ble gjenoppbygget i 2024. Våtromsarbeid utført av Veihus AS for Fremtind forsikring. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

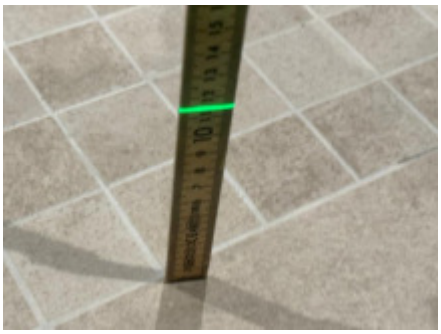
TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det antas å være påført smøremembran bak flissjikt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med sealingbag (lekkasjebag). Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt. Vaskerommet ble gjenoppbygget i 2024, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. Våtromsarbeidet ble utført i regi av forsikringsselskap. Det ble ikke påvist fukt ved søk med fuktindikator Protimeter MMS3 for øvrig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate i imitert tre. Nedfeldt stålkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte plater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilterventilator. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin (smal type). Det er montert waterguard med magnetventil til vanntilførsel samt komfyrvakt over kokesone. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter og benkeplater i polert stein. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Planlimt oppvakkum i rustfritt stål og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg. Integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstop og stekeovn fra Siemens. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Det er montert sensor i kumskapet som er tilknyttet waterguard. Det er montert komfyrvakt. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

1.ETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og gulvvarme, vegger og himling med malte plater samt downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte, samt sensor tilknyttet waterguard. Servantinnredning med laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Skjult røranlegg. Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling), vindu og tilluft via luftespalte under dør. Fremstår normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

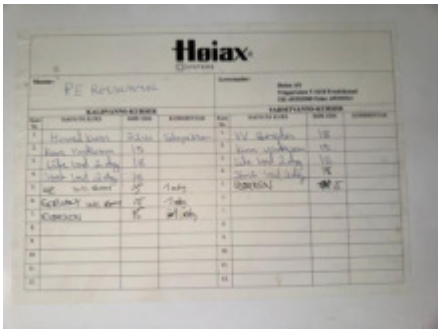
TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap (Høiax system). Boligen har fire vannfordelerskap med overløp til gulv med sluk. Hovedfordelerskapet er lokalisert i vaskerom. Tre fordelerskap (underfordelere) er lokalisert på to soverom i 2.etg samt i gang i kjeller. Hoved-/stoppekran med waterguard (lekkasjevarsler) er lokalisert i vaskerom. Ute-/hagekran tilkoblet kaldt vann ved syd side av huset. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap i kjeller



Kursoversikt vannrør

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc-/plast. Hovedstrekk avløpsrør er av pvc-/plast. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Eier opplyser: Etter ekstremværet Hans i 2023 kom det vann opp av slukene. Mangel på kapasitet på avløpsnettet (noe Oslo Kommune skal oppgradere) gjorde antagelig at overvannspumpene våre ikke klarte å pumpe vannet ut fra tomten. Skaden ble en forsikringssak hvor kjelleren ble gjenoppbygget av Veihus AS/Hako Elektro for Fremtind forsikring, ledet av takstmann John Egil Måleng.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra toalettrom, alle bad/wc og vaskerom. Ventilasjonsaggregat er lokalisert på loftet. Ventilasjonsanlegget ble sjekket og renset i 2024 (utført av Recover). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av boligens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert pumpeanlegg for drensvann og avløp som er felles for boligene. Eier opplyser: Kostnader til vedlikehold, strøm og varslingssystem deles mellom de to husene. For Seterveien 11C betyr dette månedlige kostnader på ca. Vedlikehold 250 kr, Strøm 125-200 kr og varsling 50 kr. Styringssskapet for overvannspumper ble skadet av vanninntrengning ved ekstremværet Hans, har blitt byttet og oppgradert. Hele pumpeanlegget er nylig gjennomgått og godkjent av Oslo Pumpeservice.

TG 1 Varmtvannstank

Oso 281 liter varmtvannsbereder datert 21.08.23 lokalisert i vaskerom. Berederen er tilkoblet el-anlegg via fast installasjon. Rommet har sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme (varmefolie og varmekabler). Gulvvarme i entré/hall, toalettrom og kjøkken/stue/spisestue i 1.etg, på begge bad/wc i 2.etg samt i hele kjelleretasje med unntak av bod. Downlightsbelysning i entré/hall, toalettrom og kjøkken i 1.etg, trappegang, på begge bad/wc og i det ene soverommet i 2.etg, samt på bad/wc i kjelleretasje. Det er downlightsbelysning ute ved inngangspartiet. Tv- og internett tilknytning. Det er installert bolig-/innbruddsalarm.

Ny eier må evt. tegne eget abonnement(tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

230 V IT systemspenning. Skjult jordet elektrisk anlegg. Boligen har to sikringsskap. Sikringgskap i hoveddel: 63 A hovedsikring, 25 A hovedsikring til hybel, astrour for utelys og ca. 20 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap i hybeldel: 40 A hovedbryter og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i utvendig el-skap. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 2016: Kontroll av det elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett/Elvia - avvik ble utbedret og saken er avsluttet). 2017: Installert Defa elbil lader (utført av E-verket elektroinstallasjon AS, samsvarserklæring foreligger). 2024: Elektroarbeider i kjeller - nytt elektrisk anlegg i kjeller med unntak av sikringsskap (utført av Hako Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). 2024: Oppretting av gulv, samt ny parkett og gjenbruk av varmefolie i kjøkken/stue/spisestue (utført av Frøiland og Hako Elektro AS, samsvarserklæring foreligger).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Se pkt. over. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Ingen synlige konstruksjonsmessige avvik. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 1 Drenering

Grunnmursbeskyttelse og drenssytem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Ingen fuktindikasjon ved stedvise søk med fuktindikator i kjeller på befaringsdagen. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Merknad: Topplist har stedvis sluppet fra grunnmursplasten. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle anlagt på antatt faste masser og stabil grunn. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Ukjent mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flat tomt. Synlig fall fra husvegg nord- og øst side (Inngangssiden og ved enden av huset). Ved husets vest side er det bygget terrasseplatting som gjør det vanskelig å vurdere fallforhold. Sydsiden av huset har tilnærmet flatt terreng. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold vest side.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår iflg. eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod oppført i 2017. Innvendig målt til ca. 5,7 m². Yttervegger og dør av lekter/spiler i impregnert treverk. Pulttak takkonstruksjon i treverk tekket med takpapp. Takrenne og nedløpsrør i hvitt plastbelagts tål. Uteboden virker å fungere til sitt bruk og fremstår normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje	90			90	4		90
1.Etasje	65	20		85	30		85
Kjeller	83			83			83
SUM	**238**	**20**			**34**		**258**
SUM BRA	**258**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang , Bad/wc 1, Bad/wc 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue		
1.Etasje	Entré/hall, Toalettrom, Kjøkken/stue/spisestue	Garasje	
Kjeller	Trapperom, Vaskerom , Bod , Gang, Bad/wc, Kjellerstue m/kjøkken , Innredet rom		

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2.Etasje: Trappegang, 2 bad/wc, 4 soverom og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 4 m² (TBA).

1.Etasje: Entré/hall, toalettrom og kjøkken/stue/spisestue med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 30 m² (TBA). Separat garasjerom på ca. 19 m².

Kjeller: Hoveddel: Trapperom, vaskerom og bod.
Hybeldel: Gang, bad/wc, kjellerstue m/kjøkken og innredet rom. Takhøyde i kjellerstue og innredet rom ble målt til ca. 2,40 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 20.05.2015. Ferdigattest datert 14.12.2016. 1 og 2.etg: Samsvarer med byggemeldte tegninger. Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "trimorom" er i dag innredet rom. Det er satt inn kjøkkeninnredning i kjellerstue. Merknad: Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. 1,48 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under. Kjelleretasje har innvendig og separat utvendig adkomst. Rommene er målt opp og benevnt utfra dagens bruk.

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: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		6		6			6
SUM		**6**					**6**
SUM BRA	**6**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod	

Kommentar

1. Etasje: Utebod på ca. 5,7 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

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)
Enebolig	227	31
Utebod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Lars Are Lysdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	1165		2	228.4 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Seterveien 11 C

Hjemmelshaver
Lars Are Lysdahl og Heidi Amundsen

Kommentar
Felles tomteareal for sameiet

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Sæter i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Boligen har en skjermet beliggenhet innerst i stikkvei/blindvei. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med trikk, buss og tog. Området sokner til Nordstrand barneskole og Nordseter ungdomsskole. Nærhet til Sæther, Holtet og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Forøvrig kort vei til sentrum. Kort avstand til fjorden med flere badeplasser samt fiske- og båtmuligheter. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekeberg, Brannfjell, Østensjøvannet og i Østmarka forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 228.4 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, terrasseplatting og belegningsstein. Felles gruslagt/singlet innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkerinig i garasje innlemmet i husets 1.etasje, samt biloppstillingsplass ved siden av huset/garasje. Det er installert elbil-lader. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse. Sameiet består av 2 boliger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	21.03.2024	Besiktigelse	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	26.03.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet	0	Nei
Eier	21.03.2024	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	26.03.2024	Egenerklæring er fremvist	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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

Norsk takst, 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/AY4049

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38230584

Adresse	Seterveien 11C		
Postnummer	1162	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Heidi	**Selger1etternavn**	Amundsen
Selger2fornavn	Lars Are	**Selger2etternavn**	Lysdahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Veihus AS for Fremtind, ledet av takstmann John Egil Måleng

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad og vaskerom ble i 2023-24 revet og gjenoppbygget etter dagens standarder. Kjeller hadde vanninntrenging 27 august 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bad og vaskerom bygget opp på nytt etter dagens standarder med alt det innebærer. Tror ikke sluk ble byttet da de var i god stand.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Jeg tror ikke dette skal byggemeldes

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Etter ekstremværet Hans 7-9 august 2023 var grunnen i Oslo mettet av vann. 26-27 august kom rekordstore nedbørsmengder på Nordstrand (aldri målt mer på 24t) og mange hus på Nordstrand/Seterveien fikk vanninntrengning i kjellere. I dette huset kom vannet opp slukene. Mangel på kapasitet på avløpsnettet (noe Oslo Kommune skal oppgradere) gjorde antagelig at overvannspumpene våre ikke klarte å pumpe vannet ut fra tomten. Skaden ble en forsikringssak hvor kjelleren ble gjenoppbygget av Veihus AS/Hako Elektro for Fremtind, ledet av takstmann John Egil Måleng.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oslo Pumpeservice

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.04.2024

Redegjør for hva som er gjort og når	Styringssskapet for overvannspumper ble skadet av vanninntrengning 27 august og har blitt byttet og oppgradert. Styringsystem for spillvannspumper ble oppgradert for noen år siden, også av Oslo Pumpeservice. Hele pumpeanlegget er nylig gjennomgått og godkjent av Oslo Pumpeservice. Oslo Pumpeservice leverte anlegget da huset var nytt og har gjort årlig vedlikehold siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Før vanninntregning 27 august hadde vi knusktørr kjeller siden huset var nytt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Kjellergulv ble noe ujevnt etter vanninntrenging 27 august. Kjellergulv (stue/kjøkken, bad, soverom og vaskerom) er støpt og rettet på nytt (Veihus AS for Fremtind, ledet av takstmann John Egil Måleng). Gulv/parkett i 1. etasje ble også litt ujevnt etter vanninntrenging i kjeller - parkett ble fjernet, undergulv avrettet på nytt og ny parkett lagt (Frøiland for Fremtind, ledet av takstmann John Egil Måleng).

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Dette var en forsikringssak (Fremtind). Pelias Norsk Skadedyrkontroll la ut åte i hele huset to ganger (august 2023 og februar 2024). Det har ikke blitt observert skjeggkre siden ca oktober 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Francke Bygg AS
Redegjør for hva som er gjort og når	2017: Utebod: alt utenom takkpapp og spiler på vegg ble bygget av Francke. Huseier la selv takpapp og monterte spiler. Terassen: alt utenom bort på toppen ble bygget av Francke. Huseier la kun bordene på toppen.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Hako Elektro for Fremtind, ledet av takstmann John Egil Måleng
Redegjør for hva som er gjort og når	Hele det elektriske anlegget i kjeller foruten sikringsskap og varmekabler ble sjekket/byttet i fbm vanninntrengning.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ja fra da huset ble bygget og senere arbeid i kjelleren.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Det var gjort tilsyn av el-anlegget av Hafslund Nett/Elvia i 2016. Det ble registert to avvik om merking som har blitt rettet av elektriker. Ventilasjonsanlegget ble sjekket og renset av Recover i 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Det er godkjent ladeboks fra Defa montert av elektriker. Egen 32A kurs fra sikringsskap.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.04.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Deler av underetasjen er innredet som hybel. Kjelleretasjen har egen inngang.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hybelen er godkjent for utleie. Godkjent for varig opphold.

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Huset er bygget etter TEK10 som innebærer at radonsperre er montert.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Pumpeanlegg deles mellom to hus i sameiet. Kostnader til vedlikehold, strøm og varslingssystem deles mellom de to husene. For Seterveien 11C betyr dette månedlige kostnader på ca: Vedlikehold 250kr, Strøm 125-200kr, Varsling 50kr.

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.04.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Lysdahl, Lars Are

Signert av

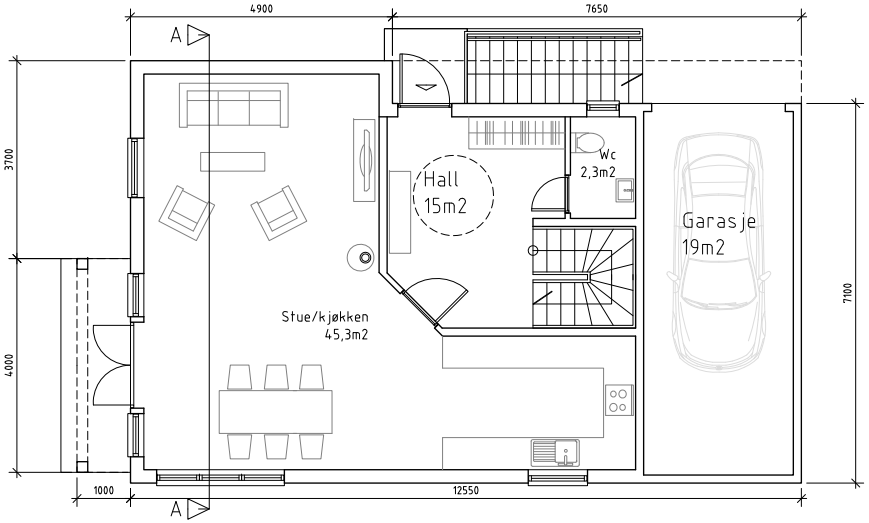
Amundsen, Heidi

Signert av

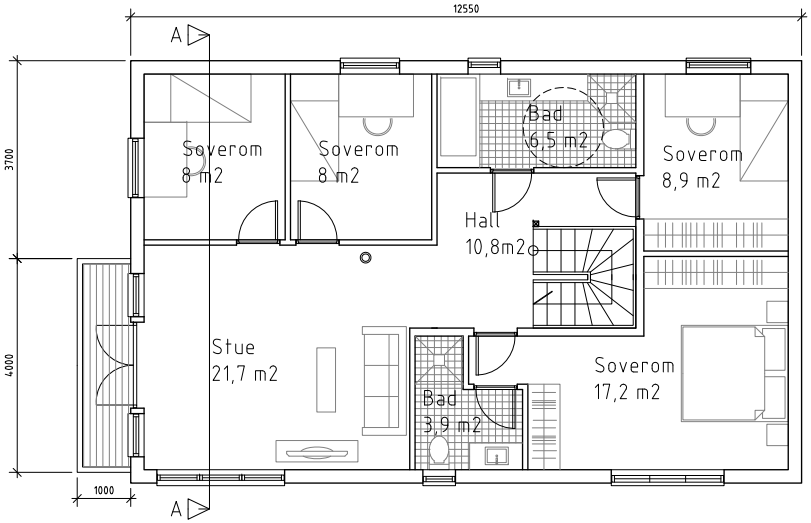
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.04.2024

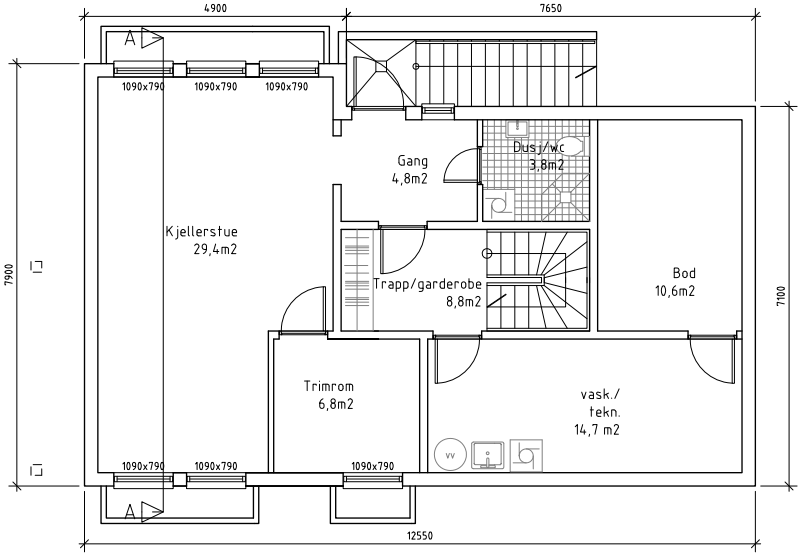
FERDIGATTEST OG BYGGETEGNINGER



Plan av 1. etasje Hus 2
BYA 97 m2
BRA 84 m2



Plan av 2. etasje Hus 2
BYA 97 m2
BRA 89 m2



Plan av kjeller Hus 2
BYA 97 m2
BRA 83 m2



A	Påført vindusmål kjeller	21.8.15	khs
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: Seterveien 11C Tegning: Anmeldelsestegning Tiltakshaver: DIANO EIENDOM AS	Målestokk 1:100 Gnr/Bnr 182/1165	Dato: 20.5.2015 Sign. khs
Planer hus 2	Tegn. nr. 215-013-03	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS
Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO

Dato: 14.12.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201508956-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SETERVEIEN 11D	Eiendom:	182/1165
Tiltakshaver:	DIANO EIENDOM AS	Adresse:	Morells vei 11, 0487 OSLO
Søker:	STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 17, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Seterveien 11 D - Hus 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig, mottatt 26.09.2016.

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

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.12.2016 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
DIANO EIENDOM AS, Morells vei 11, 0487 OSLO, kjetil@dianoeiendom.no

SEKSJONERING

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-23-0584 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3423763/23508152
Bestilling: C3 2024-03-14 (5) 36

Dato
14.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
355055	200	21.4.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	1165	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601975702
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991074554	DIANO EIENDOM AS		Morells vei 11, 0487 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	182	1165	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	182	1165	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	182	1165	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 355055 Tinglyst: 21.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/355055/200
Uthentet 2024-03-14 09:08

Begjæringsskjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		X Begjæring om oppdeling i eierseksjoner Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	182	1165		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991 074 554	Diano Eiendom AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	BG	11				21				31			
2	B	1	BG	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 2				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.
Diano Eiendom AS v/Kjetil Løvvik iht firmaattest

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
bygningsetaten

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	X	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, og seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	X	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	X	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	X	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	X	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	X	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller boligseksjonen er en fritidsbolig, eller alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	X	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.		

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 29/10-15		Diano Eiendom AS v/ Kjetil Løvvik iht firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

X Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

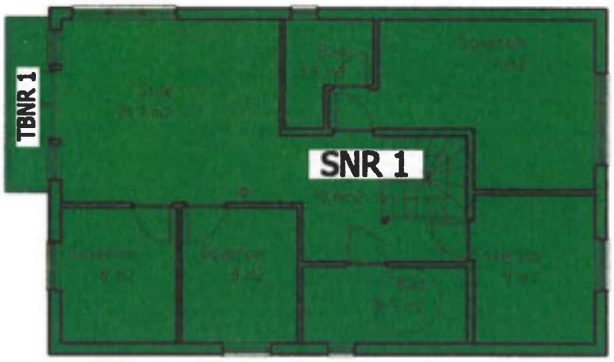
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
182	1165			**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
18.12.15		

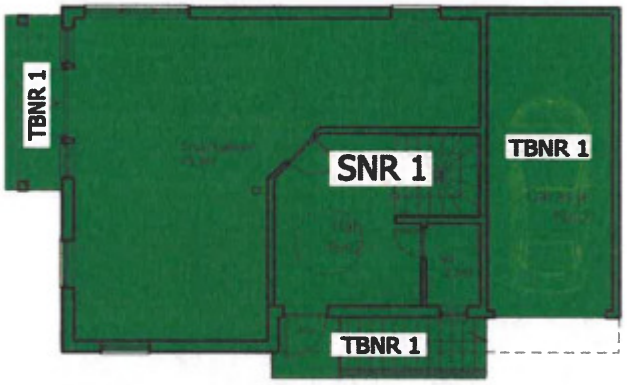
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


Landmålingskart. Setervelen 11. Seksjonering.
201515995-12. 182/1165.
Euref89 sone 32.
11.04.2016
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
182/255
182/1363
182/1165
Felles
182/778
Hus
S1
Hus
S2
TG1
TG2
11C
11D
13A
13B
182/231
182/257
3E
11
BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

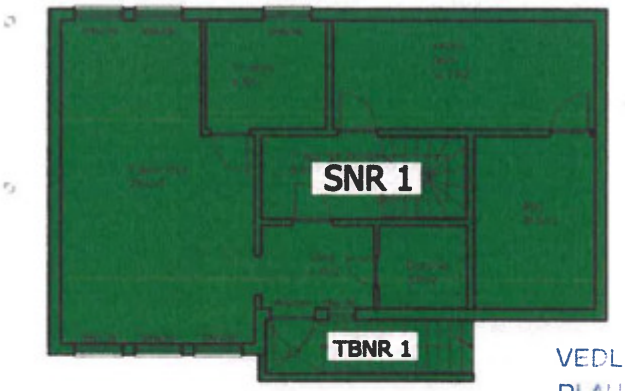
SIDE 2 AV 3



Hus 1
Plan av 2. etg.



Hus 1
Plan av 1. etg.



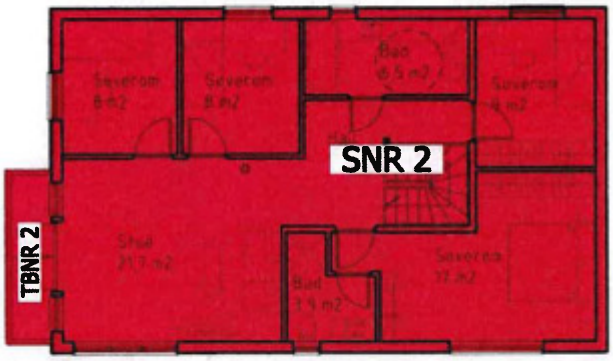
Hus 1
Plan av kjeller

SNR 1

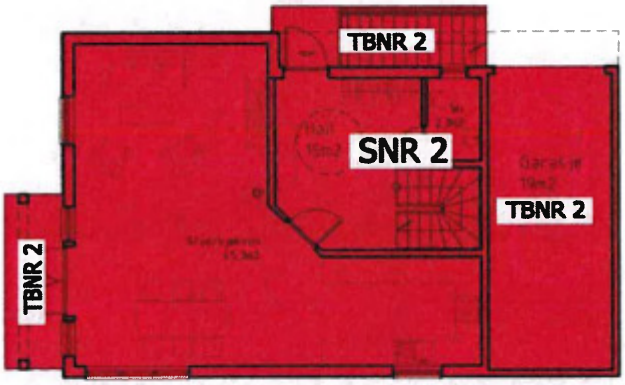
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seterveien 11C, 182/1165
Plantegninger 1:150
02. oktober 2015
Stavseth&Lervik arkitekter AS

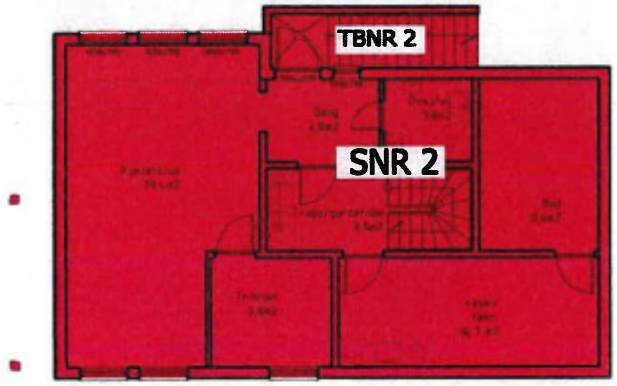
SIDE 3 AV 3



Hus 1
Plan av 2. etg.



Hus 1
Plan av 1. etg.



Hus 1
Plan av kjeller

SNR 2

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seterveien 11C, 182/1165
Plantegninger 1:150
02. oktober 2015
Stavseth&Lervik arkitekter AS

SERVITUTTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-23-0584 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3423760/23508137
Bestilling: C3 2024-03-14 (5) 29

Dato
14.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
59	105	2.1.1981	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	257	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/59/105
Uthentet 2024-03-14 09:04

Sverre Sem. Setervn. 11. Oslo 11.

ERKLÆRING.

Vedrørende gnr. 182, bnr. 257 og bnr. 1165.

MIDLERTIDIG DISPENSASJON.

Garasje som står over grensen mellom gnr. 182, bnr. 257 og bnr. 1165 er å betrakte som midlertidig.
Eieren er forpliktet til å fjerne bygningen dersom Oslo kommune forlanger det og uten utgifter for kommunen.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 182, bnr. 257 og bnr. 1165 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 16. 7. 79.

Heimelshaver: Ludvig Sem
Ellen Sem
Else Sem Kristiansen
Sigrid Sem
Roy Sem

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
02. JAN 81 00059
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-23-0584 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3423757/23508122
Bestilling: C3 2024-03-14 (5) 42

Dato
14.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
847508	200	16.9.2015	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	1165	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 847508 Tinglyst: 16.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 9 9 1 0 7 4 5 5 4

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 182, bnr. 1165, Seterveien 11 C i Oslo, saksnummer 201508955 og 201508956.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

   Seterveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO, den 15/9 20..15

_____ Fødselsnr./Orgnr. 9 9 1 0 7 4 5 5 4

DIANO EIENDOM AS
V/ KJETIL LØVVIK
IHT FIRMAATTEST

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Dahl
SETERVEIEN 11C

Dato: 13.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486893
7686238

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 116

Vi viser til bestilling av 20240313 for SETERVEIEN 11C.

GNR. 182 BNR. 1165

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.04.2016.

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

975.4 m²

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

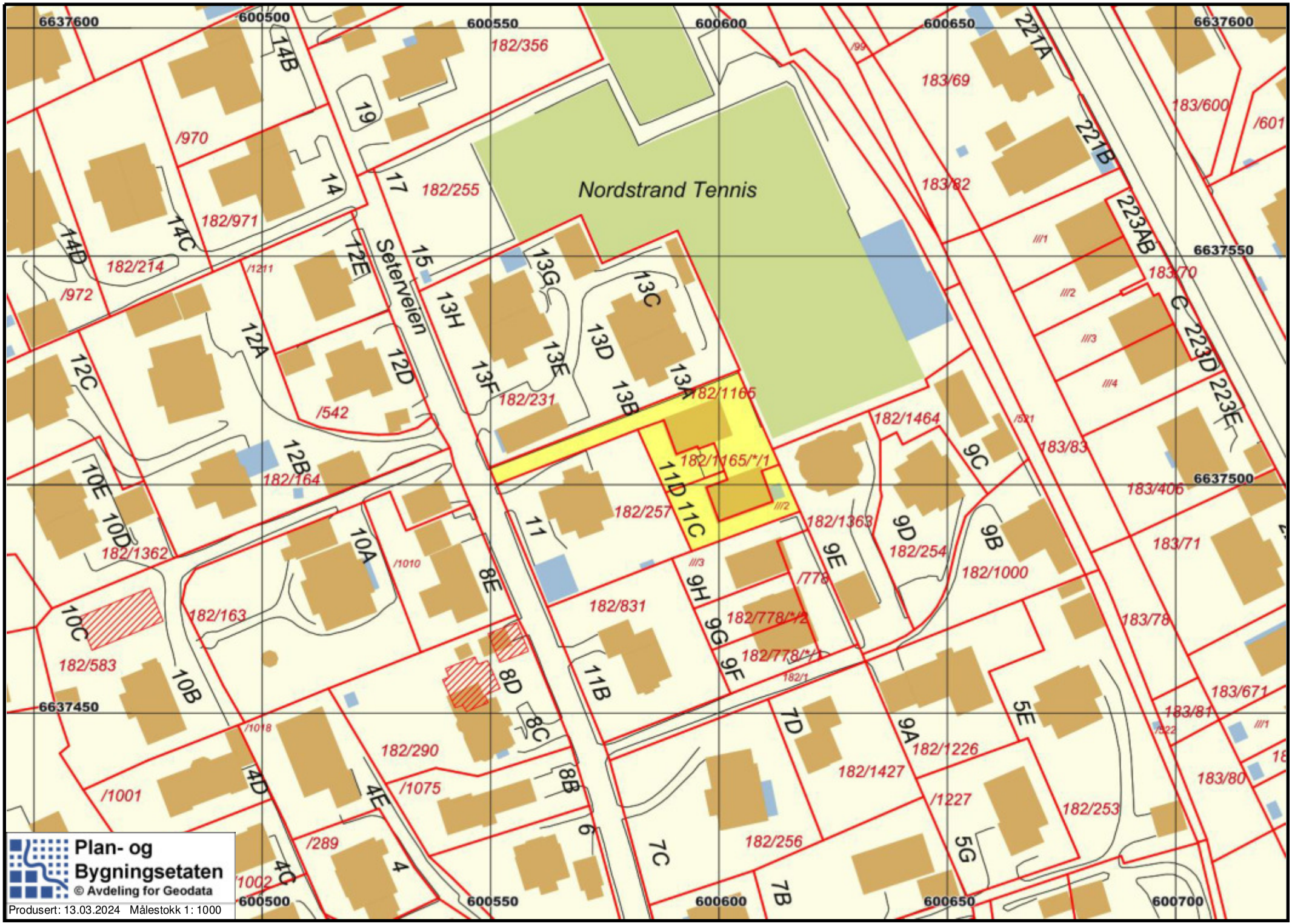
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Nordstrand Tennis
Seterveien
6637600
600500
600550
600600
600650
6637600
6637550
6637500
6637450
600500
600550
600600
600650
600700
182/356
183/69
183/600
/601
/970
182/255
183/82
182/971
182/214
/972
/1211
183/70
182/231
182/1165
182/1165/*/1
182/1464
/542
183/83
182/164
182/257
182/1363
182/254
183/406
183/71
182/1362
/1010
182/1000
182/831
/778
182/778/*/2
182/778/*/1
183/78
182/163
182/583
183/671
183/81
/1018
182/290
182/1226
182/1427
/1075
183/80
/1001
/1227
182/253
/289
182/256
/1002
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.03.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

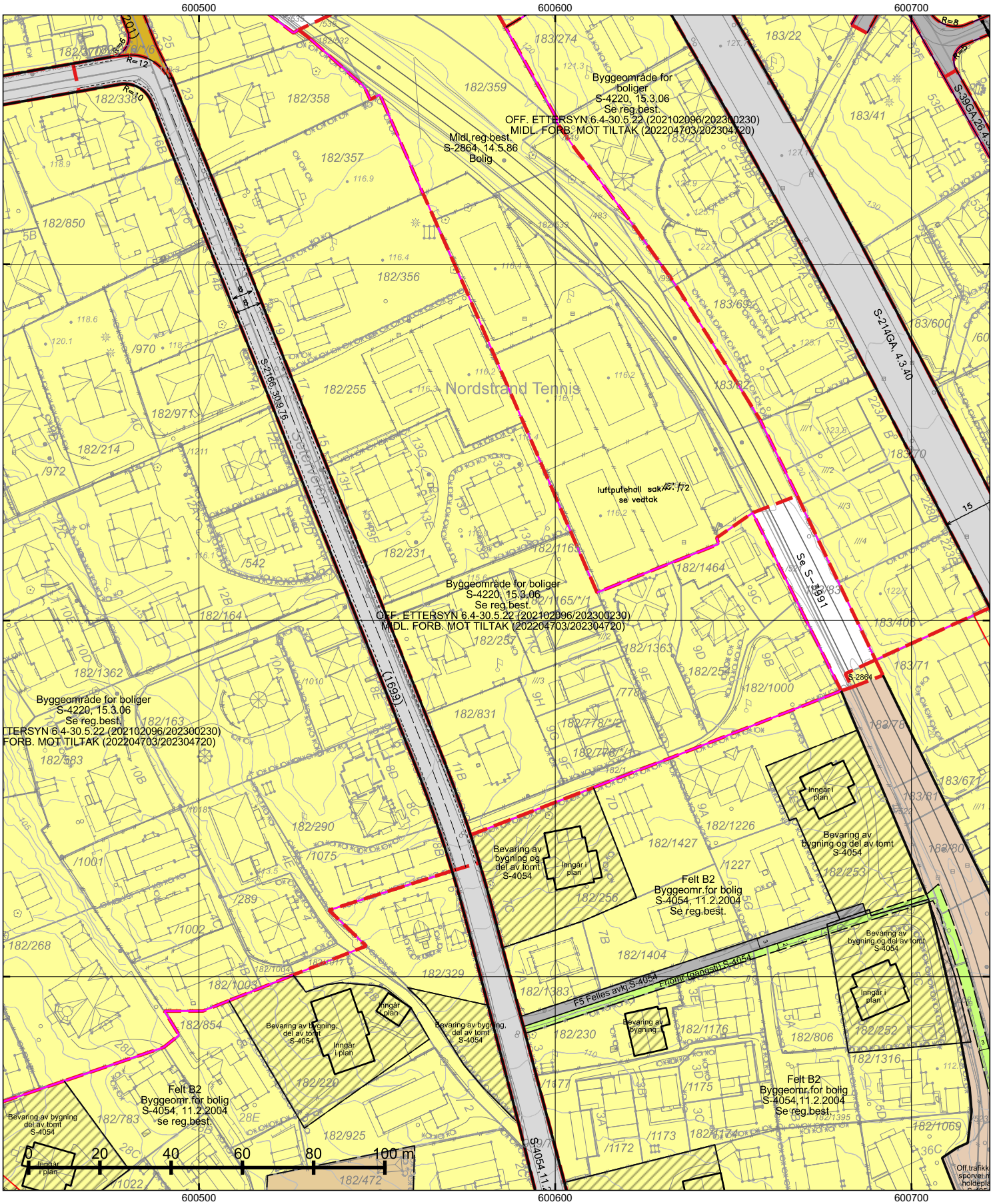
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 128031/ 86486893	Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Adresse: SETERVEIEN 11C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 182/1165	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 128031/ 86486893
Adresse: SETERVEIEN 11C
Gnr/Bnr: 182/1165
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
170 - Privat institusjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

2021 - Trasé for jernbane

675 - Spesialområde bevaring annet underformål

RbBevaringGrense

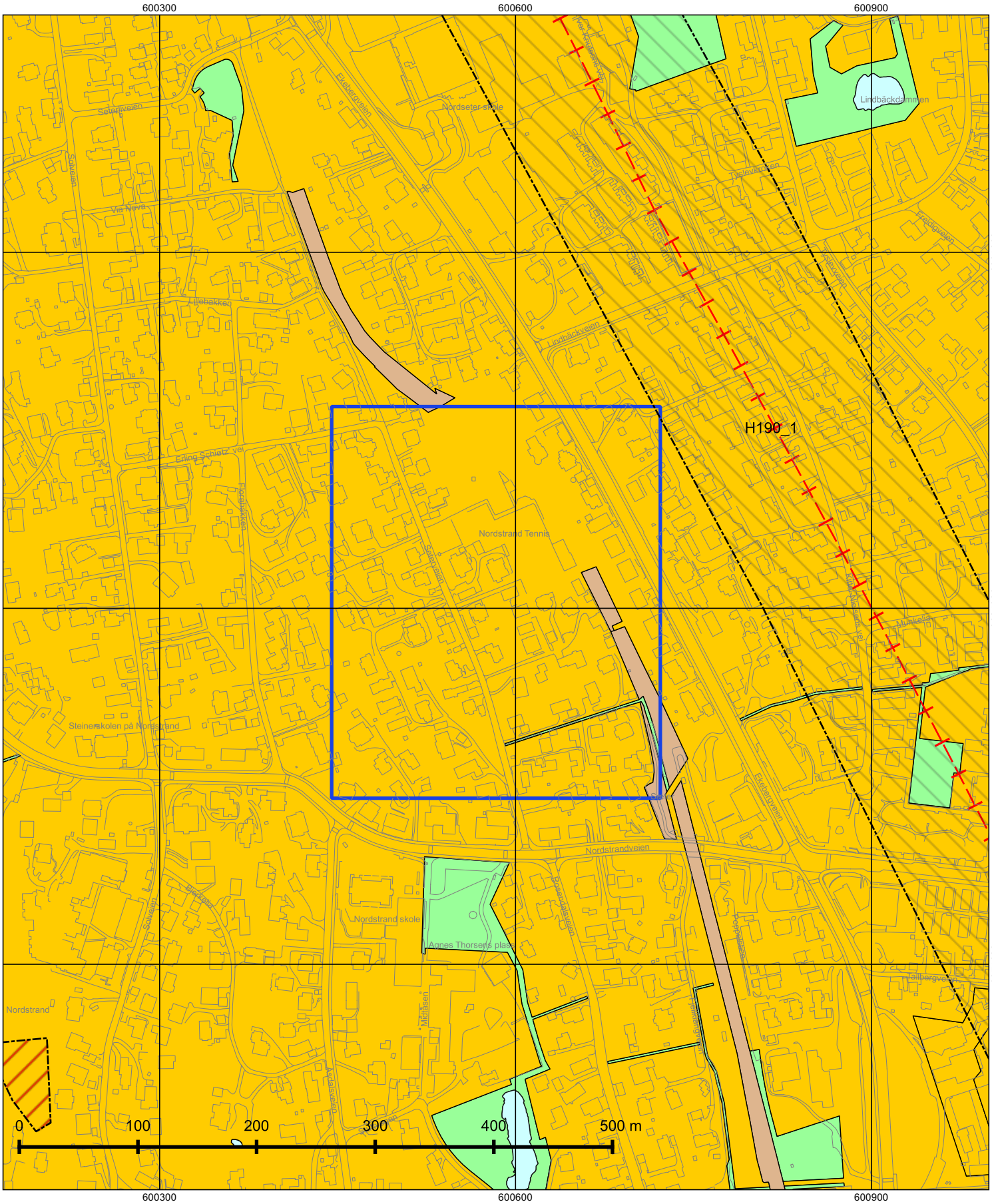
RpSikringSone

RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel
313 - Skulder - bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

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

Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128031/86486893
Deres ref.: 18864/

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



REGULERINGSPLAN S-4220

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

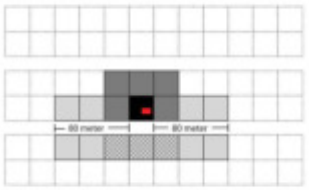
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

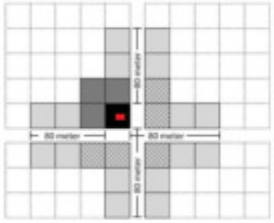
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

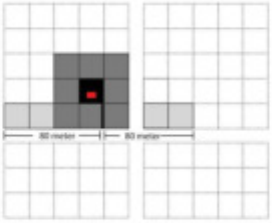
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

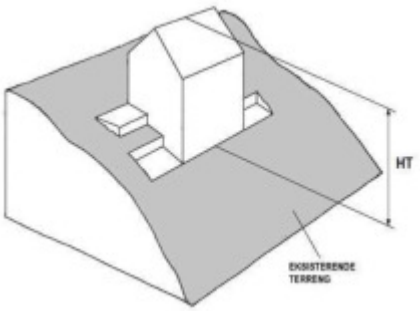
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

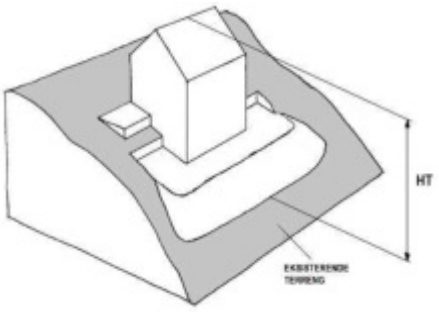
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

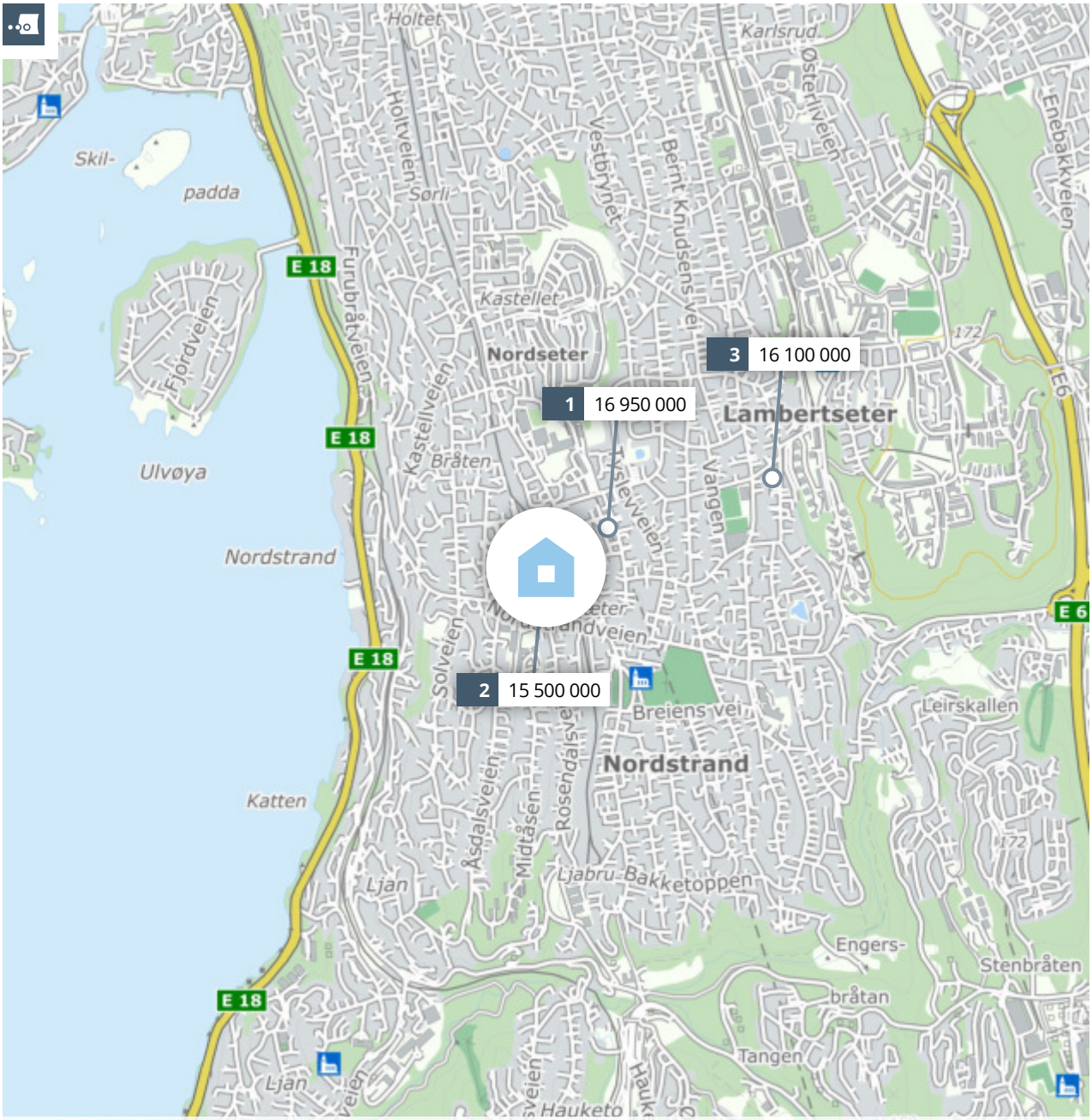
revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SETERVEIEN 11 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus Dahl .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seterveien 11 C, 1162 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 182 BNR 1165 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRÅTEN

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	70 485
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	227 m²
BRA	258 m²
Tomt	228 m²
Byggeår	2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

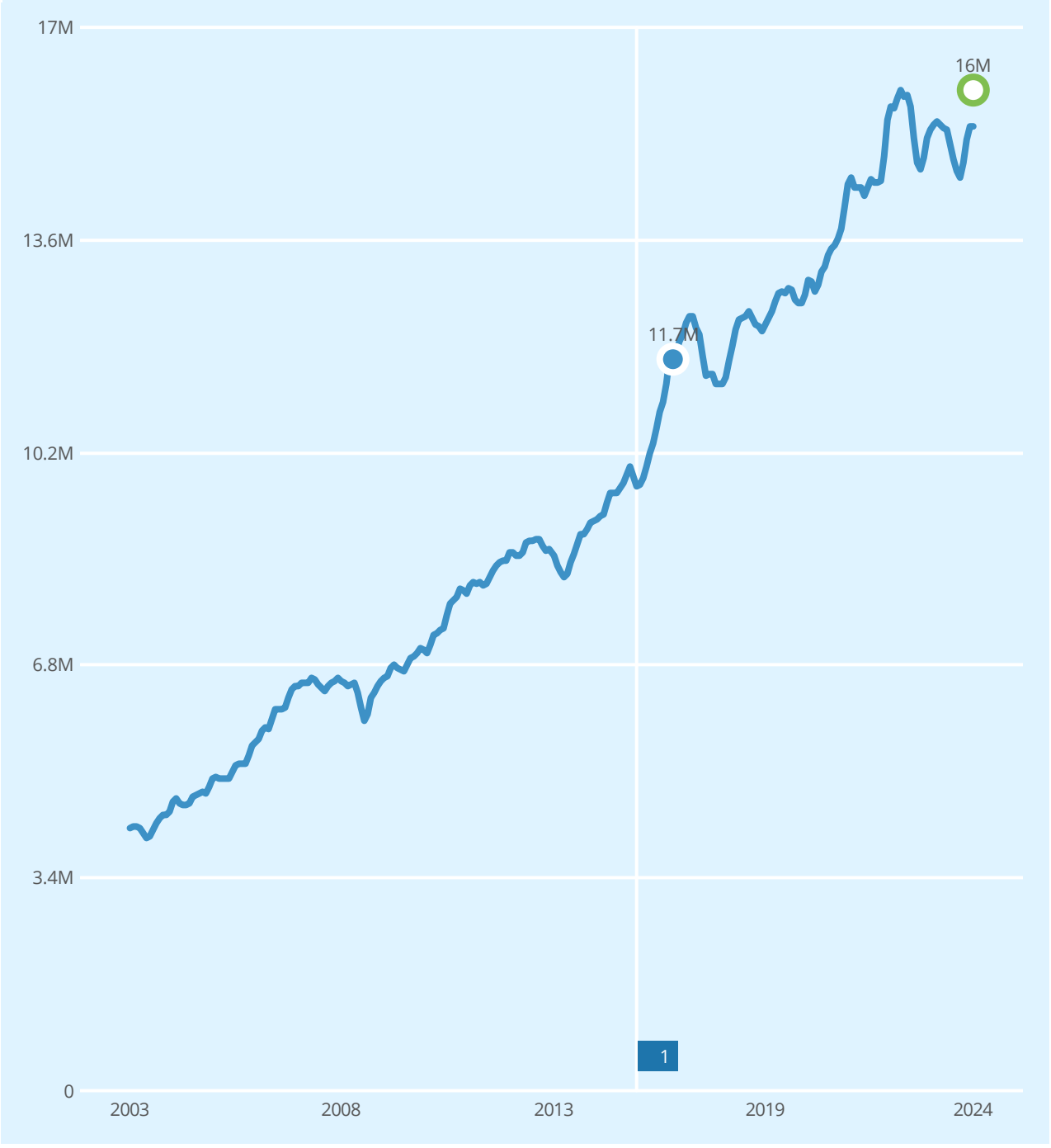
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kittel-Nielsens vei 69 B 212 m² 2014 1 544 m² 4 sov	20.10.2022	15 900 000	**16 950 000**	0	16 950 000	**79 953**
2 Seterveien 11 D 226 m² 2016 143 m² 3 sov	13.11.2022	16 000 000	**15 500 000**	0	15 500 000	**68 584**
3 Kaptein Oppegaards vei 32 B 184 m² 2023 322 m² 4 sov	13.01.2024	16 500 000	**16 100 000**	0	16 100 000	**87 500**

Seterveien 11C er en stor og lekker enebolig fra 2016 med idyllisk og trafikkskjermet beliggenhet i Seterveien. Boligen holder høy byggteknisk standard, og går over 3 store etasjeplan. Familievennlig planløsning med ideell rominndeling for storfamilien. Uteområdene er pent opparbeidet med velstelt hage og gårdsplass. Eiendommen ligger i en attraktiv villavei på Nordstrand med kun 500 meter til Nordstrand skole, og kort gangavstand til Sæter torg.

- Solrik og vestvendt beliggenhet
- Åpen stue/kjøkken med direkte utgang til terrasse på 30 m² og hage
- 3 lekre bad (hvorav ett med tilgang fra mastersoverom)
- 4 soverom praktisk samlet i 2.etasje
- Hybel med egen inngang
- Rikelig med bodplass i kjeller, råloft og utvendig bod
- Stort vaskerom
- Balansert ventilasjon
- Moderne VVS (rør-i-rør) og EL
- Garasje og EL-lader

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.09.2016		09.09.2016	-	11 700 000	-	11 700 000

Eneboliger til salgs i BRÅTEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

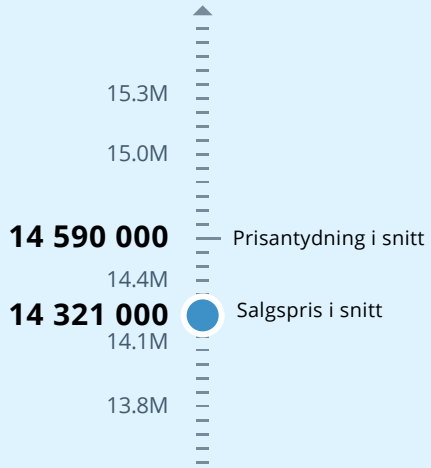


Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Eneboliger solgt i BRÅTEN grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

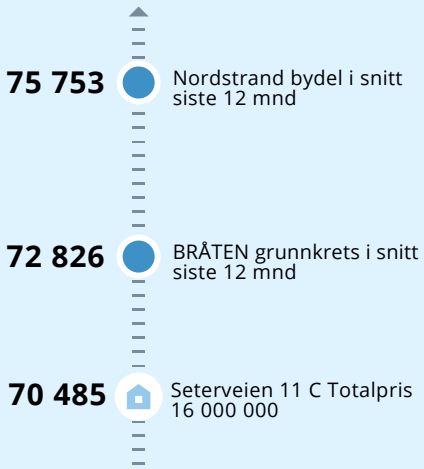


Solgt i snitt i løpet av

100
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Seterveien 11C
Gnr. 182 Bnr. 1165 Snr. 2 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-23-0584

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Magnus Dahl
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 99 64 79 30
E-post: magnus.dahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater