SETERVEIEN 12D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport Seterveien 12 D
Egenerklæring
Attester og byggetegninger
Servitutter
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT SETERVEIEN 12 D

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Seterveien 12 D, 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 182, bnr. 542

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 09.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4066 **Referansenummer:** QD2504

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Bygningen er oppført i 1926. Tilbygget og ombygget i 1975. Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig, men brukes i dag som en enebolig. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2023: Rehabilitert skorstein, det foreligger ferdigattest
2022: Rørfornying av kloakk-/avløpsledning fra hus til kommunal tilknytning
2018: Beiset utvendig trekledning
2014: Utskiftning av flere vinduer og isolerglass
2014: Satt inn dusjkabinett på bad/wc i 2.etg
2011: Utskiftning av isolerglass i terrassedør
2008: Modernisert bad/wc i 1.etg
2008: Installert varmepumpe
2006: Pusset opp 1.etg og satt inn plassbygd kjøkkeninnredning fra Gjøvik Kjøkken
2004: Det ble lagt Icopal taktekking
1997: Utskiftning av utvendig trekledning
1996: Bygget garasje
Annet, ukjent årstall: Bygget uthus. Sikringsskap er oppgradert i senere tid.

Vedlikeholdshistorikk ble opplyst av eier.

Tomannsbolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med takopplett fra respektive byggeår. Taket er tekket med Icopal takpanner fra 2004 (takplater av stål/aluminium belagt med skiferstrø e.l). Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn til skorstein. Yttervegger over grunnmur er oppført i reisverk og trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel fra ca. 1997. Beslått vannbord mellom grunnmur og trekledning. Trevinduer med 2-lags glass datert 1976, 1977, 1997, 2006 og 2014. Enkelte originale trevinduer med koblede glass i kjeller. Enkelte vinduer er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm. Profilert hovedytterdør i teak e.l fra 1970-tallet. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2011. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1976. Malt profilert ytterdør med glassfelt fra byggeår til vaskekjeller. Det er utvendige trelemmer over kjellerinngang. 2.etg: Sydvendt balkong på ca. 2,4 m². Utkraget konstruksjon i treverk. Bjelker og spaltegulv i tre. Rekkverk i smijern/stål. 1.etg: Vestvendt terrasse på ca. 7,4 m². Terrassen er overbygget og delvis innbygget av trevegger med glassruter. Terrassegulv i treverk. Terrasseplatting i hagen. Terrassebord i treverk. Betongtrapp belagt med skifer til hovedinngang. Rekkverk i sortmalt smijern. Terrengtrapp i skifer/naturstein i hagen.
Betongtrapp fra byggeår til kjeller. Det er montert trelemmer over kjellertrapp. Mursteinspipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert med innvendig røykrør/stålrør i 2023, det foreligger ferdigattest. Murt skorstein over tak. Det er kryprom/krypkjeller under terrassen. Tilgang via luke nord side.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Gulv loft: Gulvbelegg i loftsgang og teppebelegg i begge loftsrom. Gulv 2.etg: Tregulv i trapperom, gulvbelegg i gang, korkvinyl i kjøkken samt teppebelegg i soverom og stue. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Gulvbelegg i gang. Tregulv i gang, stue og spisestue. Laminatgulv i kjøkken. Gulv kjeller: Teppebelegg i gang. Betonggulv i øvrige rom/boder. Vegger loft: Hovedsakelig trepanel og malte flater. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malte flater. Felt med korkplater e.l i stue. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte mur -/betongvegger ot trepanel. Himlinger loft: Trepanel og malte plater. Himlinger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel, malt tapet/glassfiberstrie og takess. Himlinger kjeller: Trepanel og stubbloft, malte flater, malt glassfiberstrie og malt puss. Plassmurt ildsted med åpen peis, gnistfanger og vednisje i stue i 2.etg. Skiferplater rundt ilegget. Eldre vedovn i støpejern i spisestue i 1.etg. Vedovnen er plassert på dekkplate i kobber/messing e.l. Malte tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger og rekkverk. Trappetrinn er belagt med vinyl. Malte fyllingsdører i tre og malte finerte innerdører av varierende årgang. Malte karmer og dørgerikter.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med respatex plater og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning, servantskap og overskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Elektrisk styrt vifte og vindu. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast, kobber og støpejern. Det ble satt inn dusjkabinett i 2014.

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med baderomsplater/våtromsplater, og himling med takpanel. Gulvmontert toalett. Høyskap og servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Badet ble modernisert med baderomsplater og ny baderomsinnredning ca. 2008.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskekjeller med betonggulv, stakekum og støpejernssluk. Malte murvegger og himling med malt puss. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. 2 stk frittstående varmtvannsberedere. Blandebatteri med hånddusj. Stoppekran og stakekum. Utgangsdør til kjellertrapp med trelemmer. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig avtrekk og vindu.

KJØKKEN Gå til side

2.etg: Eldre kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, benkeplate med respatex og korkvinyl, heldekkende rennebeslag med oppvask -/syllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Fliser over kjøkkenbenk og lysarmatur under overskap. Ingen hvitevarer. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast tilkoblet hovedstamme i

Beskrivelse av eiendommen

støpejern.

1.etg: Plassbygd kjøkkeninnredning fra Gjøvik Kjøkken. Kjøkkeninnredning fra ca. 2006 med hvite profilerte fronter, vitrineskap, vinhylle og benkeplater i heltre eik. Nedfelt oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap og belysning over kjøkkenvindu. Gram kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert Asko oppvaskmaskin, Neff platetopp og Boch stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i pvc/plast.

SPESIALROM Gå til side

Eldre toalettrom med gulvbelegg, vegger med malt mur og malte plater, og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, hylle, speil og belysning. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig avtrekk og vindu som fører ut kryprom/ventilert rom e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

200 liter Oso varmtvannsbereder fra 1975 og 200 liter Oso varmtvannsbereder fra 1980 plassert i vaskekjeller. Vannrør i kobber fra byggeår og kobber med plastkappe av varierende årgang. Eldre hovedstoppekran lokalisert i vaskekjeller. Synlige avløpsrør i pvc/plast, kobber og støpejern. Hovedstrekk i støpejern fra byggeår (soilrør). Stakepunkt og stakekum lokalisert i vaskekjeller. Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel via veggventiler i enkelte rom og spalteventiler i enkelte vinduer. Boligalarm tilknyttet Nordstrand Sikkerhetsgruppen. Tv- og internett tilknytning. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumper og gulvvarme. Varmepumpe i stue 1.etg og i stue 2.etg. Varmekabler i entré og på begge bad/wc. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre og varierende årgang, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap # 1 er lokalisert i trappløp/loftstrapp: 63 A inntakssikring, 2 stk digitale strømmålere, 2 stk jordfeilvarslere, 2 stk jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer. Sikringsskap # 2 er lokalisert i trappløp/kjellertrapp: Ca. 11 fordelingskurser med jordfeilbrytere/automatsikring. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssystem er fra byggeår og 1970-tallet (tilbygg). Stedvis synlig grunnmursplast/knotteplast over terreng, samt antydning til grunnmursbeskyttelse med påsmurt asfaltjære (Goudron e.l.) fra byggeår. Støpt betongsåle. Grunnmur i betong og murverk fra respektive byggeår. Grunnmuren er utvendig pusset/slemmet og stedvis kledd med naturstein. Støttemurerer i gårstein/naturstein ved innkjørsel og ved garasje mot hagen/blomsterbed. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal med lett skrånende terreng syd side. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er fra byggeår. Utvendige avløpsledninger ble oppgradert med rørfornying i 2022 iflg. eier (innvendig strømåeløsning).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegning datert 22.01.1975 (tilbygg og innvendige forandringsarbeider i eksist. våningshus). Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig, men brukes i dag som en enebolig.

Loft: Det foreligger ingen tegning av loft.

2.etg: Det er etablert trapp til loft. Trapp fra 1.etg er flyttet. Vegg mellom stue og spisestue er fjernet.

1.etg: Opprinnelig entré og gang er i dag entré/gang i åpen løsning. Trapp til 2.etg er flyttet. Opprinnelig ytterdør til gang er lukket/blendet. Opprinneling spiskammer er fjernet og er i dag del av kjøkken.

Kjeller: Toalettrom er utvidet. Det er etablert adkomst fra en ene kjellerboden til tilbygget kjellerrom. Det er satt inn vinduer i tilbygget kjellerrom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

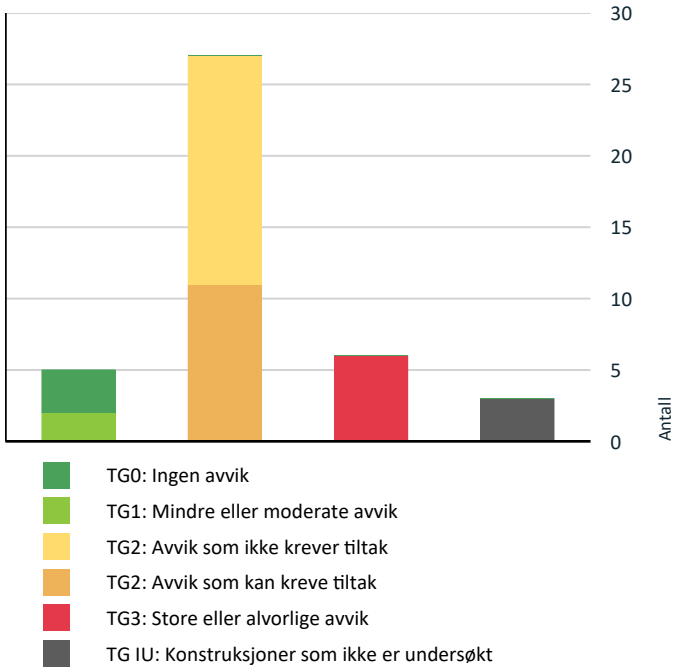
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 22.05.1996.

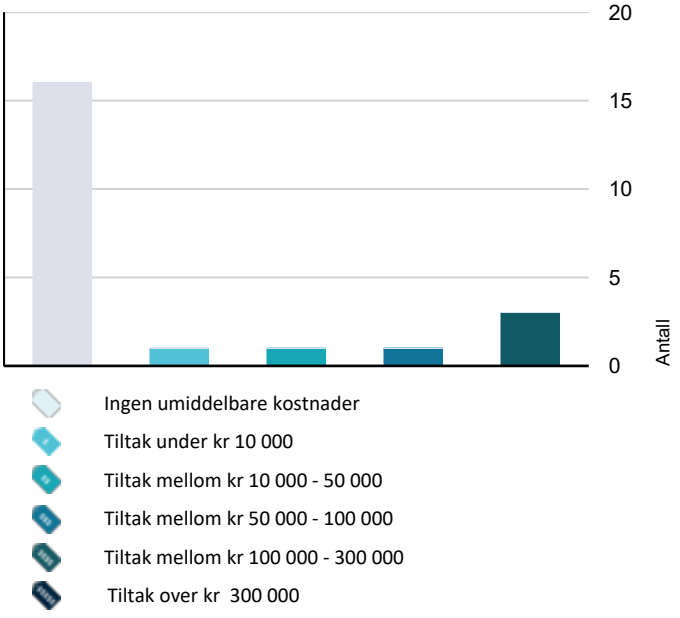
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper - Kjellertrapp	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1926

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normalt god standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	FTilbygget i 1975. Tilbygg og innvendige forandringsarbeider i eksist. våningshus.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Icopal takpanner (takplater av stål/aluminium belagt med skiferstrø e.l). Taktekkingen ble skiftet i 2004. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av stålplater er 30 - 50 år. Normal tid før reparasjon av stålplater er 10 - 30 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking har falmende farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking vest side



Taktekking vest side



Taktekking øst side



Taktekking øst side

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Taknedløp og beslag ble skiftet ut i 2004 iflg. eier. Nedløpsrør er ført til drensrør/drsnsslange og utkast. Det er montert stigetrinn til skorstein. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Nedløpsrør syd side må ledes vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløpsrør har ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur er oppført i reisverk og trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel. Trekledningen ble skiftet ca. 1997. Beslått vannbord mellom grunnmur og trekledning. Trekledningen ble sist beiset i 2018. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeregler og krav.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, primært syd- og vest side. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn opg vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med takopplett fra respektive byggeår. Takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel/bordtak og trefiberplater. Loftsetasjen er delvis innredet. Stoire deler av bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Takkonstruksjon ble besiktiget i loftsetasje og kryploft/sideloft med de begrensninger det medfører. Det ble registrert isolasjon av typen mineralull og glassvatt.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

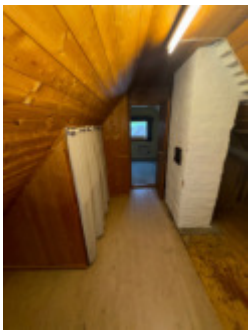
Stedvis misfarging på undertaksplater i kryploft/sideloft. Svak ventilering av takkonstruksjon (normalt for datidens byggeskikk). Store deler av takverket er lukket/skjult, inspeksjon er ikke mulig. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

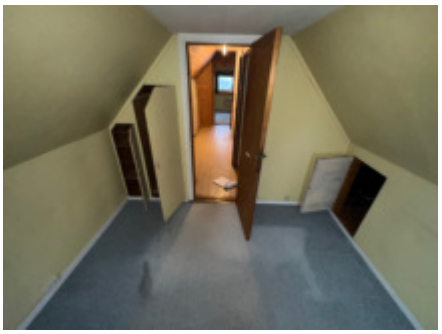
Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer, skader o.l grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

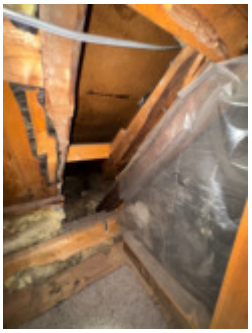
Tilstandsrapport



Loftsgang



Loftsrom



Kryploft/sideloft



Kryploft/sideloft

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass datert 1976, 1977, 1997, 2006 og 2014. Enkelte originale trevinduer med koblede glass i kjeller. Det ble skiftet ut flere vinduer og isolerglass i 2014. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1996 og 1998. Enkelte vinduer er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1976-1997. Originale trevinduer fra byggeår har oppnådd forventet brukstid. Det ble påvist stedvis slitasje utvendig og innvendig på vinduer fra byggeår, samt vinduer fra 1976-1997. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Profilert hovedytterdør i teak e.l fra 1970-tallet. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2011. Malt tofløyet balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1976. Malt profilert ytterdør med glassfelt fra byggeår til vaskekjeller. Det er utvendige trelemmer over kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra ytterdøren og balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Sydvendt balkong på ca. 2,4 m². Utkraget konstruksjon i treverk. Bjelker og spaltegulv i tre. Rekkverk i smijern/stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

1.etg: Vestvendt terrasse på ca. 7,4 m². Terrassen er overbygget og delvis innbygget av trevegger med glassruter. Terrassegulv i treverk. Terrasseplatting i hagen. Terrassebord i treverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong: Spaltegulvet har værslitt/oppsprukket trevirke. Rekkverket har stedvis mindre rustdannelser. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Terrasse: Terrassdekket er værslitt. Terrasseplatting: Terrassebord er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper - Kjellertrapp

Betongtrapp fra byggeår til kjeller. Det er montert trelemmer over kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Trappen har synlig slitasje og oppsprekk i betong. Oppsprekk og misfarging i trappevange. Det er ikke montert rekkverk. Trappen er nokså bratt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp belagt med skifer til hovedinngang. Rekkverk i sortmalt smijern. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,99 m. Terrengtrapp i skifer/naturstein i hagen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Trapp til hovedinngang: Det er ikke montert rekkverk/håndlist på begge sider. Terrengtrapp: Det er ikke montert rekkverk/håndlist på begge sider. 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv loft: Gulvbelegg i loftsgang og teppebelegg i begge loftsrom. Gulv 2.etg: Tregulv i trapperom, gulvbelegg i gang, korkvinyl i kjøkken samt teppebelegg i soverom og stue. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Gulvbelegg i gang. Tregulv i gang, stue og spisestue. Laminatgulv i kjøkken. Gulv kjeller: Teppebelegg i gang. Betonggulv i øvrige rom/boder.

Vegger loft: Hovedsakelig trepanel og malte flater. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel og malte flater. Felt med korkplater e.l i stue. Vegger kjeller: Hovedsakelig malte mur-/betongvegger ot trepanel.

Himlinger loft: Trepanel og malte plater. Himlinger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt trepanel, malt tapet/glassfiberstrie og takess. Himlinger kjeller: Trepanel og stubbloft, malte flater, malt glassfiberstrie og malt puss.

Stort sett normal slitasjegrad alder tatt i betraktning, dog utidsmessig standard. 1.etasje ble pusset opp i 2006 iflg. eier. Ellers ingen vesentlig standardheving i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Loftsetasje, 2.etg og store deler av kjeller bærer preg av elde og vedlikeholdsetterslep. Det er registrert bruksslitasje på gulvflater og overflater i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generell innvendig oppgradering må påregnes, primært loftsetasje, 2.etg og kjeller. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Ukjent type og mengdse isolasjon.

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

Det er påvist retningsavvik og skjevheter på loftet og i 1. og 2.etg. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 24 mm i stue og ca. 13 mm i soverom. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 19 mm i stue og spisestue. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved yttervegger samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert med innvendig røykrør/stålrør i 2023, det foreligger ferdigattest. Murt skorstein over tak. Tilgang til sotluker på loft og i kjeller. Plassmurt ildsted med åpen peis, gnistfanger og vednisje i stue i 2.etg. Skiferplater rundt ilegget. Eldre vedovn i støpejern i spisestue i 1.etg. Vedovnen er plassert på dekkplate i kobber/messing e.l. Peis/verdovn ble ikke funksjonstestet av undertegnende på bafaringsdagen. Normal funksjonalitet iflg. eier. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sotmerker på vegg over ildsted/peis i 2.etg. Det er eldre fyringskilder i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å sette inn rentbrennende peiser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjelleren har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Hovedsakelig støpt betongsåle og vegger i murverk/betong. Ett kjellerrom har utlektet trepanel rett på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktsøk i kjelleretasje ble det påvist noe forhøyede fuktverdier på gulv i vaskekjeller og i kjellerboder (med betonggulv), samt nedkant kjellervegger (murvegger) og nedkant grunnmur i vaskekjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Eier opplyser: I juni 2013 oppstod det vanngjennomtreningen gjennom kjellerdør til vaskekjeller som følge av oversvømmelse i Seterveien under styrtregn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

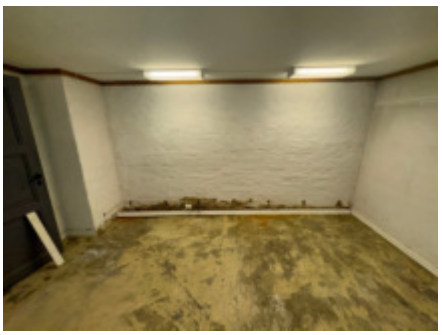

Kjellerrom med utlektet trepanel rett på mur



Fuktindikasjon betonggulv



Fuktindikasjon betonggulv


Fuktindikasjon betonggulv og nedkant kjellervegg

Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller

Det er kryprom/krypkjeller under terrassen. Tilgang via luke nord side. Kryprommet ble ikke besiktiget da luken satt fast. På generelt grunnlag er kryprom/krypkjeller å betrakte som risikokonstruksjoner mht. fuktproblematikk. Det tas forbehold om evt. skjulte forhold og fukt.



Luke til kryprom/krypkjeller under terrassen

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapp med sving og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger og rekkverk. Trappetrinn er belagt med vinyl.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappene har stedvis bruksslitasje og knirk. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i tre og malte finerte innerdører av varierende årgang. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med respatex plater og himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning, servantskap og overskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Elektrisk styrt vifte og vindu. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast, kobber og støpejern. Det ble satt inn dusjkabinett i 2014.

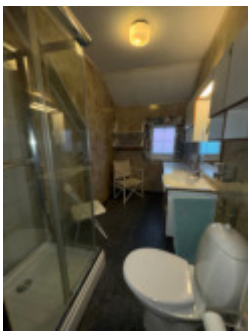
Tilstandsrapport

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

Badets hovedkonstruksjon er av eldre årgang. Våtrommet har sluk i støpejern fra byggeår. Sluket har rustdannelse. Ukjent type tettesjikt/membran. Synlig slitasje på overflater, innredning og sanitærutstyr. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc i 2.etg



Sluk i støpejern fra byggeår

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tapet, trepanel, bunnsvill i treverk og veggplate i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang



Hulltaking i tilstøtende gang

1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med baderomsplater/våtromsplater, og himling med takpanel. Gulvmontert toalett. Høyskap og servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og håndusj. Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Badet ble modernisert med baderomsplater og ny baderomsinnredning ca. 2008.

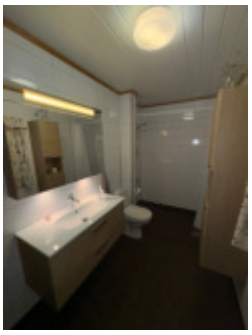
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Badets hovedkonstruksjon er av eldre årgang. Våtrommet har plastsluk med stakemutter fra ca. 1970-tallet. Ukjent type tettesjikt/membran. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Påvist brudd på tettesjikt/membran i overgang gulv/våtromsplate ved dusjsone. Det ble registrert lavt montert dusjbatteri og sluk plassert utenfor dusjsone (det er tidligere brukt badekar). Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc i 1.etg



Plastsluk med stakemutter fra 1970-tallet



Påvist brudd på tettesjikt/membran i overgang gulv/våtromsplate ved dusjsone.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Trepanel, bunnsvill i treverk, isolasjon og trepanel i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende entré



Hulltaking i tilstøtende entré

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskekjeller med betonggulv, stakekum og støpejernssluk. Malte murvegger og himling med malt puss. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. 2 stk frittstående varmtvannsberedere. Blandebatteri med håndusj. Stoppekran og stakekum. Utgangsdør til kjellertrapp med trelemmer. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig avtrekk og vindu.

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

Våtrommets hovedkonstruksjon er fra byggeår. Sluk i støpejern fra byggeår. Sluket har rustdannelse. Eldre røranlegg. Avløpsrør i støpejern har rustdannelse. Våtrommet har ingen tettesjikt/membran. Gulvet har synlig saltutslag og misfarging. Ved søk med fuktindikator ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv og nedkant kjellervegg/grunnmur. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Merknad: Våtrommet har gulv på grunn, og bruken av rommet gir ikke betydelig vannbelastning ved normalt bruk. Risikoen er derfor redusert.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskekjeller



Sluk i støpejern fra byggeår

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

2.etg: Eldre kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, benkeplater med respatex og korkvinyl, heldekkende rennebeslag med oppvask-/syllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Fliser over kjøkkenbenk og lysarmatur under overskap. Ingen hvitevarer. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast tilkoblet hovedstamme i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkkenventilator må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: Plassbygd kjøkkeninnredning fra Gjøvik Kjøkken. Kjøkkeninnredning fra ca. 2006 med hvite profilerte fronter, vitrineskap, vinhylle og benkeplater i heltre eik. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap og belysning over kjøkkenvindu. Gram kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert Asko oppvaskmaskin, Neff platetopp og Boch stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i pvc/plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre toalettrom med gulvbelegg, vegger med malt mur og malte plater, og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, hylle, speil og belysning. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig avtrekk og vindu som fører ut kryprom/ventilert rom e.l.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Toalettrommet bærer preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår og kobber med plastkappe av varierende årgang. Eldre hovedstoppekran lokalisert i vaskekjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget 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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast, kobber og støpejern. Hovedstrekk i støpejern fra byggeår (soilrør). Stakepunkt og stakekum lokalisert i vaskekjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel via veggventiler i enkelte rom og spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter Oso varmtvannsbereder fra 1975 og 200 liter Oso varmtvannsbereder fra 1980 plassert i vaskekjeller. 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: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumper og gulvvarme. Varmepumpe i stue 1.etg og i stue 2.etg fra 2008. Varmepumper har hatt jevnlig service iflg. eier. Varmekabler i entré og på begge bad/wc.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre varmekabler i entré og på bad/wc i 2.etg. Varmekabler på bad/wc i 1.etg er av ukjent årgang. Eldre panelovner i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Boligalarm tilknyttet Nordstrand Sikkerhetsgruppen. Tv- og internett tilknytning.

Ny eier må evt. videreføre/tegne nytt abonnement (alarm/tv/www). Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre og varierende årgang, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap # 1 er lokalisert i trappløp/loftstrapp: 63 A inntakssikring, 2 stk digitale strømmålere, 2 stk jordfeilvarslere, 2 stk jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med automatsikringer. Sikringsskap # 2 er lokalisert i trappløp/kjellertrapp: Ca. 11 fordelingskurser med jordfeilbrytere/automatsikring. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet iflg. eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Sikringsskapene er oppgradert i senere tid. Stedvis utskiftninger, bla. ifm modernisering av kjøkken og våtrom. Det foreligger ingen samsvarserklæring.

   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

Tilstandsrapport

installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

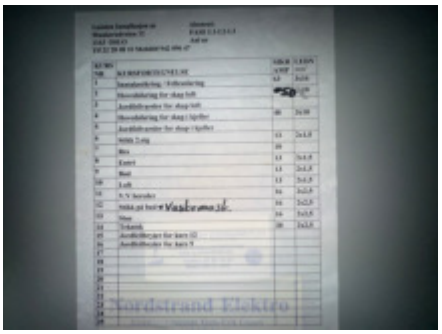
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. 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. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



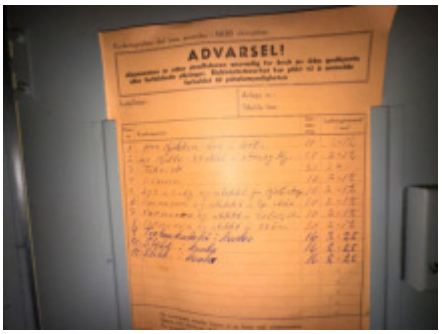
Sikringsskap



Kursoversikt



Sikringsskap



Kursoversikt

Tilstandsrapport

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

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drenssystem er fra byggeår og 1970-tallet (tilbygg). Stedvis synlig grunnmursplast/knotteplast over terreng, samt antydning til grunnmursbeskyttelse med påsmurt asfaltjære (Goudron e.l.) fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Ved fuktsøk i kjelleretasje ble det påvist noe forhøyede fuktverdier på gulv i vaskekjeller og i kjellerboder (med betonggulv), samt nedkant kjellervegger (murvegger) og nedkant grunnmur i vaskekjeller. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt betongsåle. Grunnmur i betong og murverk fra respektive byggeår. Grunnmuren er utvendig pusset/slemmet og stedvis kledd med naturstein. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemurerer i gårstein/naturstein ved innkjørsel og ved garasje mot hagen/blomsterbed.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert oppsprukne og løse mørtelfuger på støttemurer.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal med lett skrånende terreng syd side. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset. Det er forholdvis flatte terreng/hageareal rundt store deler av huset. Belegningsstein på gårdsplass ligger ujevnt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er fra byggeår. Utvendige avløpsledninger ble oppgradert med rørfornying i 2022 iflg. eier (innvendig strømåeløsning). Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Eldre Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Utebod på ca. 10 m². Ukjent eksakt årstall. Bygningen er oppført rett på grunn. Ukjent type underlag/fundament. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takutstikk og skiferlagt uteplass. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt plastbelagt stål. Innvendig tregulv med vinylbelegg e.l, panelte vegger og delvis hemsløsning. Det er innlagt strøm og lys. Lysinnslipp fra 3 stk vinduer i endevegg. Katteluke ved ytterdør.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt besiktiget, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje oppført i 1996. Garasjerom på ca. 19 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og ringmur/grunnmur i leca. Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med stående og liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon med prefabrikerte takstoler og undertak med trefiberplater (sutak). Taket er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Adkomst via motorisert leddport i tre og side-/gangdør i panelt tre. Lysinnslipp fra sidevindu og gavlvindu. Det er innlagt strøm og lys. Egen sikringsboks med jordfeilautomat.

Merknad: Stedvis misfarging på ringmur/grunnmur. Noe slitaskje på betongdekket. Garasjen virker å fungere til sitt bruk og fremstår ellers normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

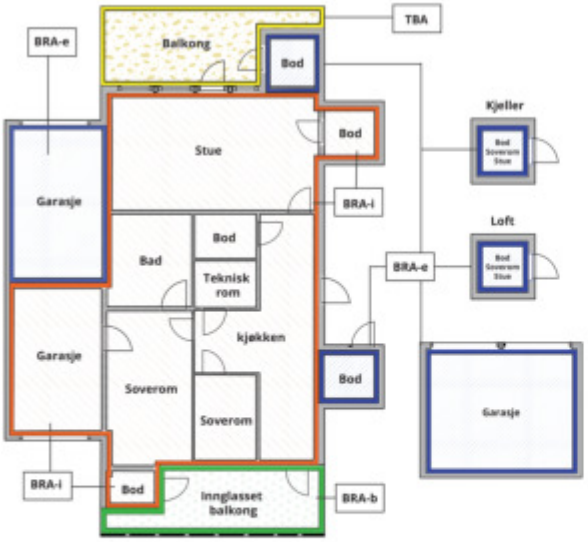
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	23			23	
2.Etasje	84			84	2
1.Etasje	99			99	7
Kjeller	85			85	
SUM	**291**				**9**
SUM BRA	**291**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftsgang, Loftsrom 1, Loftsrom 2		
2.Etasje	Trapperom, Gang, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue 1, Stue 2		
1.Etasje	Entré/gang, Gang, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller	Gang, Toalettrom, Vaskekjeller, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Verksted/bod, Kjellerrom		

Kommentar

Loft: Loftsgang og to loftsrom. Diverse plassbygde skap, kott og kryploft. Takhøyden varierer fra ca. 1,98-2,21 m. Måleverdig areal er ca. 23 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Loftets gulvareal er noe større.

2.Etasje: Trapperom, gang, bad/wc, soverom, kjøkken og 2 stuer med utgang til balkong på ca. 2,4 m² (TBA). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,66 m.

1.Etasje: Entré/gang, gang, bad/wc, soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til terrasse på ca. 7,4 m² (TBA) og hage med terrasseplatting. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,56 m.

Kjeller: Gang, toalettrom, 3 boder, verksted/bod, vaskekjeller og kjellerrom. Takhøyden ble målt fra/til ca. 2,00-2,03 m.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skråtak på loft og utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 22.01.1975 (tilbygg og innvendige forandringsarbeider i eksist. våningshus). Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig, men brukes i dag som en enebolig.

Loft: Det foreligger ingen tegning av loft.

2.etg: Det er etablert trapp til loft. Trapp fra 1.etg er flyttet. Vegg mellom stue og spisestue er fjernet.

1.etg: Opprinnelig entré og gang er i dag entré/gang i åpen løsning. Trapp til 2.etg er flyttet. Opprinnelig ytterdør til gang er lukket/blendet. Opprinneling spiskammer er fjernet og er i dag del av kjøkken.

Kjeller: Toalettrom er utvidet. Det er etablert adkomst fra en ene kjellerboden til tilbygget kjellerrom. Det er satt inn vinduer i tilbygget kjellerrom. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning.

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:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Uthus/bod på ca. 10 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:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 19 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 22.05.1996.

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	194	97
Uthus	0	10
Garasje	0	19

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Morten Thonander Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	542		0	618.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Seterveien 12 D

Hjemmelshaver

Berit Eriksen, Kine Lidsheim og Pia Eriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand i Oslo kommune. Bygningen ligger i skrånende terreng med flott utsikt utover fjorden. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med buss og tog. 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 via privat vei.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 618,2 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, hekk og trær. Steinbelagt innkjørsel, skiferheller, dtøttemur i naturstein og terrasseplatting.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje og biloppstilling på egen gårdsplass. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

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
Norges Eiendommer	07.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	28.02.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	28.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	
2	11.03.2025	
3	11.03.2025	
4	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QD2504

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250178

Selger 1 navn
Berit Eriksen

Gateadresse
Seterveien 12D

Poststed	Postnr
Oslo	1162

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23905534

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250178

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet innvendige vegger med våtromsplater, nye baderomsmøbler

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av spillvannsledning.

Arbeid utført av: Aktiv Rørinspeksjon AS

Filer

Rehabilitering spillvannsledning_2022.pdf

Garantibevis Rørfornying Seterveien 12b.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I juni 2013 kom det inn vann i kjeller gjennom dør/trapp på grunn av oversvømmelse i Seterveien som følge av styrtregn. Etter dette har det vært fukt i innvendig skillevegg av mur i kjeller mellom matbod og disponibelt rom. Kommunen har opprettet to kummer i veien utenfor eiendommen det siste året. Det har ikke kommet vann inn i kjeller under styrtregn/ekstremvær etter 2013.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipe rehabilitert med nytt foringsløp etter anbefaling fra feier. All dokumentasjon sendt til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, saksnummer 202309374-7

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid på det elektriske anlegget er utført i flere omganger over tid, kun av faglærte med det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeide.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250178

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvendig panel skiftet ca. 1997, tak skiftet i ca. 2004. Kun utført av faglærte men dokumentasjon foreligger ikke.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Åpnet opp mellom boenhetene i ca. 2007. Arbeidet utført av faglærte men ikke dokumentert. Soverom på loft bygget på slutten av 50-tallet, trolig ikke byggemeldt og godkjent som soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Rehabilitering pipe_2024.pdf

Document reference: 38250178

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250178

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Eriksen	d2b70a81d046f67c3c03ce1a0a18f463c3591cc6	10.03.2025 20:01:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250178

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

ATTESTER OG BYGGETEGNINGER

G.nr. 82	B.nr. 542
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 697-26
Dat. 4/3.
Antal bilag 6.

Bindingsverk.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Garasjebygning.

Eier:
fr. Anna Johansen,
Egebergveien,
adr. Blaaker st.

Anmelder:
arkt. M. Lange,
adr. Tinglehaugsgaten 11 III

Akers Helseraads stempel

Sted:
Solbergveien,
Nordstrand.

Parcel nr.:
av Nordstrand.
Tomt nr.: 12 B
til Solbergveien

13 Vei
14 Ekstraskatt
15 Feier. 15/9-26

Ansvarshavende:
Tømmerm. Ingv. Johansen,
Nordstrandshøiden.

Adr.
Veierklæring indkommet: 16/4.26
Gebyr: 13/10. 1926. Kvit. 18/542
att. m/ 1926.
Færdigattest: 28 oktober 1926,
16/500

Akers Reguleringsvæsens stempel

Nytt 5/3-26 Bygningens beliggenhet som angitt paa tit. pl. bil 6 godkjennes. Saames

Nordstrand
Akers Bygningsinspektør

REGULERINGSSJEFEN
5.3.26
AKER

Hoffeng.

Nytt tit. pl. bilag dirket 6/3 26

Vist endret 6/3 26

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

OV/IN.

Arbeidets art

Garasje for en bil.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gnr. 182, bnr. 542, Setervn. 12 b	Gnr. 182, bnr. 542.	57/259

Byggherre

Ingeniør K. W. Eriksen,
Seterveien 12 b,
Nordstrandshøgda.

Ansvarshavende

Dato

18 mars 1960.

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

Forbehold.

Som midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

O. Verndal
Bygningsinspektør

O. Verndal.

10 000 - 11-58 - R. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsbeskrivelse
Tilbygg og innvendige forandrings-
arbeider i eksisterende våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Seterveien 12 B	Gnr. 182, bnr. 542	75/169

Byggherre

Morten Thonander
Seterveien 12 B

OSLO 11.

Ansvarshavende

Entrepr. Svein Rommen
Tokeruddalen 33

OSLO 9.

OF/TL

Dato
28.august 1978

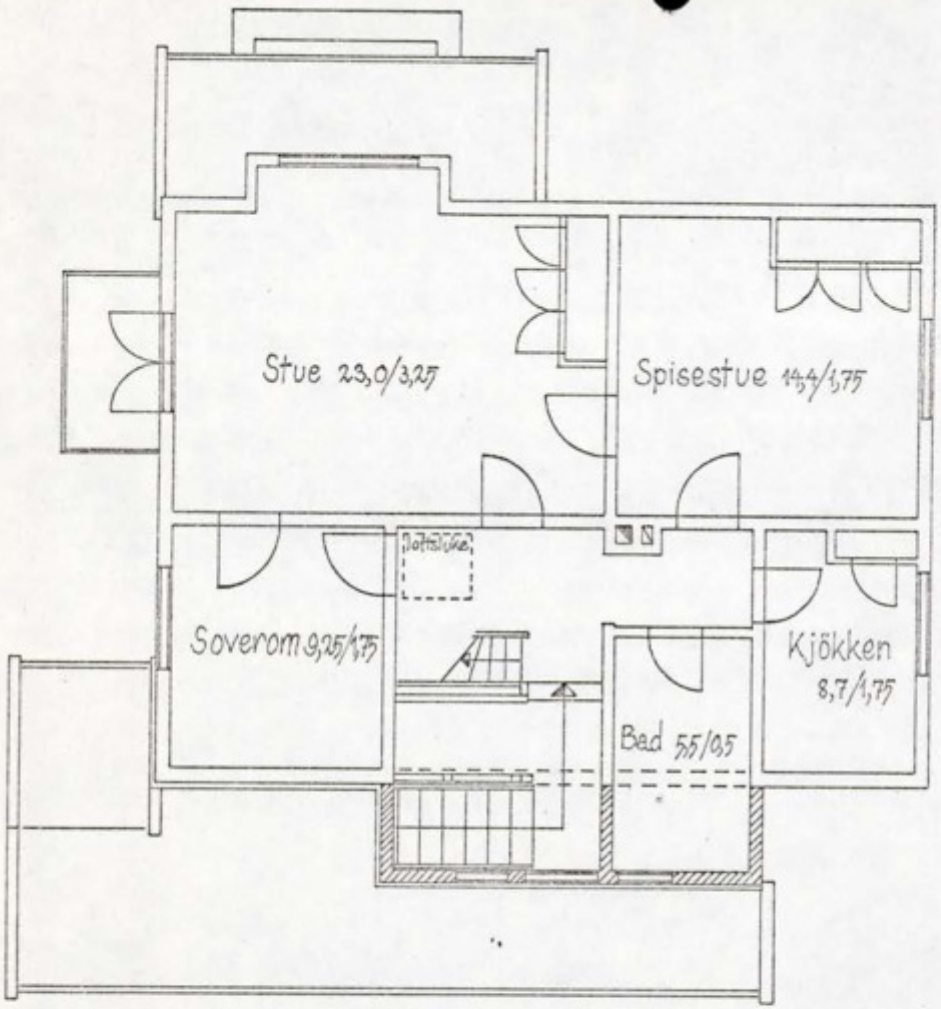
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

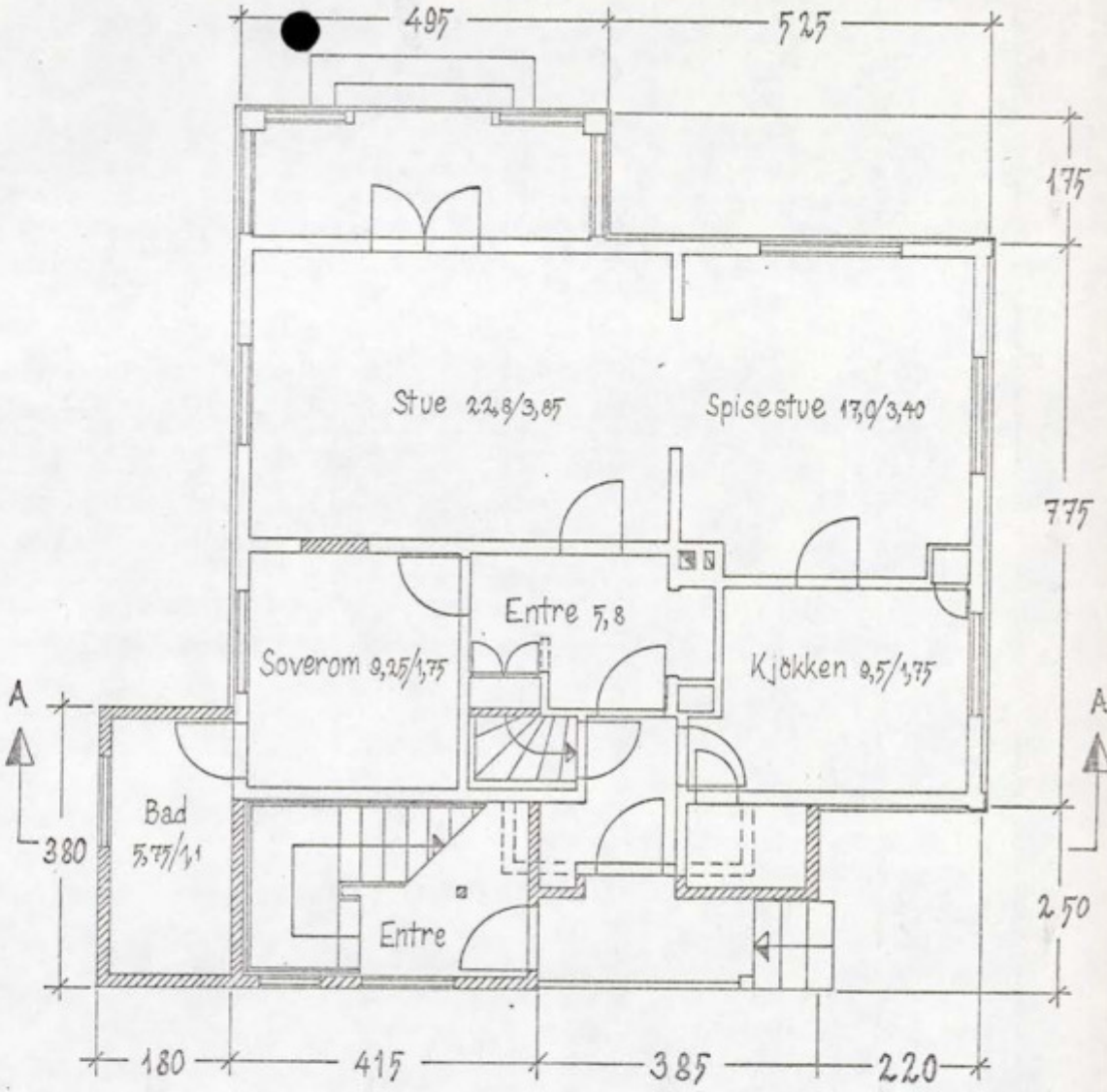
Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.



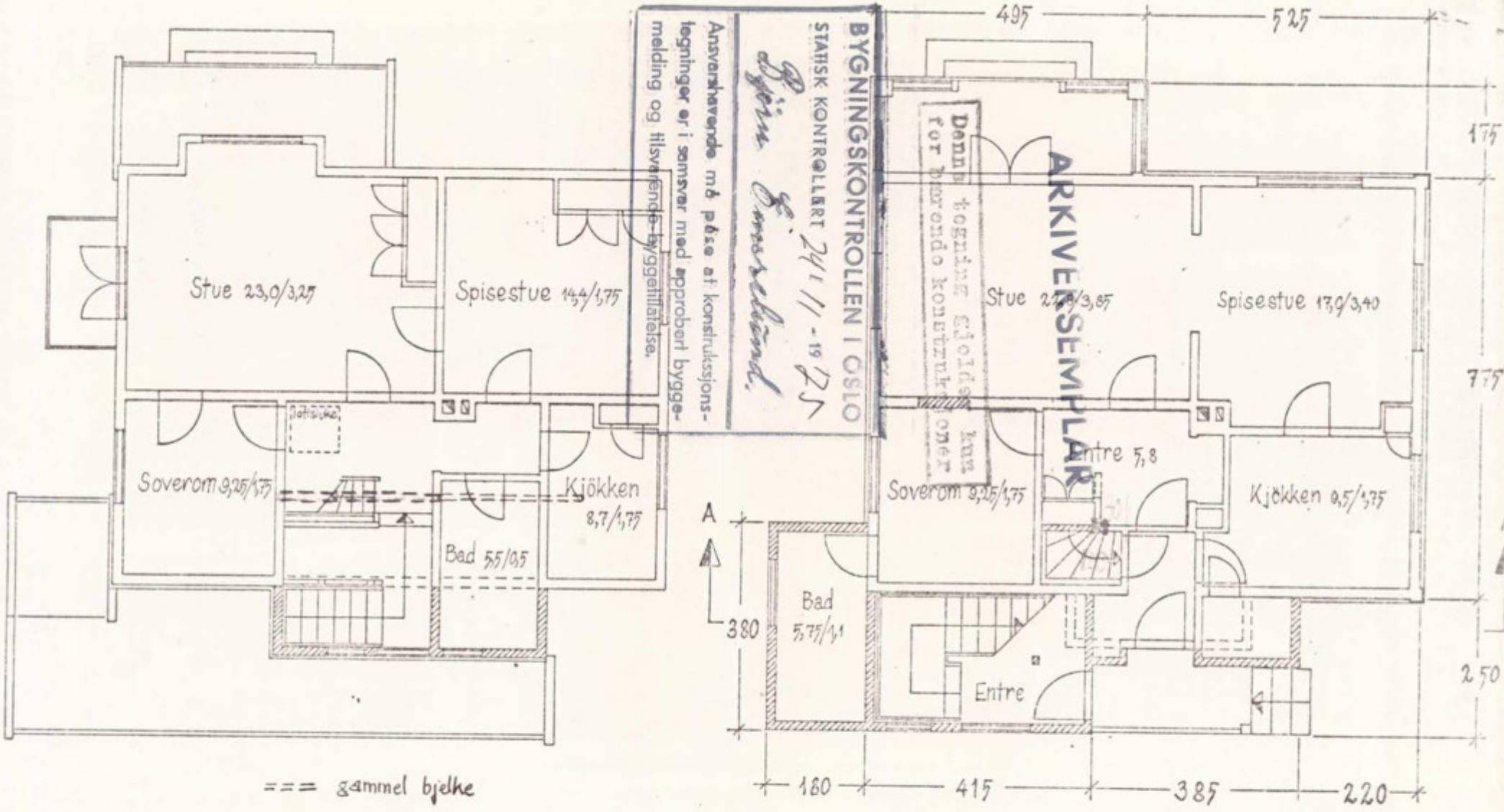
PLAN 2. ETG.

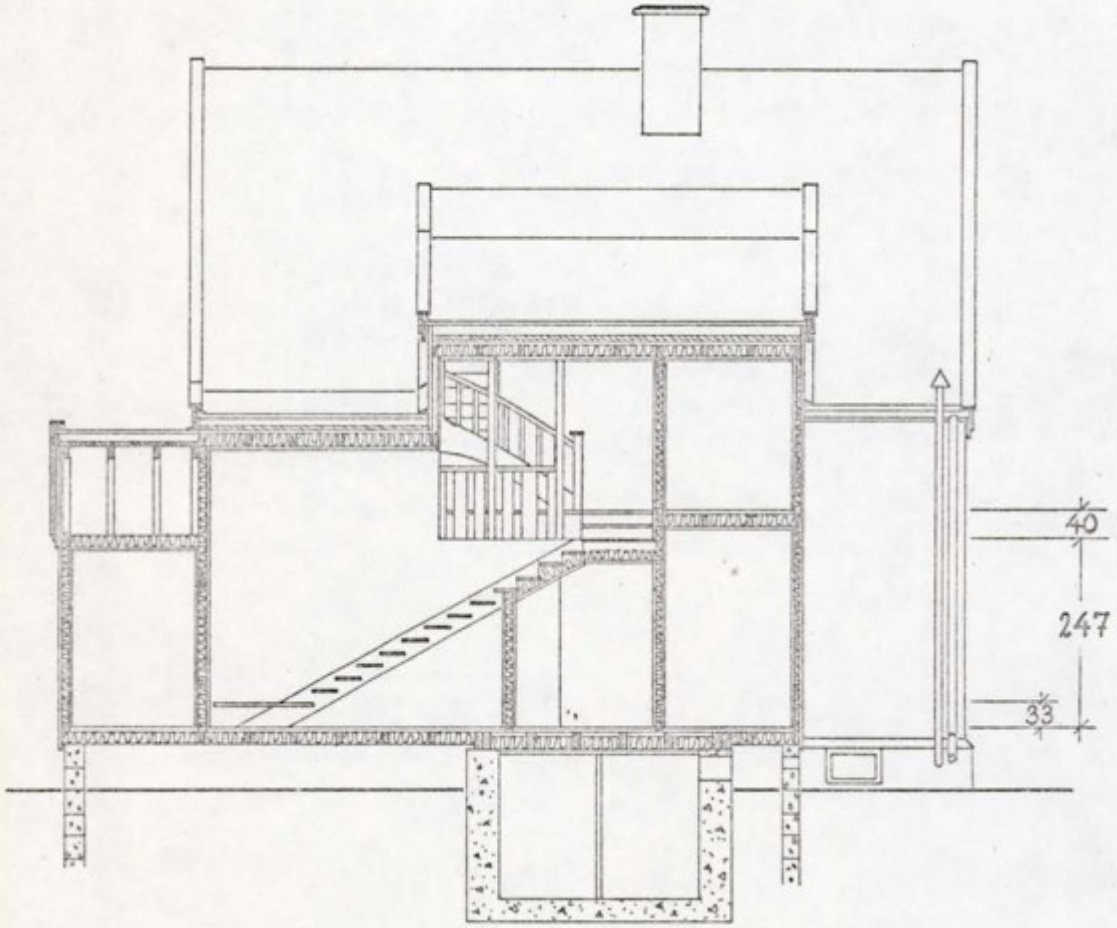


PLAN 1. ETG.

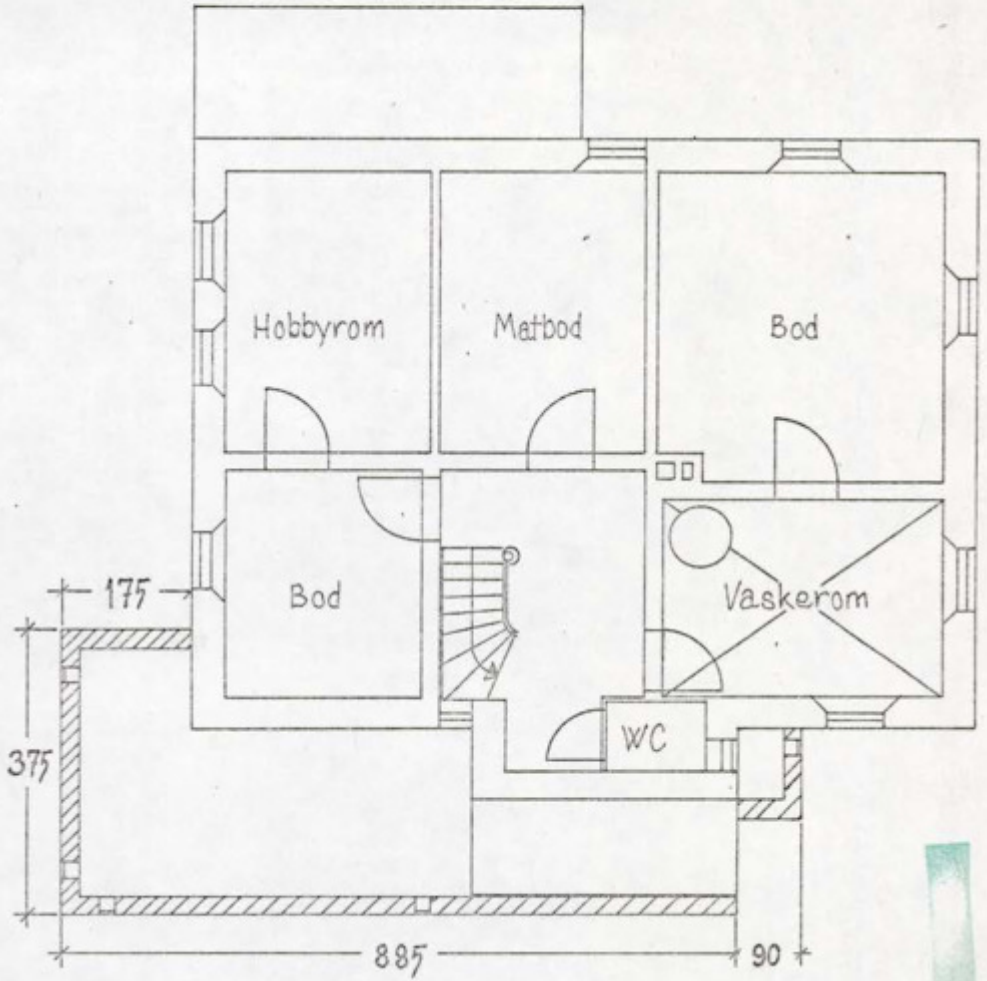
Tilbygg Setervn. 12B for
Hr. Morten Thonander
Januar 1975. Mål 1:100
Arkitekt Gunnar Linderud

2


Stue 23,0/3,25
Spisestue 14,4/1,75
Soverom 9,25/1,75
Bad 5,5/0,5
Kjökken 8,7/1,75
=== gammel bjelke
==> ny limtre-bjelke
PLAN 2. ETG.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 24/11-1975
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.
Denne tegning gjelder kun for herværende konstruksjoner
ARKIVEKSEMPLAR
495
525
175
775
250
380
A
Stue 2[illegible]/3,85
Spisestue 17,9/3,40
Entre 5,8
Soverom 9,25/1,75
Kjökken 9,5/1,75
Bad 5,75/1,1
Entre
160
415
385
220
PLAN 1. ETG.
Tilbygg Setervn. 12B for
Hr. Morten Thonander
Januar 1975. Mål 1:100
Arkitekt Gunnar Linderud



SNITT A-A



PLAN KJELLER

Tilbygg Setervn. 12 B. for
Hr. Morten Thonander
Januar 1975. Mål 1:100
Arkitekt Gunnar Linderud

Gnr/bnr: 182/0542
Adresse: Seterveien 12B

Mappenr: 960037517
Jour.nr: 96/037517

Innlev.: 07,06,96

182-542

Gnr/bnr: 182/0542
Adresse: Seterveien 12B

Mappenr: 960037517
Jour.nr: 96/037517

Innlev.: 07,06,96

199602194

86

Gnr/bnr: 182/0542

FF 2816

Kart til ajourføring 28/6-96 OAL

App. 28/6 -96 Igangs. 28/6-96 Tatt i bruk: 25/1 - 2002

Gnr/bnr: 182/0542
Adresse: Seterveien 12B

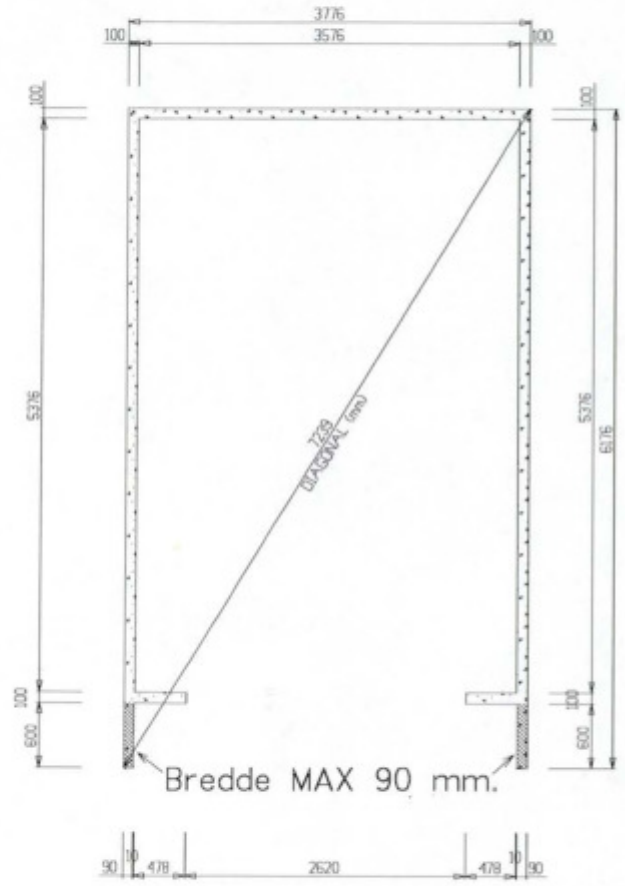
Mappenr: 960037517
Jour.nr: 96/037517

Innlev.: 07,06,96

FF 2816

Prod.	Dato	Sign.

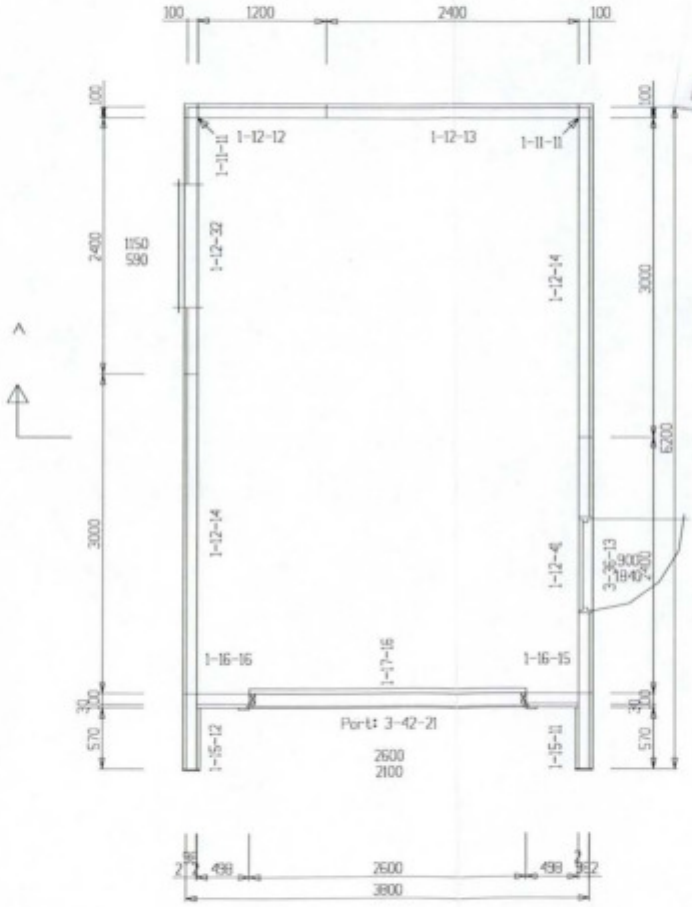
GRIMSTAD GARASJENE



Plan Grunnmur

- Grunnmurshøyden er 18 cm.
- Bredden på muren er 10–15 cm.

MÅ være 10 cm i front pga. port



Plan Elementer

MOTTATT
07. JUN. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Er beregnet for snølast; 3.5 kN/m2

UGLAND INDUSTRIER AS
4890 GRIMSTAD
Tlf. (+47) 37 25 75 00
Fax (+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 103178

Kunden må selv sørge for evt. forankring av veggelementene til grunnmuren

Morten Thorander

Grunnmur Hovedplan

TYPE B-6, STANDARD STAENDE, 380 x 560 cm – 38°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jof	1:50	22.05.96

TEGNINGS NR: 31781 503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. Melding etter §§85,86, 84

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☒ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

PLAN- OG BYGNINGSETATEN – SAKSFLYT I BYGGESAKER – SIDE 1

Dato:	Sign. av ansv.			Mappenr.: 96 00 37 577	Type: 1.	2.	3.	4.
96	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	**SAKSGANG**				
10.7			Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).				
			Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.				
			Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev				
			Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato:	OVA:	OVV:		
				Byant.	OBV	BU		
			Eksp.	Svarbrev sendt.				
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.				
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.				
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.				
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.				
				VEDTAK				
12.06	BG		Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.				
13.06	BG	BG	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)				
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.				
			Seksj.l.	Byggetillatelse på vilkår m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.				
28/6			Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.				
28/6			Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.				
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.				
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.				
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:				
			Saksb.	Ansvarshavende godkjent.				
				KLAGESAK				
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.				
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.				
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l.	Ja:		Nei:	
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.				
			Eksp.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.				
			Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.				
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.				
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.				
				TILLEGGSAPPROBASJON				
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.				
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.				
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.				
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.				
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.				
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.				
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.				
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.				

PLAN- OG BYGNINGSETATEN — SAKSFLYT I BYGGESAKER — SIDE 2											
Dato:	Sign. av ansv.		Mappenr.:	Type: 1.		2.		3.		4.	
	Prosess UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG								
IGANGSETTING											
		Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.								
		Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist til protesterende.								
		Seksj.l	Igangsettingstillatelse gitt dato:								
		Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende								
KONTROLL / OPPFØLGING											
		Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.								
		Eksp.	Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt.								
		Saksb.	Ferdigbesiktigelse avholdt. GAB-skjema utfylt.								
		Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.								
		Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.								
		Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".								
		Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.								
		Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.								
		Seksj.l	Ferdigattest gitt.								
		Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.								
		O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).								
14/1-08		Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.								
14/1-08		Saksb.	Sendt arkivet.								

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.07.2024
	202309374 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse: SETERVEIEN 12D
Tiltakshaver: Morten Thonander Eriksen
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 182/542/0/0
Søker: SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Seterveien 12 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 26.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309374			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/11
Situasjonsplan	F1		1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Morten Thonander Eriksen, Seterveien 12D, 1162 OSLO

SERVITUTTER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-25-0178 (Magnus Dahl)
Vår referanse: 3695964/25908351
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 80

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
386	105	14.1.1958	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	542	0	0

[N] 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. 1958/386/105
Uthentet 2025-03-10 10:05

14 JAN 1958 386.

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 27. februar 1957

har meddelt unntak fra bygningsvedtektenes § 79 og § 124

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje for 1 bil

på matr. nr. .....

på g.nr. 182 b.nr. 542

(Bygn.kontrollens j.nr. 57/259) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 11-1 1958

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Ella Thomander-Eriksen

Skj. B 1o a. 11-53. 1000. R. A.

1926/912213-1/105 Bestemmelse om veg
Tinglyst 28.05.1926

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 77 – SIDE 222 NR. 72

AVSKRIFT AV ERKLÆRING
UDATERT
TINGLYST 28. MAI 1926

«Utenfor . . . . . (byggebeltet. Erklæring. Undertegnede erkjender herved at være underretet om følgende beslutning av Akers formandskap vedtat i) møte 24/3-1926. Gnr. 182, bnr. 542 tillates . . . . . (bebygget uhindret av bestemmelse i § 20 i de ved kgl. res. av 16/1-1905 approberte forskrifter for bygnings- og reguleringsvæsenet i Akers bygningsdistrikt, idet der) bestemmes: 1. Seterveien godkjendes indtil videre i sin nuværende bredde 4 meter. 2. Eieren . . . . . (maa ved tinglæst erklæring forpligte sig til, naar formandskapet maatte forlange det, at oparbeide veiene langs tomten i indtil fuld regulert bredde. 3. Eventuel grunderhvervelse maa ske uten utgift for) kommunen, idet jeg forbeholder mig at grundspørsmålet ordnes overensstemmende med bygningslovens takst. 4. Gjærde . . . . . (opsættes efter reguleringsvæsenets bestemmelser.
Denne beslutning gjælder kun den efter bygningsloven pligtige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der maa approberes av Akers bygningsvæsen. Foranstaaende betingelser vedtas paa egne og senere eieres vegne som heftelse paa omhandlede eiendom. Tinglæsningsgebyr kr. 5,- vedlægges den. Som skjøteindehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglæses paa) eiendommen. Fru Anne Johansen. 76-541-11».

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Magnus Dahl
SETERVEIEN 12D

Dato: 04.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506839
8348851

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 542

Vi viser til bestilling av 20250304 for SETERVEIEN 12D.

GNR. 182 BNR. 542

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1925.

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

619 m²

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

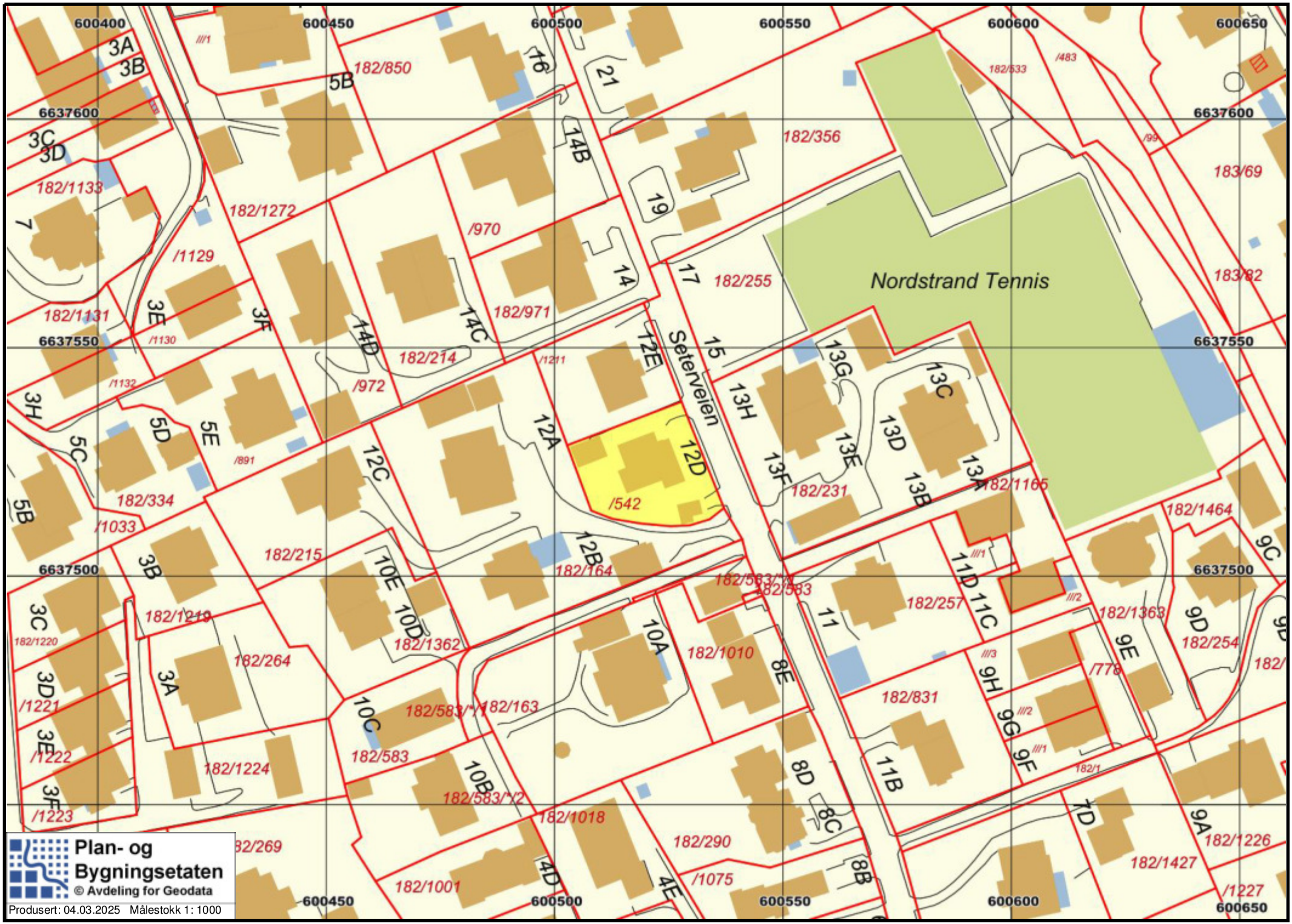
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

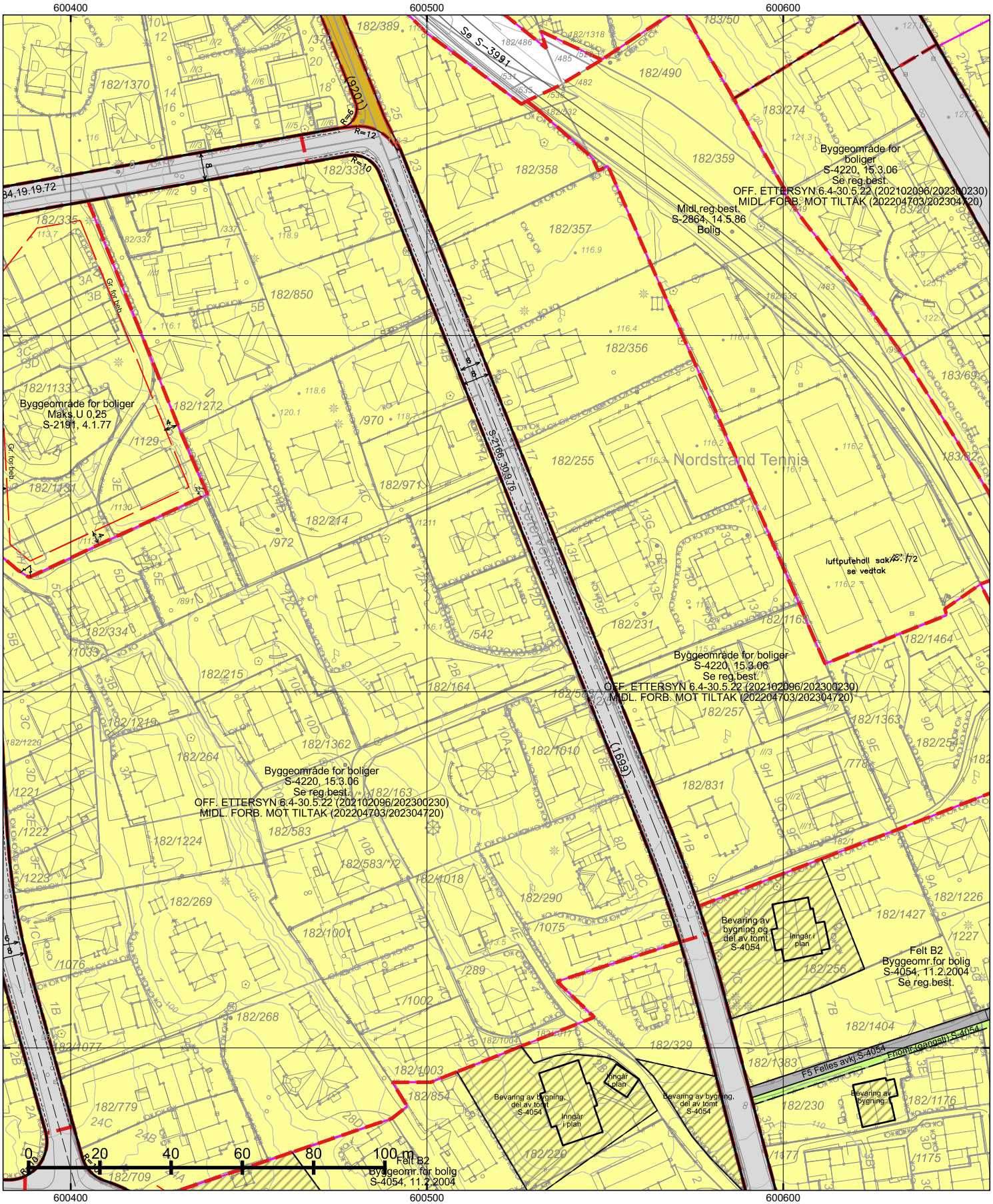
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600400
600450
600500
600550
600600
600650
6637600
6637550
6637500
Nordstrand Tennis
Setervéien
182/850
182/1133
182/1272
/970
182/356
183/69
/1129
182/1131
182/255
183/82
182/971
/1130
/1132
182/214
/1211
/972
182/1166
182/1464
182/334
/1033
/891
182/231
/542
182/215
182/164
182/583/*1
182/583
182/257
182/1363
182/254
182/1219
182/1362
182/1010
182/264
182/831
/778
182/583/*1
182/163
182/583
182/1224
182/1018
182/290
182/1226
182/269
182/1001
/1075
182/1427
/1227
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.03.2025 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: 04.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

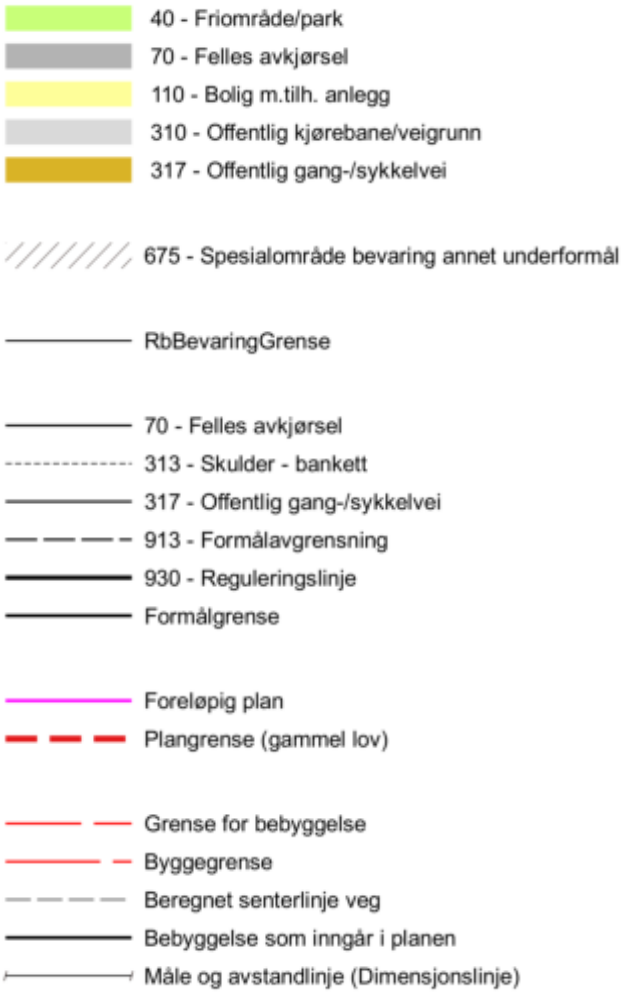
PlottID/Best.nr: 139223/ 86506839
Adresse: SETERVEIEN 12D
Gnr/Bnr: 182/542

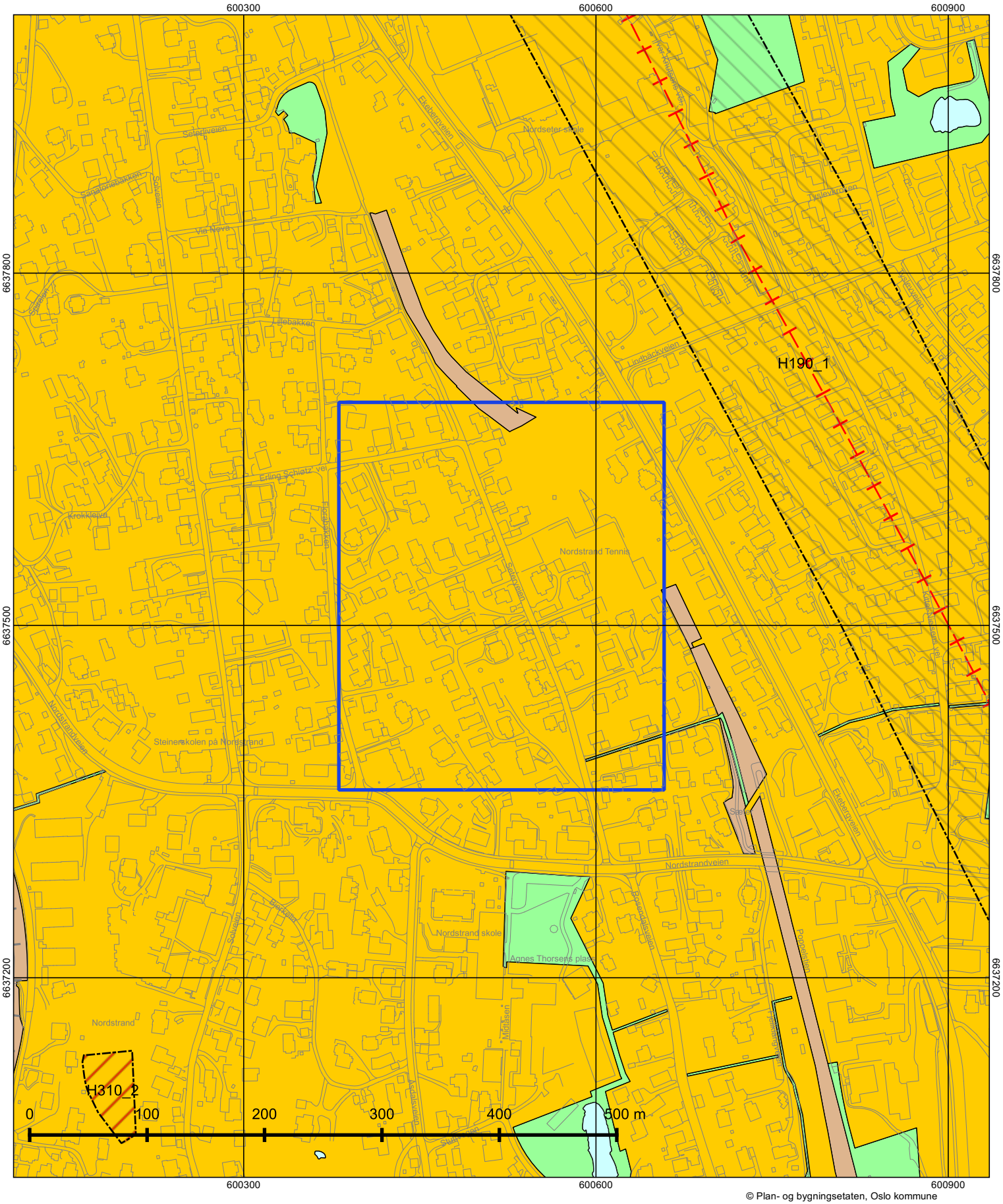
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3003914
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139223/86506839
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.

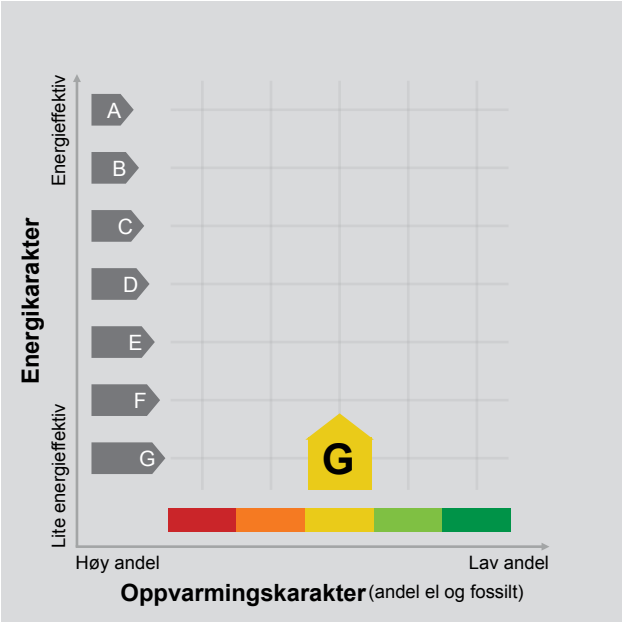
Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Seterveien 12D
Postnummer	1162
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	542
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80434286
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86560
Dato	02.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 14 694 kWh pr. år

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

10 719 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting av ytterdør
- Isolere varmtvannsrør
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 7: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

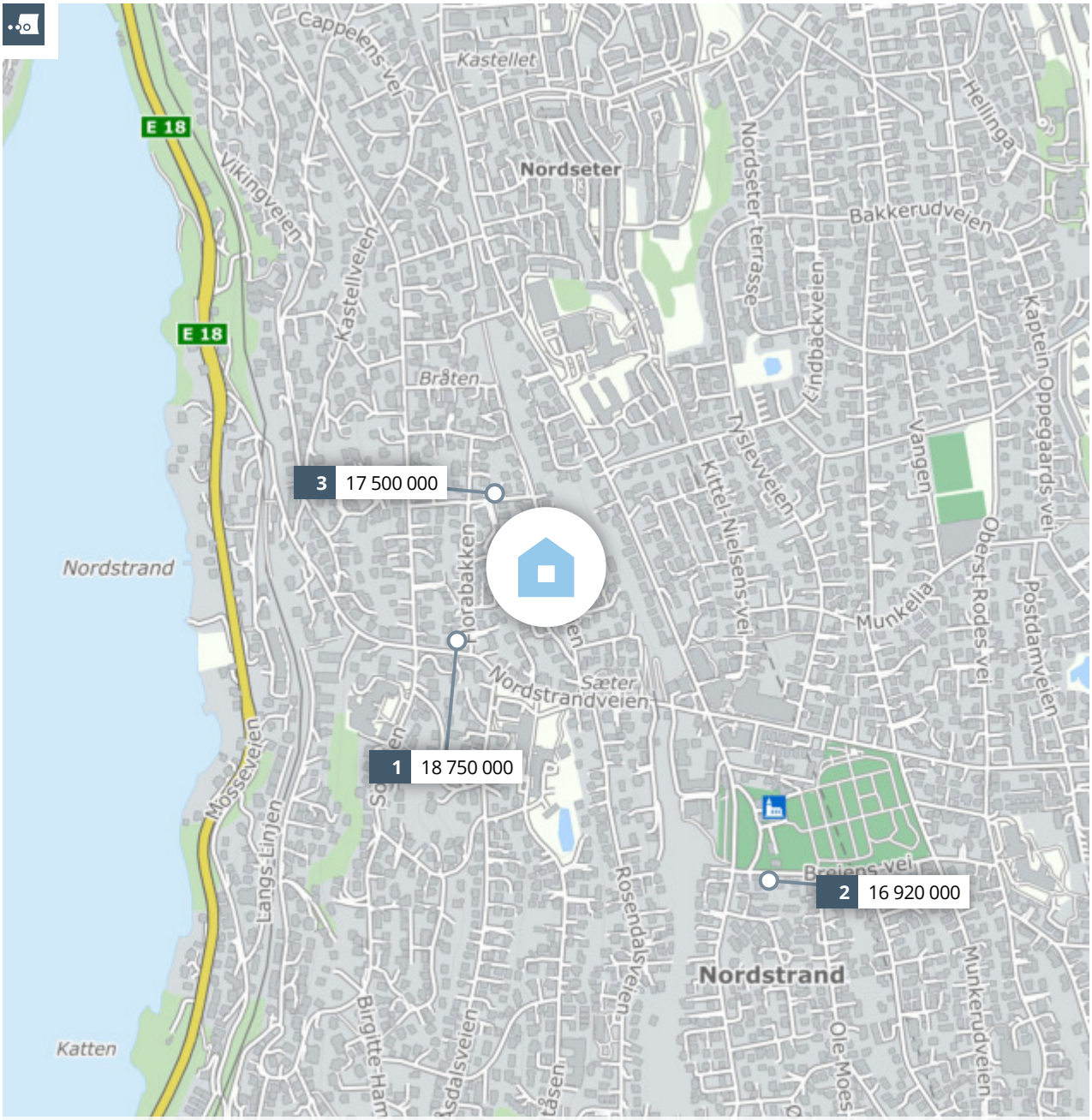
Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SETERVEIEN 12 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 17.02.2025

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 12 D, 1162 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 182 BNR 542 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRÅTEN

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	61 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	260 m²	40 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Tomt						618 m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

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.

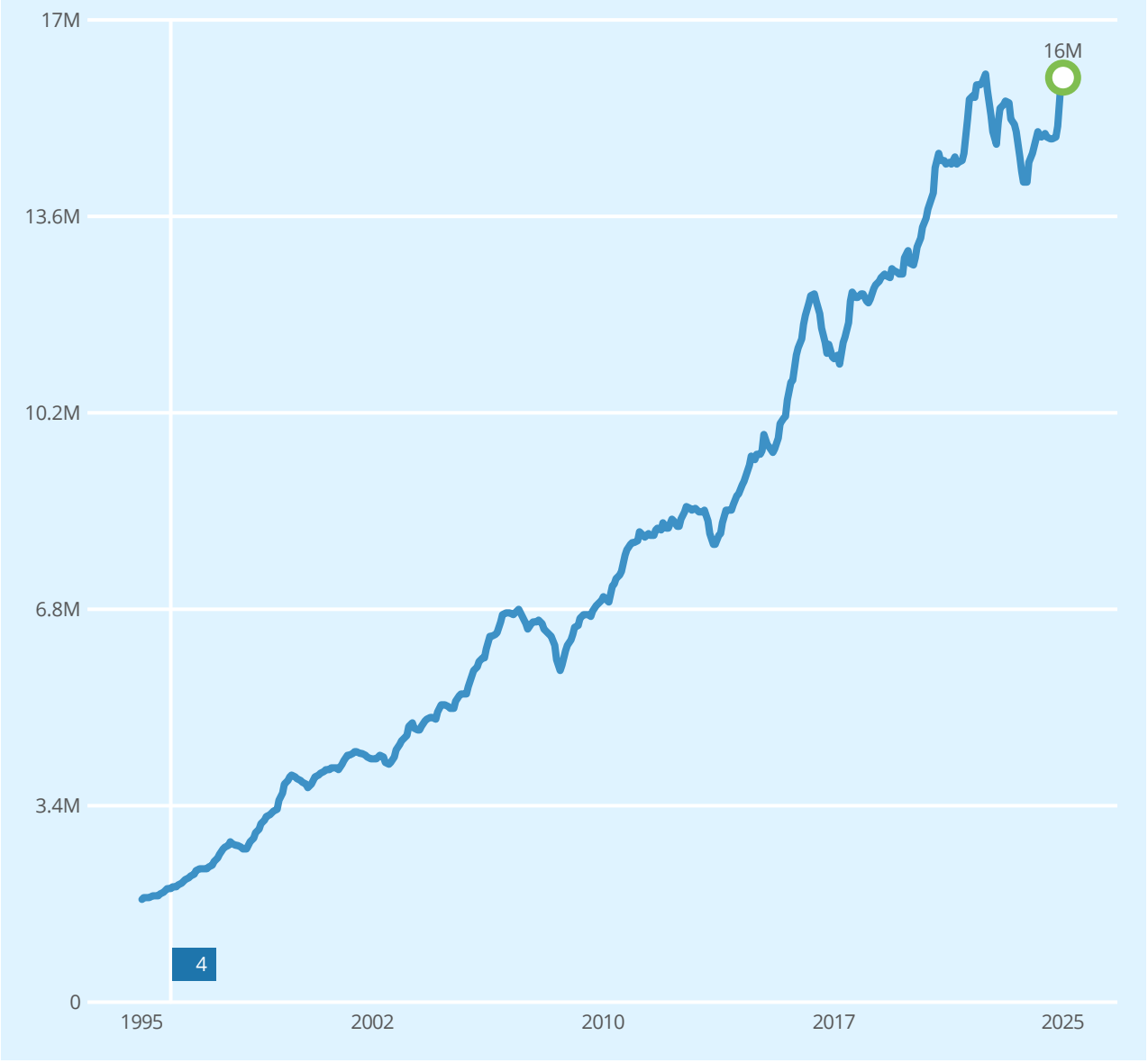
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Florabakken 2 A 248 m²	1976	1 160 m²	3 sov	22.10.2024	20 000 000	**18 750 000**	0	18 750 000	**75 605**
2	Breiens vei 5 246 m²	1915	586 m²	4 sov	21.01.2025	16 300 000	**16 920 000**	0	16 920 000	**68 780**
3	Erling Schiøtz' vei 8 235 m²	1989	838 m²	3 sov	09.12.2024	17 900 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**74 468**

Velholdt enebolig med svært attraktiv beliggenhet i Seterveien. Boligen fremstår med en familievennlig planløsning, er godt vedlikeholdt og har et stort innvendig potensial. Modernisering innvendig.
Pent opparbeidet uteområde med skjermet hage mot vest, gårdsplass og frittstående garasje.
Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sæter og Nordstrand skole.

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 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.05.1996		08.05.1996	-	1 000 000	-	1 000 000	5

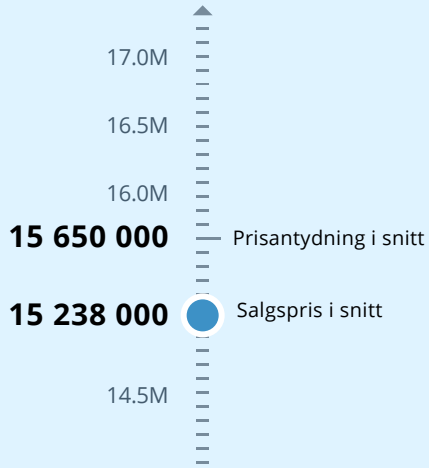
5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 1162 OSLO nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 1162 OSLO siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

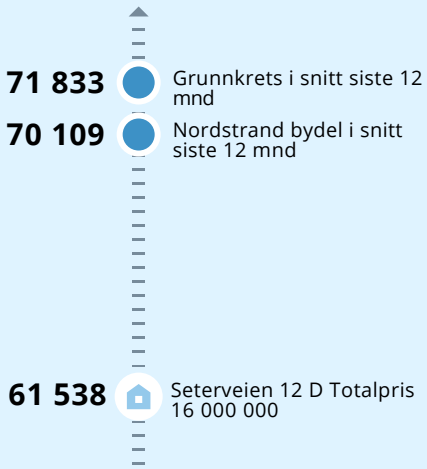


Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 2.3% 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 12D
Gnr. 182 Bnr. 542 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0178

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