PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I VETTALIVEIEN 12A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Kommunale gebyrer

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Halvert av tomannsbolig (vertikaldelt)

Vettaliveien 12 A, 0781 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 908

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2344 **Eiendomsverdi ref nr:** VD3584

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvert av tomannsbolig (vertikaldelt) - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner med ark. Kaldt loft med adkomst via stigeluke.
Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutak/trefiberplater. Taktekking fra byggeår.

Pusset pipe over tak.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra byggeåret.
Snøfangere. Luftehatt.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.
2 stk. vinduer i trerammer med isolerglass fra 2018 på soverom i 2. etasje/loft.
Vindu i treramme med isolerglass fra ca. 2004 på kjøkken.
Ett takvindu med isolerglass fra 2020.
Takvinduer med isolerglass fra ca. 1990.
Takvindu med isolerglass fra ca. byggeår.

Ytterdør i tre fra byggeår.
Tofløyet terrassedør i tre med isolerglass fra 2018.

Markterrasse med skiferdekke. Areal ca. 35 m² (grovt oppmålt (avvik kan forekomme pga. snø i terrenget).

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: tregulv, flis, malte flater
Vegger: malte flater, panel
Tak: malte flater, panel

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Ildsteder.

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom, wc, entre
Ildsteder

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg.
Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og vegger. Panel i tak.
Servant, badekar, dusjnisje
Naturlig ventilasjon

Vaskerom kjeller
Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv. Malt strie på vegg. Malt panel i tak.
Skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad kjeller
Baderom pusset opp ca. 2006 iht. eier. Omfang og utførelse er ukjent.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura for sanitærutstyr
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering med overstørmsventil til vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre og stål. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Frittstående kjøleskap/fryseskap i nisje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med standard fra byggeåret
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon
Elektrisk gulvvarme

Badstue fra byggeår med eldre badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran i vaskerom.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Det er påvist stakeluke i vaskerom.
Luftehatt over tak (lufting er ikke ytterligere kontrollerbart).

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er punktavtrekk på vaskerom og kjøkken.

Opprinnelig mekanisk avtrekk med aggregat på loft er fjernet.

Varmtvannstanken er fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer i trapperom i 2. etg.
Det er ikke kjent hvor inntakssikringene er.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.

Drenering fra byggeåret iht. eier. Synlig utvendig grunnmursplast (ikke festet med topplist).

Bygningen har betonggrunnmur/multimur.

Beskrivelse av eiendommen

Det er noe fall i terrenget mot bygningen, men det er ikke maksimal fuktbelastning.

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeåret.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvert av tomannsbolig (vertikaldelt)

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

2. etg:
Tidligere TV-stue og soverom er i dag ett stort soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

1. etg:
Rom opprinnelig søkt som kott er i dag i bruk som kontor. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjeller:
Tidligere bod er delt inn i 2 boder. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Rom søkt som "rom" er i dag i bruk som kjellerstue/soverom. Bruksendringen kan være søknadspliktig.
Rom søkt som kjellerstue er i dag grovkjeller/bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

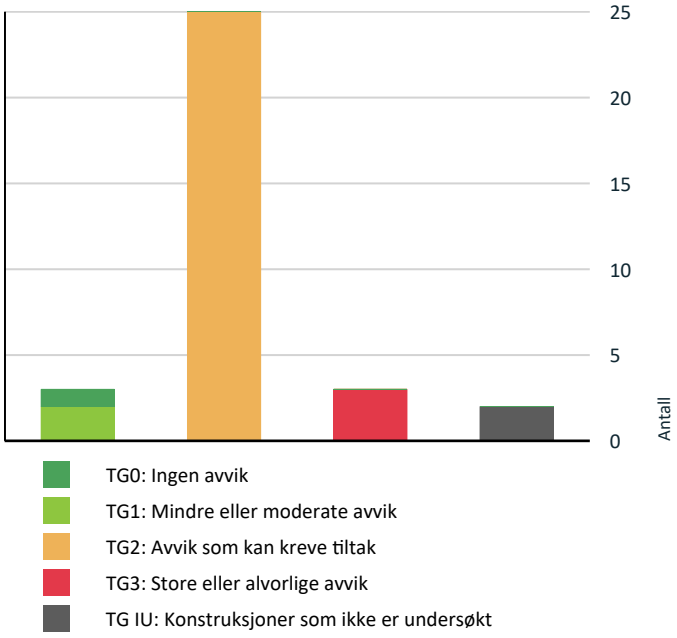
Garasje

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

Garasjen er oppført med saltak i trekonstruksjon - og ikke flatt tak med Lecaplank som beskrevet på tegning.

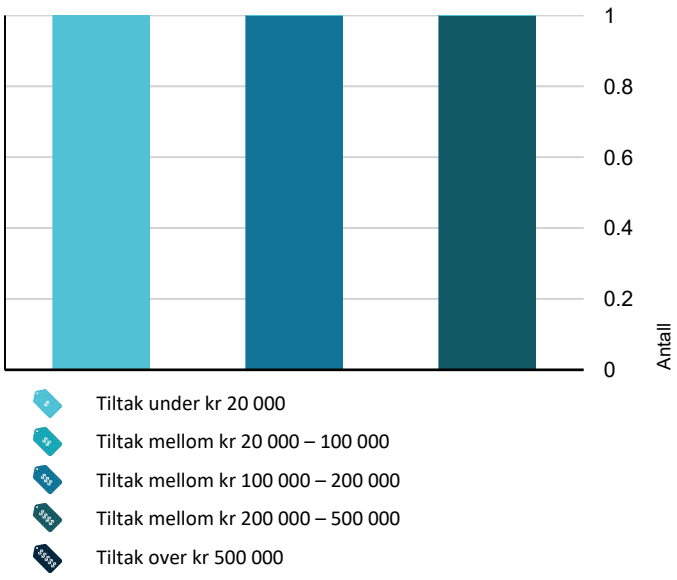
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvert av tomannsbolig (vertikaldelt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje/loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

HALVERT AV TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutak/trefiberplater. Taktekking fra byggeår.
Pusset pipe over tak.

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

Merknad: Taket var snødekket og det var dermed nedsatt mulighet for å vurdere overflater. Tilstandsgrad på bakgrunn av kjent type tekking og alder.

Nærmere kontroll av tak og pusset pipe over tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Tekningen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra byggeåret. Snøfangere. Luftehatt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp. Manglende bortledning gir økt fuktbelastning mot grunnmuren.
• Halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Merknad: Undersøkelsen er i hovedsak visuell utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med et spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
• Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
• Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for værslitt panel utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner med ark. Kaldt loft med adkomst via stigeluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert museekskrementer.
• Det registreres manglende plast-/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft rundt kasse til downlights.
• Lufting etablert med
• Det er en nedsatt for ventilering/lufting av takkonstruksjonen stedvis hvor luftekanaler er sammenklemt/blokkert.
• Fuktmerker rundt pipe og luftehatt med noe sverte-/muggsopp. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier på befaringstidspunktet. Fuktskjolder skyldes tidligere utetthet før utbedring av beslag iht. eier.
• Uisolerte rør på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Mus kan gjøre skade på bygget og det bør foretas tiltak for musetetting. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen som følge av mus/gnagere.
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft må etableres for å få TG1. I eldre hus uten plast/diffusjonssperre kan det være kostnadskrevende å etablere dette i ettertid. Nødvendigheten av etablering må vurderes i det enkelte tilfelle. Som kompenserende tiltak i perioden frem til etablering kan det vurderes økt lufting. Søk råd hos fagperson før eventuelle utbedringer.
• Luftingen bør utbedres. Mangelfull ventilering av kaldt loft kan medføre oppbygging av fukt og kondens, med risiko for fuktskader. Omfanget vil kunne variere med bruksbelastningen i boligen, og økt fuktproduksjon ved høyere bruk kan forverre forholdet.
• Alle uisolerte rør på kaldt loft bør isoleres. Manglende isolering kan føre til kondensproblematikk. Kondensvann som renner tilbake i røret kan lekke ut i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår.
2 stk. vinduer i trerammer med isolerglass fra 2018 på soverom i 2. etasje/loft.
Vindu i treramme med isolerglass fra ca. 2004 på kjøkken.

Ett takvindu med isolerglass fra 2020.
Takvinduer med isolerglass fra ca. 1990.
Takvindu med isolerglass fra ca. byggeår.

Vær oppmerksom på at takvinduer er en skadeutsatt konstruksjon og må jevnlig ha tilsyn. Risikoen øker med vinduenes alder. Det ble utført fuktsøk på overflater ved utføringer uten at det ble avdekket skadelige fuktnivåer på befaringstidspunktet.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 40 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
• Avvik rundt innsetningsdetaljer som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er påvist. Vinduene i 2. etasje er opplyst montert som egeninnsats.
• Et par av takvinduene mistenkes å være punktert. Organisk materiale på utsiden av glasset gjør vurderingen vanskelig. Et par av vinduene har fuktpåvirkede karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innsetningsdetaljer bør kontrolleres og det må påregnes utbedringer for å hindre fukt inn i konstruksjonen.
• Takvinduene må påregnes skiftet i tiden som kommer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeår.
Tofløyet terrassedør i tre med isolerglass fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Elde slitasje ved ytterdør (noe skader fra husdyr).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må ytterdøren renoveres/skiftes.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse med skiferdekke. Areal ca. 35 m² (grovt oppmålt (avvik kan forekomme pga. snø i terrenget).

Merknad: Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri. Det kan ikke utelukkes skjulte mangler.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper var dekket av snø.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: tregulv, flis, malte flater
Vegger: malte flater, panel
Tak: malte flater, panel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis er det noe knirk i gulvet.
• Noe svak utførelse av listing og utforinger ved vinduer i 2. etasje.
• Overflatene viser generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av hall registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

enkelte sprekker i støpt gulv. Normslt

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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Observerte forhold som bør avklares med kommunal tilsynsmyndighet:
-Feieluke for nære brennbart materiale.
-Elementpipe er kledd inn på for mange sider (kan maks kles på 2 sider).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er utført i multimur i hjørne i bod. Konstruksjonen gjør det vanskelig å gjennomføre representative og sikre målinger innenfor rammene av en tilstandsrapport. Ved fuktmåling med MMS3 med pigg ble det registrert forhøyede fuktverdier i det innerste sjiktet mot grunnmuren. Dette kan indikere fuktpåvirkning, men forholdet er ikke endelig konstatert.

Det ble stedvis utført fuktsøk på overflater uten at det ble konstatert skadelige fuktnivåer. Det ble foretatt visuell kontroll av tilgjengelig vegger mot grunn uten at det ble avdekket skader.

Merknad: Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskriften krever at det tas ett hull i utforet vegg eller oppført gulv i rom under terreng. Det kan ikke utelukkes skader på andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Grunnmuren er en Multimur, som er en konstruksjon spesielt utsatt for fukt og har høy skadefrekvens. Må sees i sammenheng med dreneringens alder og utførelse samt terrengforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Jevnlig tilsyn anbefales og gjerne med hulltaking flere steder og montering av egnet fuktovervåknings-system. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Malte tretrapper fra byggeår.

Merknad: Innvendige trapp er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav.

Se punkt for HMS vedr. sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte fyllinggsdører og lette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Generell elde/slitasje med stedvis slitte mekanismer og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes tiltak på enkelte dører for å få full funksjonalitet.

VÅTROM

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og vegger. Panel i tak.
Servant, badekar, dusjnisje
Naturlig ventilasjon

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

• Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Sprekker på vegg ned mot gulv og sprekker i gulv.
TG3: Borehull i vegg i dusjsone.
TG2: Alder på sluk og gulvmembran.
TG2: Naturlig ventilasjon

Det opplyses om at bare en sløyfe på varmekabler på baderom i 2. etasje fungerer.

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt. Hull ble tatt fra trapperom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

• Ved hulltaking er det registrert plast/diffusjonssperre i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Plast/diffusjonssperre i veggen skal normalt ikke benyttes i vegger mot våtrom. Slik sperre vil kunne føre til magasinering av fukt i veggen da den hindrer naturlig fuktvandring. Ved renovering av badet bør plasten fjernes.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv. Malt strie på vegg. Malt panel i tak.
Skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

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

TG3: Det er ikke tett løsning ved rørgjennomføring i gulv.
TG2: Tettesjikt er ikke konstatert.
TG2: Alder på sluk og eventuelt tettesjikt i gulv.
TG2: Generell elde slitasje av overflater.

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Kostnadsestimat gjelder nøktern standard som oppfyller dagens krav til vaskerom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Fuktmålinger ble utført i eksisterende hull mot soilrør. Målinger her er vurdert å være like godt som et eventuelt hull tatt et annet tilgjengelig sted. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp 2006 iht. eier. Delvis som egeninnsats iht. egenerklæring. Omfang og utførelse er ukjent.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover faktura for sanitærutstyr

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Merknad: Sluket er ikke i sentrum av dusjens nedslagsfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• På befaring var det flere løse fliser. Disse er festet etter befaringen iht. eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Gulvets utbredte problem med hulrom/bom/løse fliser kan indikere et fuktproblem i gulvet. I kombinasjon med manglende dokumentasjon er risikoen for dette forhøyet. Det bør av den enkelte vurderes om det er økonomisk fornuftig med en lokal utbedring, eller om det bør foretas totalrehabilitering.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

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

• Det foreligger ikke dokumentasjon.
• Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Manglende dokumentasjon på etablering/korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
• Vær særlige påpasselig ved endret/økt bruksbelastning.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er sprekk i lokk på toalettsisterne.
• Toalettet synes å ha noe mangelfull innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sprekk i deksel synes hovedsakelig å være av estetisk karakter.
• Det er en del bevegelse i toalettet når man legger press sideveis. Toalettet bør om mulig festes bedre for å unngå skader på bla. rørtilkoblinger.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med overstørmsventil til vaskerom.
Opprinnelig mekanisk avtrekk er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overstørmsventil til vaskerom synes ikke å være en tilstrekkelig ventilasjonsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overstørmsventilen alene gir for liten luftutskifting; vaskerommet bør få egen avtrekksvifte eller forbedret ventilasjonsføring for å sikre effektiv fukttransport. Mangelfull ventilasjon vil kunne over tid føre til sopp-/muggdannelser og fuktskader. Vær særlige påpasselig ved endret/økt bruksbelastning.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt. Hull ble tatt fra bod. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

• Ved hulltaking er det registrert plast/diffusjonssperre i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Plast/diffusjonssperre i veggen skal normalt ikke benyttes i vegger mot våtrom. Slik sperre vil kunne føre til magasinering av fukt i veggen da den hindrer naturlig fuktvandring. Ved eventuell renovering av badet bør det vurderes om plasten skal fjernes.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre og stål. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryseskap i nisje.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE/LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med standard fra byggeåret
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon
Elektrisk gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Rommet hadde opprinnelig mekanisk avtrekk som senere er fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Kun naturlig avtrekk oppfyller ikke kravet til luftutskiftning ved byggeåret og vil kunne oppleves som mangelfullt.

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue fra byggeår med eldre badstueovn.

Badstue er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Hovedstoppekran i vaskerom.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Det er påvist stakeluke i vaskerom.
Luftehatt over tak (lufting er ikke ytterligere kontrollerbart).

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er punktavtrekk på vaskerom og kjøkken.
Opprinnelig mekanisk avtrekk med aggregat på loft er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Vinduene på soverom i 2. etasje har ikke tilluftsventiler.
• Det mangler deksler ved flere vegg-/takventiler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det bør tilbakeføres sentralt mekanisk avtrekk slik det opprinnelig var prosjektert. Særlig viktig er dette ved økt belastning av inneluften. Mangelfull luftutskiftning kan føre til dårligere inneklima.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra byggeår.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist korrosjon og lekkasje fra varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Varmtvannsberederen må byttes. Kostnadsestimat for billigste løsning. Kostnaden vil variere med valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i trapperom i 2. etg.
Det er ikke kjent hvor inntakssikringene er.

Innmat i sikringsskap byttet for 5-6 år siden iht. eier.

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.
   1981

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for "14.04 Opplegg 2stk stikk 14.04 Montere 1 stk 2x9w enøk" er fremvist.

   Samsvarserklæring for"
   Omgjøring i sikringsskapet for nye kurser
   Opplegg kurs for el. bil lading
   Tilkoble varmelampe terrasse
   Befaring og bestilling av utstyr
   Ny kurs elbillader, ny kurs til terrassevarmere, utvide sikringsskap. Skifte downlight bad og gang 2etg. Skifte bryter til vk bad 2 etg. Splitte kurs kjøkken.

   Omgjøring i sikringsskapet for nye kurser
   Opplegg kurs for el. bil lading
   Tilkoble varmelampe terrasse
   Befaring og bestilling av utstyr"

   Det foreligger eller ingen dokumentasjon på anlegget.

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 Basert på anleggets alder og manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

    Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

    Det opplyses om at bare en sløyfe på varmekabler på baderom i 2. etasje fungerer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.
Dette er ikke ytterligere kontrollert/vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret iht. eier. Synlig utvendig grunnmursplast (ikke festet med topplist).

Vurdering av avvik:

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

• Grunnmursplasten mangler topplist.

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.

• Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/multimur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Bygningen har betonggrunnmur/multimur. Multimur er en type grunnmurkonstruksjon brukt hovedsakelig på 80- og 90-tallet, bestående av gipsplater på trebindingsverk med isolerende polyuretanskum, brukt som innerforskaling. Den har høy risiko for fukt-, mugg- og råteskader grunnet organisk materiale i muren, og brukes ikke lenger i dag. Se punkt for "rom under terreng" for vurdering av kjellerveggenes innside.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Multimur bør holdes under oppsikt og å raskt kunne avdekke eventuelt skade. Forventet tilstand må ses i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Merknad: Støttemurer omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter, og det er ikke krav om tilstandsvurdering. Forstøtningsmuren(e) var nødekket og er ikke besiktiget.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er noe fall i terrenget mot bygningen, men det er ikke maksimal fuktbelastning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen. Der hvor fall ikke er mulig å etablere pga. fjell må det dokumenteres andre kompenserende tiltak som avskjæringsgrøft.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om endring av innvendige trapper, men av personsikkerhetshensyn bør trappene vurderes oppgradert med tanke på fall/klemskader særlig hos barn.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedrørende vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.
Garasjen er oppført med grunnmur av Leca. Saltak i trekonstruksjon tekket med torv. Uisolert bindingsverk utvendig kledd med panel. Leddport i tre.

Observerte forhold:
-Betydelig sprekk og skjevhet i Leca-grunnmur. Eier opplyser at det har vært uendret siste 5 år.
-Leddport har nedsatt funksjon (lukker ikke helt).
-Vær oppmerksom på at membran/tettesjikt på tak har passert sin normale levetid.

Garasjen fremstår med behov for rehabilitering.

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

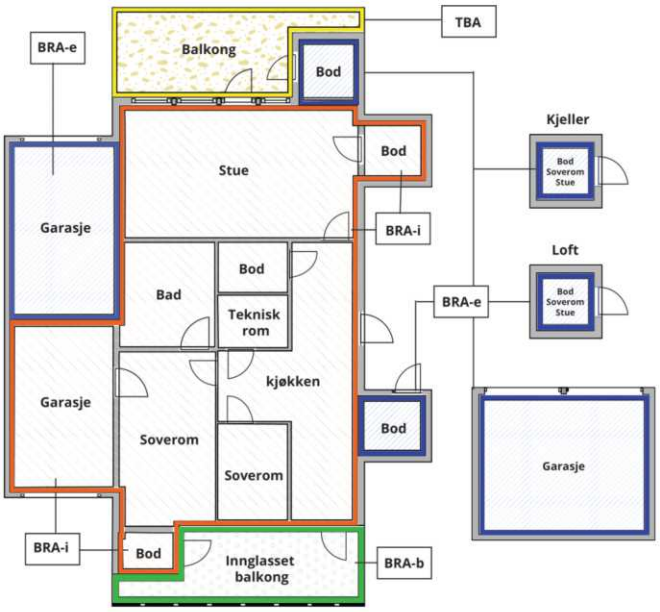
Hva er måleverdig areal?

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 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

Halvert av tomannsbolig (vertikaldelt)

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje/loft	51			51		12	63
1. etasje	100			100	35	3	103
Kjeller	89			89			89
SUM	**240**				**35**	**15**	**255**
SUM BRA	**240**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje/loft	Trapperom, soverom, soverom 2, toalettrom, bad		
1. etasje	Trapperom, kjøkken, stue, soverom, stue 2		
Kjeller	Hall m/trapp, kjellerstue, vaskerom, bad, bod, bod 4/verksted, badstue, bod 2, bod 3		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

2. etg:
Tidligere TV-stue og soverom er i dag ett stort soverom. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.

1. etg:
Rom opprinnelig søkt som kott er i dag i bruk som kontor. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjeller:
Tidligere bod er delt inn i 2 boder. Bruksendringen er normalt ikke søknadspliktig.
Rom søkt som "rom" er i dag i bruk som kjellerstue/soverom. Bruksendringen kan være søknadspliktig.
Rom søkt som kjellerstue er i dag grovkjeller/bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er ikke tatt stilling til om en eventuell søknad vedrørende bruksendringer vil kunne godkjennes. Kommunen må kontaktes for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. elarbeider i 2024. Faktura fremvist.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasjen er oppført med saltak i trekonstruksjon - og ikke flatt tak med Lecaplank som beskrevet på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Sverre Knutsønn Seeberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	908		0	403.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vettaliveien 12 A

Hjemmelshaver
Seeberg Sverre Knutsønn

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

S-4381
Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Eiet tomt. Det var betydelig med snø i terregnet - tomten er ikke ytterligere vurdert/beskrevet.

Utvendig vedskjul mot nord ble ikke besiktiget eller vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kommuneplan

Arealformål
Bebyggelse og anlegg, nåværende

Støysoner
Veg, gul sone

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

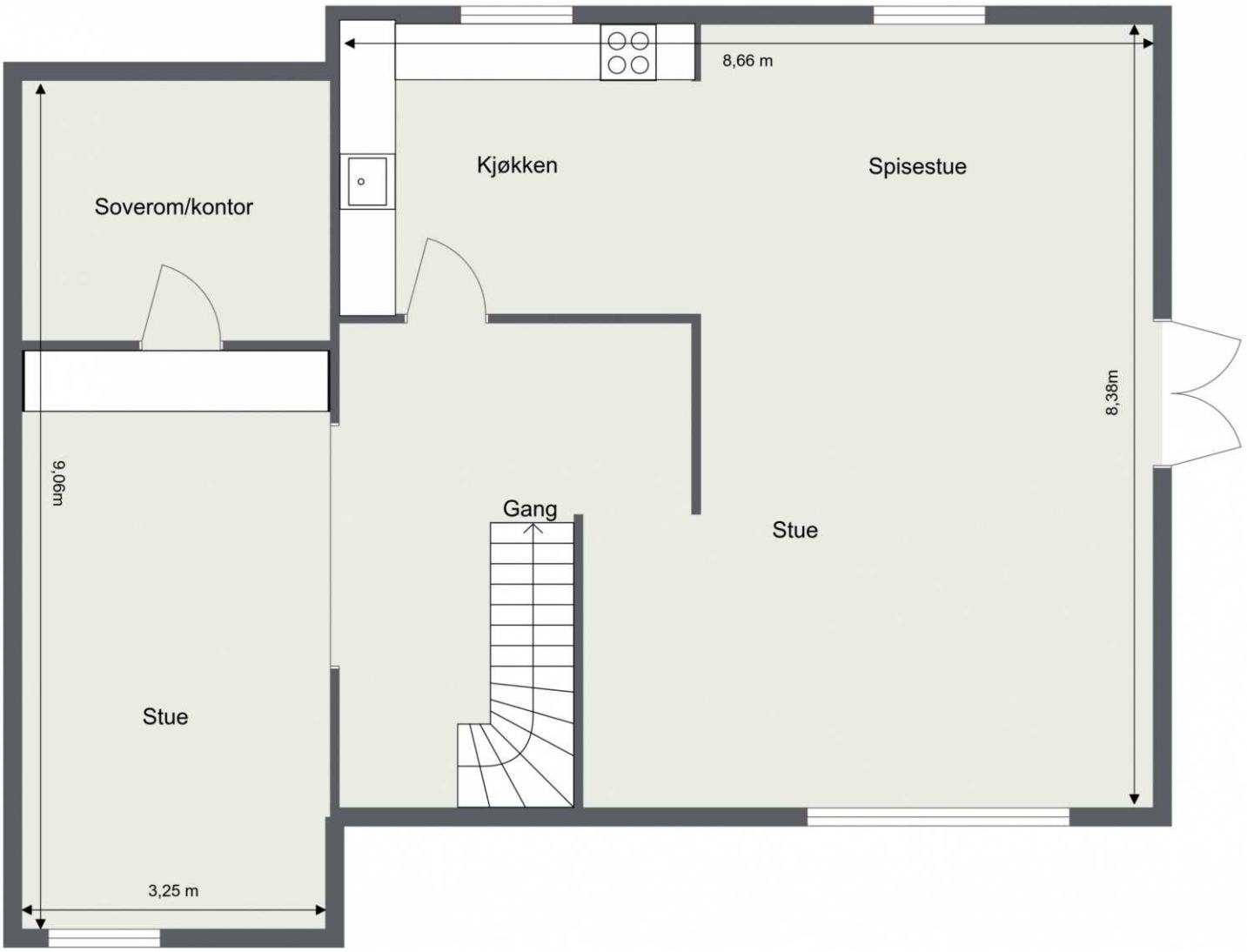
PERSONVERN

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

Det var betydelig med snø i terrenget og på bygningsdelene på befaringstidspunktet.

Vettaliveien 12A

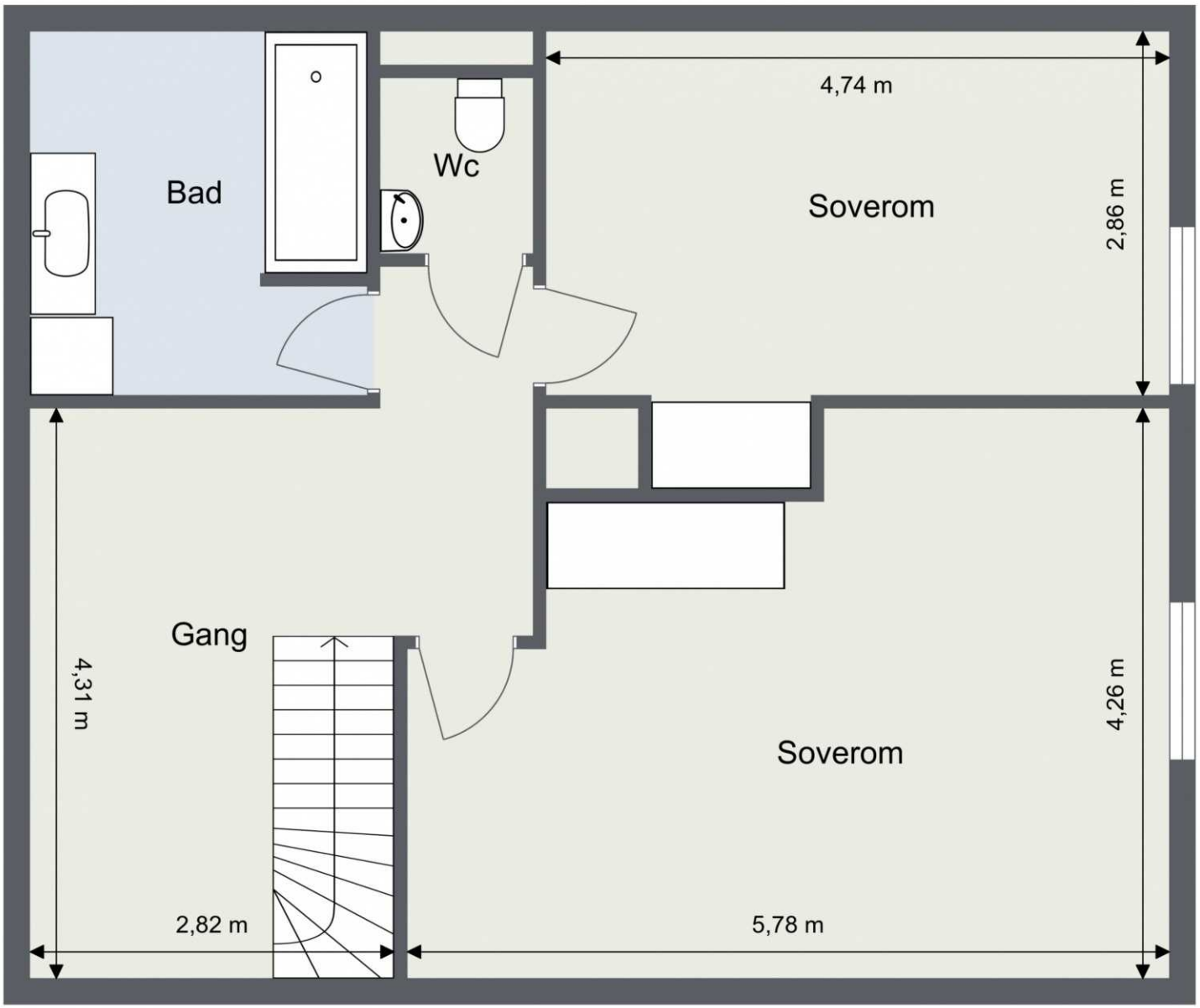
1. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Vettaliveien 12A

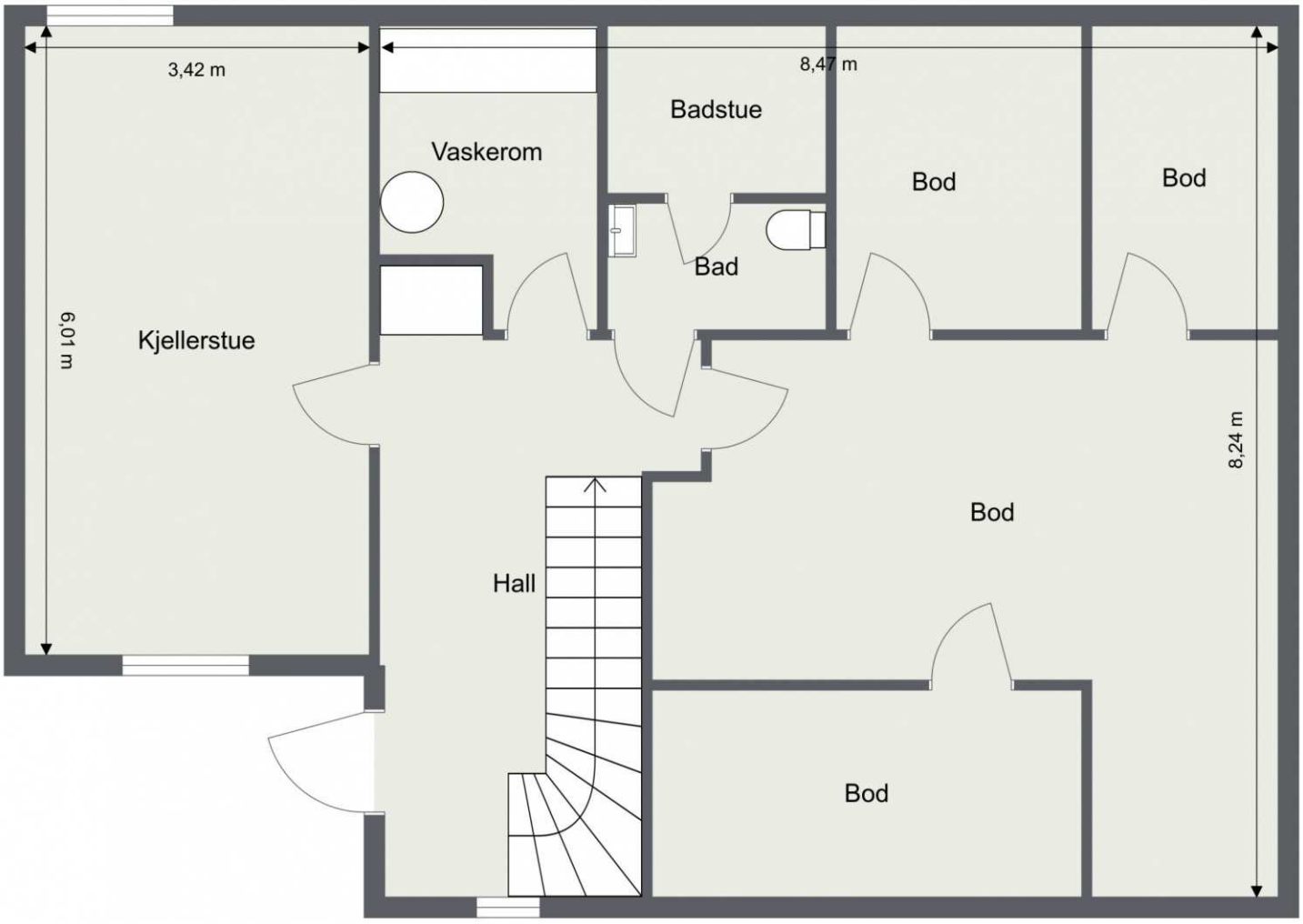
2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Vettaliveien 12A

Kjeller



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260134

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sverre Knutsønn Seeberg	Nina Cecilia Seeberg

Gateadresse
Vettaliveien 12A

Poststed	Postnr
OSLO	0781

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: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93223129

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

Beskrivelse: Sprekk på badegulvet i forbindelse med sprengning på nabotomt i 1990. Ingen konsekvenser.

Document reference: 159260134

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye fliser gulv og vegg på bad i underetasje. Byttet også varmekabler.

Arbeid utført av: Navn ukjent

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en liten lekkasje ved pipen på loftet. Tettet ved at det ble lagt nye beslag rundt pipen. Gjort av blikkenslager i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært jordrotte i bed, mus i kjøkkenskap og maur rundt heller på terrasse. Huset er musetettet 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tidligere blitt observert noe kryp på badegulv som kan være identisk med sølvkre. Uvisst forekomst pr dd.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje montert av Storm elektriske 2024

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

Beskrivelse: Drenering er blitt utført av eier ifm hellelegging på terrassen. Skiftet 2 vinduer i annen etage og verandadør. Skiftet enkelte panelbord på fasade.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260134

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassen og blomsterkasser er lagt av eier med hjelp av fagmann.

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: Det er noen endringer av rominndeling ift til de godkjente byggemeldte tegningene fra 1981.

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

Beskrivelse: Ja, se tilsynsrapport

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: innenfor normalen

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte bruksrom er ikke iht byggemeldte tegninger

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

Beskrivelse: Garasjen er bygget med leka og har seget på ene siden. Siget har stått stabilt i mange år.

Document reference: 159260134

Tilleggskommentar

Huset er bygget av Tømmermester Johnsrud fra Lommedalen med kraftigere materialer enn man gjorde på ferdighus fra samme tid.

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: 159260134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre K Seeberg	32236a763bac18729fd80 7b6c27fd950358e65ad	25.03.2026 10:38:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Seeberg	17f51ba0063785637c0ccd 69d527729e5a4c34ec	25.03.2026 22:23:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260134

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Vettaliveien 12A

Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Oslo Montessoriskole (1-10 kl.) 220 elever, 15 klasser	2 min 0.1 km
Norlights International School Osl... 210 elever, 11 klasser	4 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole (1-1... 19 elever, 3 klasser	4 min 0.4 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 4.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skådalen Linje 1	4 min 0.3 km
Svenstua Linje 1N	9 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min 6.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 10.1 km

BARNEHAGER

Casa Dei Bambini (2-5 år) 22 barn	2 min 0.1 km
Humlen Montessori barnehage (1-5 å... 22 barn	2 min 0.2 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Slemdal	19 min
Coop Prix Besserud	21 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Boots apotek Slemdal	19 min
Vinderen Vinmonopol	6 min

SPORT

Skådalen skole	3 min
Midtstuen skole	13 min
Heming Treningssenter	20 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	5 min

«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

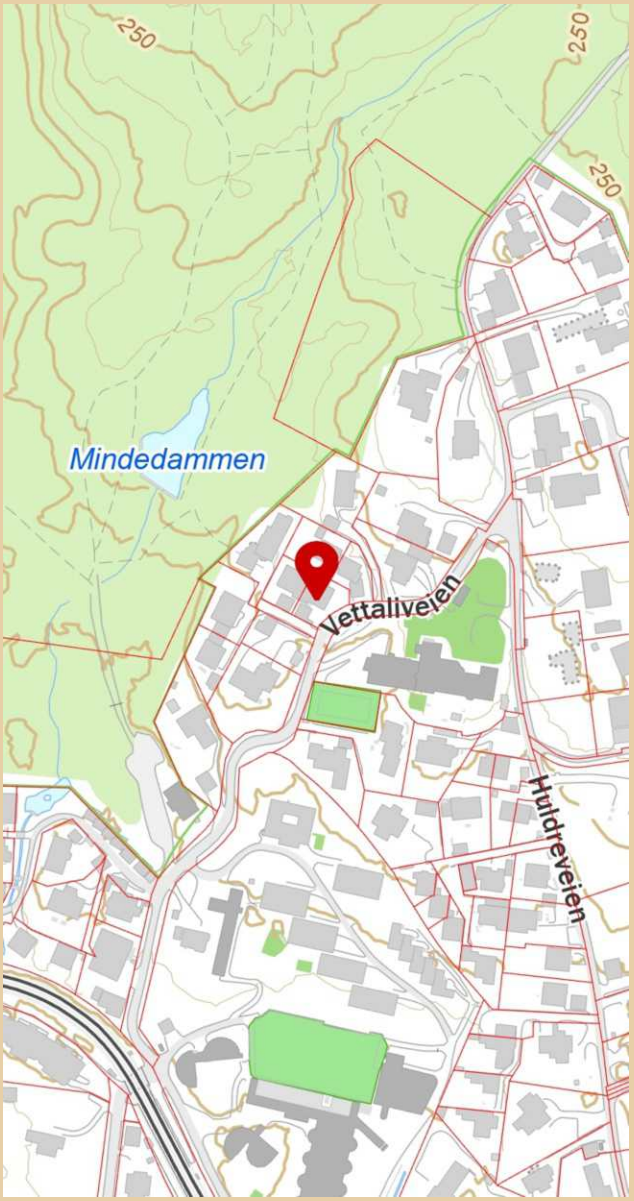
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276534**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81123608**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **908**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
264,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
264,48 kWh/m²	**55 541 kWh**

Oslo

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/908 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Vettaliveien 12A 0781 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 29 448,13
Fakturamottaker:	Seeberg Sverre Knutsønn Vettaliveien 12A 0781 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 13 509,00
Eiernavn:	Seeberg Sverre Knutsønn	Totalt	NOK 42 957,13

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	21 786,56
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	7 425,57
Eiendomsskatt	13 509,00
Totale avgifter	**42 957,13**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 205/1981.

Gnr. 35 bnr. 908

DAGBOKFØRT
18. DES 81 33461
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 15. desember 1981

er parsell

av registernr.: gnr. 35 bnr. 519

gitt registernr.: gnr. 35 bnr. 908

Arealet er ca. 410 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= - 1465 X= 5697 H= 232
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av Inger C. Seeberg

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 12. juni 1981.

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 31.12.1983.

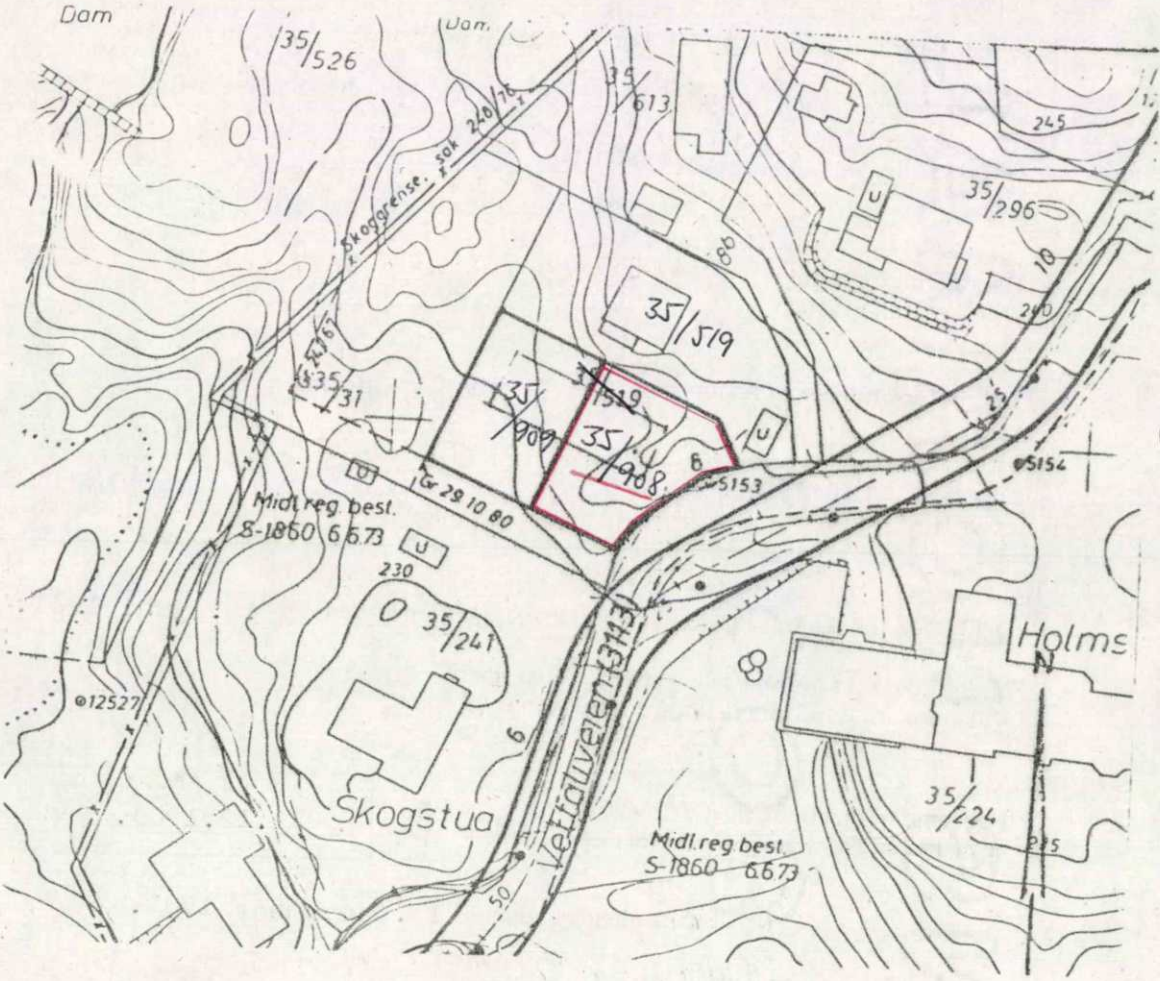
Målebrevsavdelingen den 15. desember 1981.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

f. b. Øien
J. E. Øien

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel



Avskriftens riktighet bekreftes AK

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr. 35 Bnr. 908

Undertegnede eier samtykker herved i at min nabo-eiendom

Gnr. 35 Bnr. 519

bebygges inntil 0,60 m min grense,

som byggemelding jnr. 85/1864 viser, i det jeg forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivingens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70 og byggeforskriftenes kap. 26:11.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo, den 23/7-86

eier/festers underskrift.

Sverre Seeberg

Vettalivn. 12 a

Adresse.

DAGBOKFØRT

23. JULI 86 044665

BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
Trondheimsveien 5, Oslo 1
Tlf. (02) 115060

Sverre K.Seeberg,
Boks 2,
9720 Porsangmoen.

Arkivnr.

Deres saksbehandler	Deres henvendelse av	Vår saksbehandler	Dato
			8/9-81

MÅLEBREV JNR.: 1031/1980

Herved meddeles at det av ~~Dem~~ rekvirerte målebrev (kart- og oppmålingsforretning) over parsell av gnr. 35 bnr. 31 (atkomstvei)

nå er ferdig og dags dato sendt byskriveren i Oslo, (Aker avdeling) til tinglysing.

Målebrevet blir etter tinglysing returnert til oppmålingsvesenet, og deretter straks videresendt ~~Dem~~ Eiendomsetaten

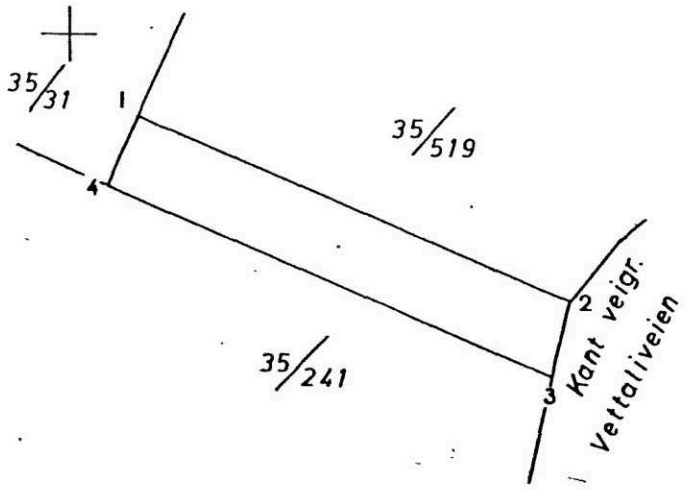
Kontoravdelingen.
Grethe Kristiansen
Grethe Kristiansen
førstefullm.

AVREGNING:
Kart- og delingsforretning Kr.1470+40tgl.
Forskuddsbetalt Kr.1470+40tgl.

K A R T
over

gnr. 35 bnr. 902.

Areal - 153,1 m2
M - 1:500.



X 5650
Y-1450

Koordinater og grenselengder:

NR	Y	X	GRENSE	MERKING
1	-1495.520	5694.640	30.15	BOLT
2	-1467.910	5682.520	5.09	
3	-1469.040	5677.560	31.11	BOLT
4	-1497.529	5690.061	5.00	BOLT
1	-1495.520	5694.640		

DAGBOKFØRT

23.MRS.87 018785 E

BYSKRIVEREN I OSLO

BeR

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter til SVERRE K. SEEBERG, fnr. 031250 32167
og TRYGVE STRØMSTAD, fnr. 220623 35398

gnr. 35 bnr. 902 i Oslo.

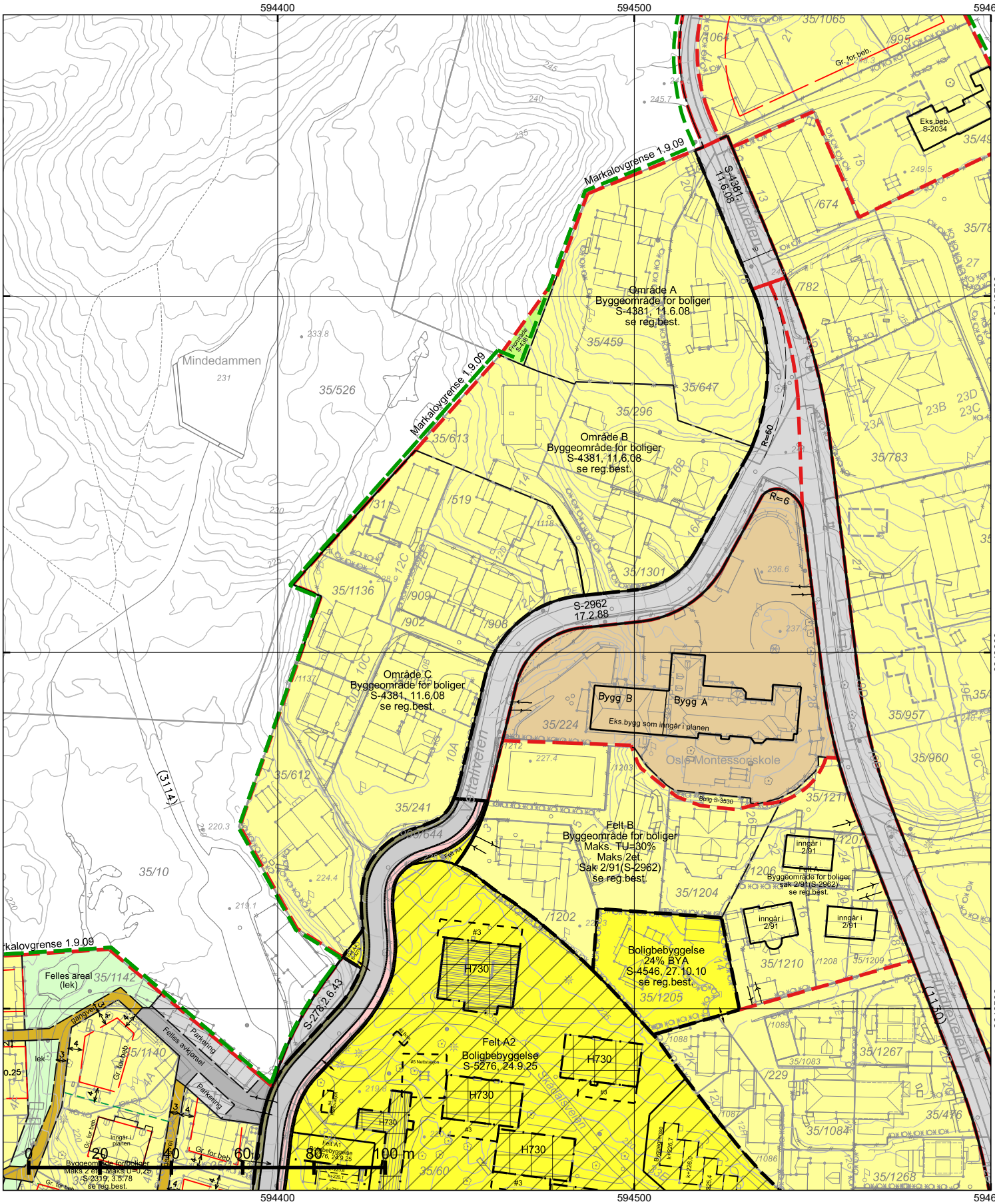
Kjøpesummen er kr. 15.310,- kronerfemtentusentrehundreogti 00/100.

Eieren og senere eiere av gnr. 35 bnr. 31 har rett til å benytte gnr. 35 bnr. 902 som adkomstvei.

Oslo, 1. september 1981

Tormod Hellesnes
Eiendomssjef

OSLO KOMMUNE
EIENDOMSSJEFEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

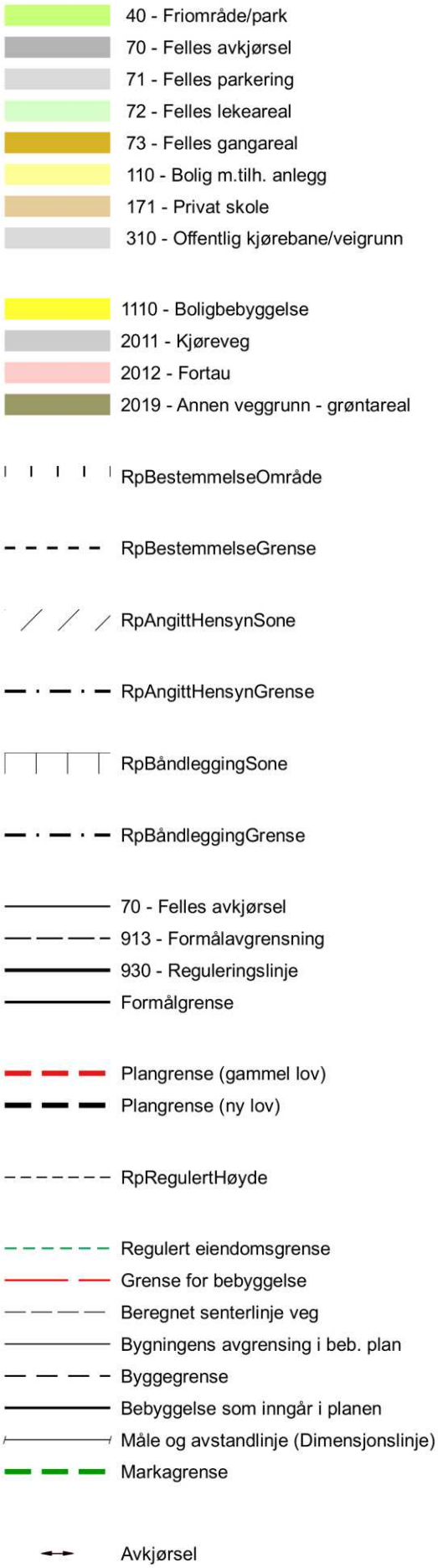
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

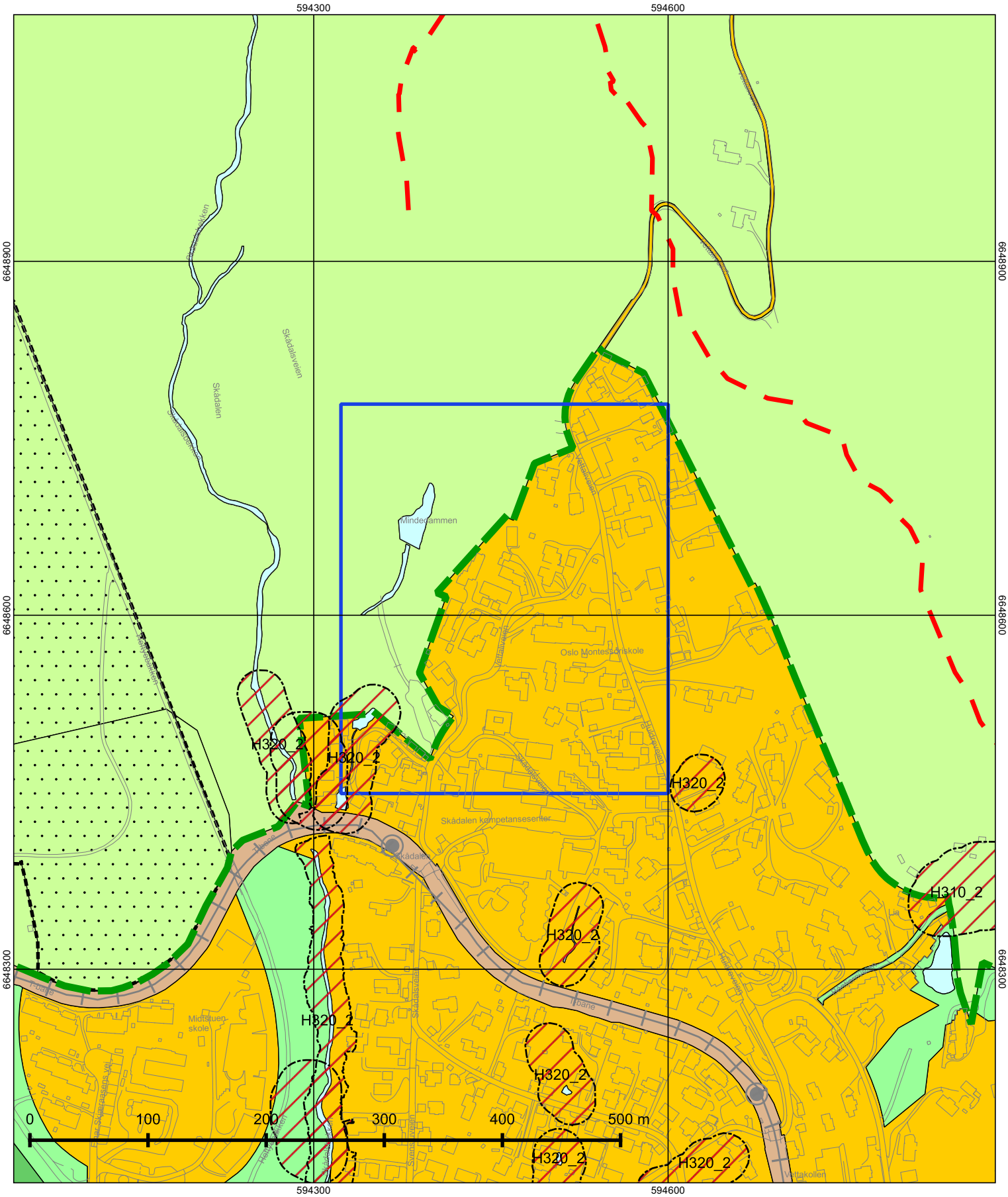
PlottID/Best.nr: 153986/ 86527907
Adresse: Vettaliveien 12
Gnr/Bnr: 35/908
Deres ref.:
Kommentar:

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: 04.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153986/86527907
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4381

Endret reguleringsplan med reg.best. for Nedre Vettakollen som reguleres til: -Byggeområder: boliger, -Offentlig trafikkområde: vei -Friområder: turvei, park, -Spesialområder: bevaring (boliger), naturvernområde.

Vedtaksdato: 11.06.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606023
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199606023

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE VETTAKOLLEN
FORTETTING MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAPS- OG VEGETASJONSVERN

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at områdets grønne preg og dermed byens karakteristiske grønne ramme blir ivaretatt ved videre fortetting.

§ 1. Planens avgrensning
Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199606023, datert 20.05.2003 og revidert 15.12.2003 samt revidert etter bystyrets vedtak 11.06.2008.

§ 2. *Reguleringsformål*
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: boliger
- Offentlig trafikkområde: vei
- Friområder: turvei, park
- Spesialområder: bevaring (boliger), naturvernområde

§ 3. *Strøkstjenlig virksomhet*
Det kan tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage (inntil 10 barn), frisør og lignende, så framt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

§ 4. *Støy*
De laveste verdier i Miljøverndepartementets rundskriv T - 8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.

§ 5. Byggeområde for boliger
§ 5.1 Utomhusplan
- For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det sammen med byggesøknad leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
- Planen skal vise: bebyggelse (over og under terreng), uteoppholdsareal, atkomst, parkering, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon.
- Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 5.2 Boligens uteoppholdsareal
- For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
  - minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,
  - minimum 100 m^2 for boliger med bruksareal lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse,
  - minimum 50 m^2 for boliger med bruksareal mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.
- Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
- Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.

§ 5.3 Bevaring av vegetasjon
Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

§ 5.4 Plassering av bebyggelse
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
- Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart.

Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig. Garasjeanlegg under terreng skal i hovedsak plasseres under bebyggelse.

På Gulleråsveien 24 kan det oppføres ny bebyggelse nord for byggegrensen.

§ 5.5 Utforming av bebyggelse
- Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.
- Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolumer kan maksimalt være 16 m i områder merket A og B og 18 m i områder merket C på plankartet. Fasadelengde måles som ytterveggenes normalprojeksjon mot et plan. Dette kan også forklares som bygningsvolumets fasader som oppriss.
- For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.
- Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 5.6 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Det kan tillates *inntil* følgende grad av utnytting og byggehøyder:
- A - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
- B - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 20 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
- C - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,5 m, maksimum mønehøyde = 9,0 m.
For bebyggelse med flate tak tillates maksimum gesimshøyde = 7 m. For bebyggelse med pulttak tillates maksimum gesimshøyde = 7,5 m, laveste gesimshøyde = 6,5 m.
- Parkeringsplasser på terreng (uten overbygning) skal regnes med i bebygd areal (BYA) med 18 m2 per plass. Minimum 25% av parkeringskravet per tiltak, dog minst én plass, skal ligge på terreng.
- For eiendommer ved salamanderdammen gjelder følgende bestemmelser:
  - Eiendom 35/137 og 35/875:
Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor området. Dersom bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført ny bebyggelse med samme høyder og bebygd areal (BYA) som i dag.
  - Eiendom 35/1240: Det tillates oppført ny bebyggelse på inntil 100 m^2 bebygd areal inkludert eventuell garasje og uthus. Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Friluftsetaten til uttalelse før godkjennelse.

§ 5.7 Minste størrelse på nye boligtomter
Nye boligtomter skal være minimum 800 m^2. Dersom det foreligger godkjent søknad om rammetillatelse eller søknaden gjelder eksisterende hus kan mindre tomt godkjennes dersom kravene ellers i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene oppfylles.

§ 5.8 Parkering
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 5.9 Tilleggsdokumentasjon ved byggesøknad
Søknad om tillatelse etter pbl. § 93 *skal* inneholde skriftlig redegjørelse for hvordan planens hensikt oppnås.

§ 6. Friområder

§ 6.1 Turveier
- Turvei 1: Det tillates atkomst via turveien til eiendommene med gårdsnummer 35 og bruksnummer: 134, 136, 137, 138, 283, 630, 875, 994, 1112, 1113, 1240, samt gårdsnummer 41, bruksnummer 156 og 160.
- Turvei 2 med friområde: Dagens turvei gjennom området skal opprettholdes. Trær og annen verdifull

vegetasjon skal bevares. Forsiktig tynning kan tillates.
- Turvei 4: Det tillates atkomst til eiendommene 41/592 og 41/593 via turveien.
- Turvei 5: Det tillates adkomst til eiendommene 41/801 og 41/802, via turveien.

§ 6.2 Det tillates atkomst via friområde og Planetveien 16 til eiendommen gnr. 35, bnr. 1240.

§ 6.3 Innlemming i tilliggende parkregulering
For den delen av eiendom 35/458 som reguleres til friområde (park) gjøres reguleringsbestemmelsene stadfestet den 30.09.1954 (S-552) gjeldende.

§ 7. *Spesialområder*

§ 7.1 Bevaring av bebyggelse og eiendommer
- Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
- Det kan tillates tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger. Det kan alternativt tillates frittstående nybygg på inntil 50 m^2 bebygd areal. Tilbygg, påbygg eller nybygg kan bare oppføres under forutsetning av at disse underordnes eksisterende bygningsmiljø.
- Ved vedlikehold og/eller istandsetting av eksisterende bygninger og anlegg skal opprinnelige materialer og karakteristiske formuttrykk søkes bevart.
- Bygninger skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
- På Gråkamveien 25 kan det oppføres ny bebyggelse i tillegg til bevaringsverdig bygning. Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %. Bebyggelsen skal tilpasses og underordnes hovedbygningen.

Reguleringsbestemmelsene § 5.1 – 5.5 og § 5.7 – 5.9 gjelder også for ny bebyggelse innenfor områder regulert til spesialområde bevaring.

§ 7.2 Naturvernområde
Formålet med reguleringen er å sikre lokaliteten som leveområde for stor og liten salamander. - Leveområdet består av en dam og arealer på land.
- Det skal inngås avtale mellom grunneiere og Friluftsetaten angående skjøtsel av dammen og buffersonen rundt.
- Det tillates ikke inngrep i dammen eller buffersonen uten at dette er avtalt med Friluftsetaten.
- Det skal ikke settes ut fisk eller andre dyr i dammen.
- Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor området.
- På tomt 35/118 skal eksisterende turvei opprettholdes.
- På avgrenset område mot Planetveien tillates eksisterende tømmervelteplass opprettholdt.
- Det tillattes atkomst til Planetveien 16 og gnr. 35, bnr. 1240 (fra sør) gjennom naturvernområdet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Ekensteen
VETTALIVEIEN 12A

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527907
9032891

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 908

Vi viser til bestilling av 20260304 for VETTALIVEIEN 12A.

GNR. 35 BNR. 908

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1981.

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

404 m²

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

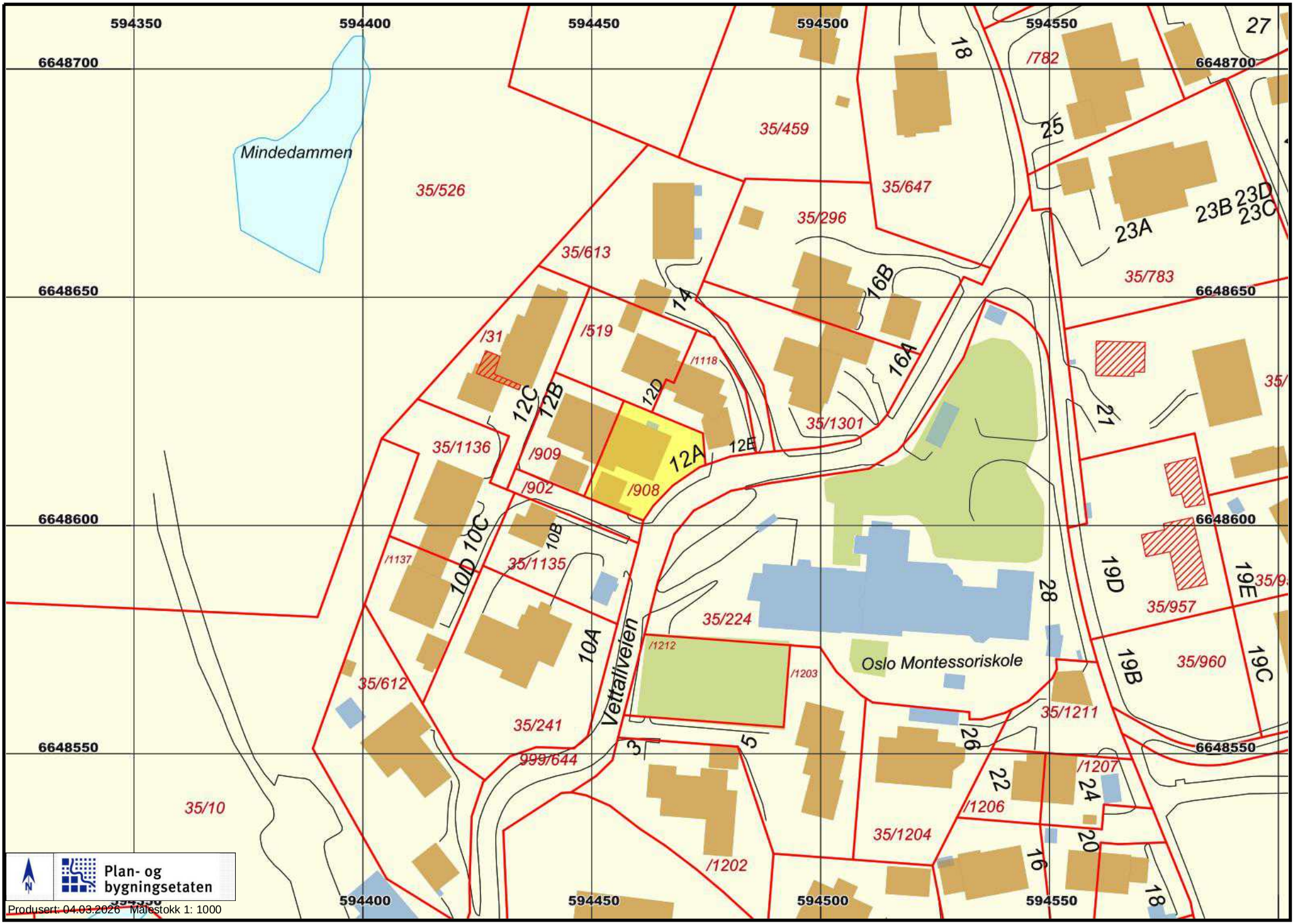
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


594350
594400
594450
594500
594550
6648700
6648650
6648600
6648550
Mindedammen
35/526
35/459
35/647
35/296
35/613
35/783
35/1301
35/1136
35/1135
35/224
35/957
35/960
35/1211
35/612
35/241
999/644
35/10
35/1204
/31
/519
/1118
/909
/902
/908
/1137
/1212
/1203
/782
/1207
/1206
/1202
Oslo Montessoriskole
Vettalivelen
10A
10B
10C
10D
12A
12B
12C
12D
12E
14
16A
16B
18
19B
19C
19D
19E
20
21
22
23A
23B
23C
23D
24
25
26
27
28
3
5
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.03.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den

19.april 1985.

OV/ES

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Arbeidet: Gnr.35, bnr.909, Vettaliveien 12 B — Avsluttende synsforretning: 80/26

Bygningen skal: Nybygg — 15.3.85

Bygherre: Enmannsbolig m/garasjer

Byggemelder: Stein Borge-Andersen, Vettaliveien 12 B, 0389 OSLO 3

Ansvarshavende: Lorentz Gedde-Dahl, Stjerneveien 13 B, Oslo 3

Ing.Håkon Haugli, Horniveien 20, 1313 Vøyenenvingen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 3000

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	35/519 av bnr. 296 Vettaliveien 8	Journalnr. 80/026
Arbeidets og bygningens art	Tomannsbolig ~~m/garasjer~~	Innlevert 7.1.80
Byggherre	Sverre K. Seeberg, Vettalivn. 8, Oslo 3	
Anmelder	Lorentz Gedde-Dahl, Stjernevn..13 B, Oslo 3	

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11	✓	26		41		56		71		86									
12	✓	27		42		57		72		87									
13	✓	28		43		58		73		88									
14	✓	29		44		59		74		89									
15	✓	30		45		60		75		90									

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 21/12-84. [signature]

Dato Signatur

22/12-84 [signature]

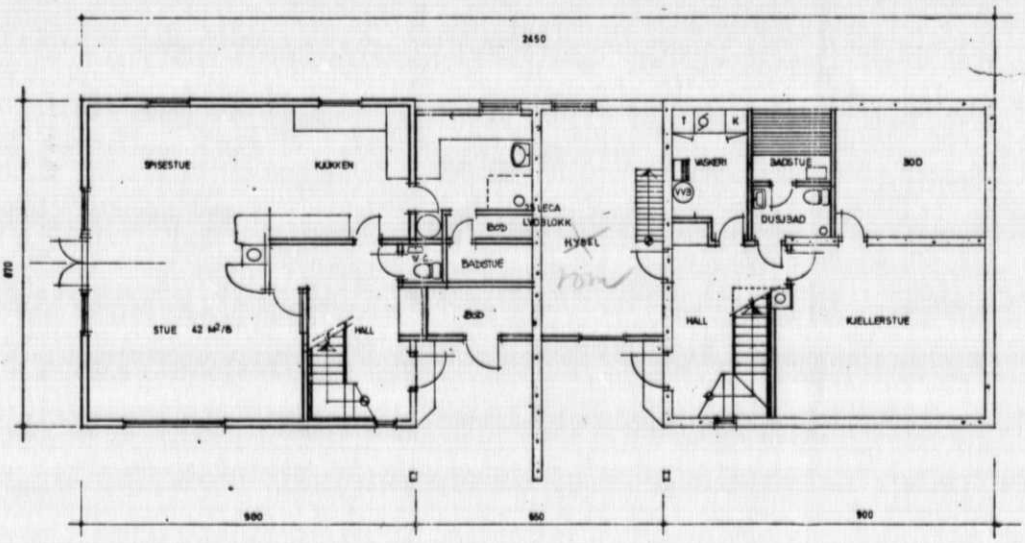
Inn. 12/3 81

Sendt oppmålingsvesenet 12/3 81

SEND BYGGESAKSARK 12/3 81 RW 12-3-81

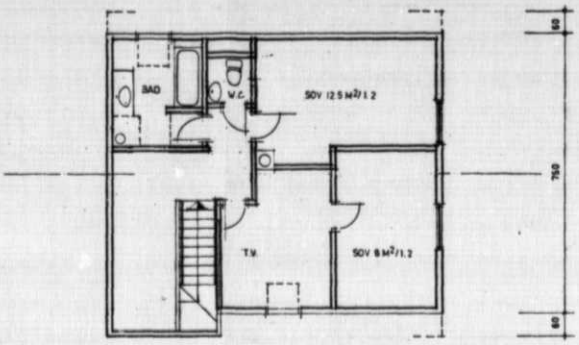
2 Kart sendt oppmålingsvesenet 12.3.81 av SEK hh

OSLO 699 FORSTNINGSVESENET

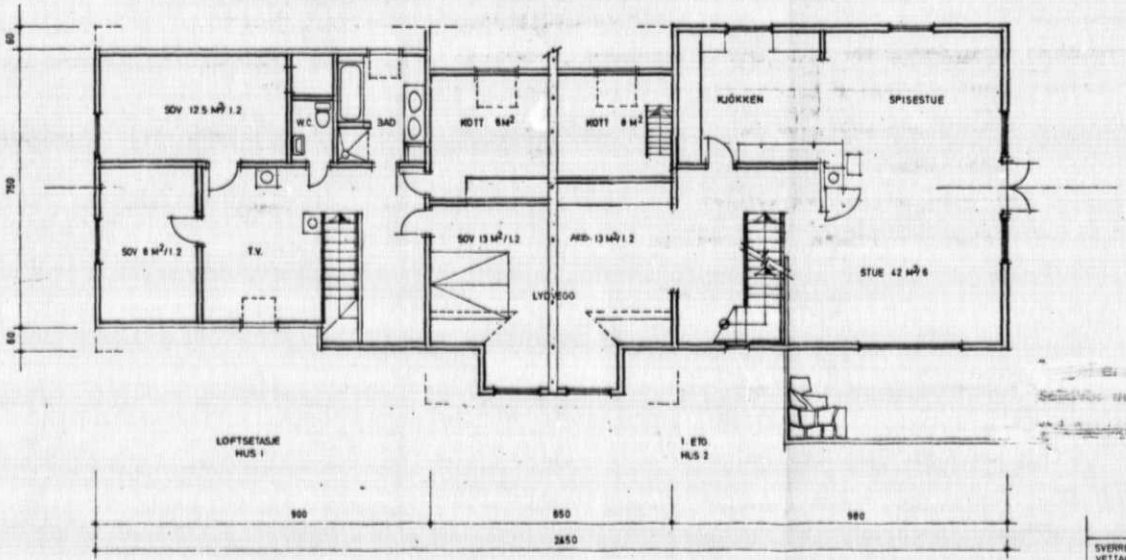


11

SVERRE K. SEEBERG	
VETTALVEIEN 8 35/69	
PLAN 1 ETG. / KJELLER	
LORENTZ GEDDE-DAHL ARKITEKT MNAL	
STJERNEVEIEN 13 B OSLO 3 14 80 55	03



LOFTSETO
HUS 2



LOFTSETASJE
HUS 1

1. ETG.
HUS 2

12

Dato – Sign.

SVERRE K. SEEBERG VETTALIVN. 9 35/519	Tegn nr.
PLANER	AO 1:
LORENTZ GEDDE-DAHL ARK. MNAL STJERNEVN. 13 B OSLO 3 14 60 56	Dato 2.1.80 04

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vettaliveien 12A, 0781 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 908 og Gnr. 35, Bnr. 902, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 97 950

E-post: nicoline.borg.halden@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.
