PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SETERVEIEN 9F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest og byggetegninger

Vedtekter

Seksjonering

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Seterveien 9F , 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 182, bnr. 778, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4311 **Referansenummer:** NF1635

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Vertikaldelt tomannsbolig over 4 etasjer oppført i 2018. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Huset er oppført i mur-/betong og trekonstruksjoner over støpt betongsåle. Boligen holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Montering av elbil lader, div. dimmere og sekundærmåler (utført av Kesco Installasjon AS)
2024: Omlegging og montering av stikk/lys/nettverk, samt varmefolie i 1.etg (utført av Kesco Installasjon AS)
2023: Erstattet eksisterende terrassedører og vinduer med tofløyet terrassedør og vindu i yttervegg mot vest i 1.etg. Det foreligger ferdigattest datert 27.06.2023 (fasadeendring). Snekkerarbeid utført av Oslo Byggentreprenør
2020: Montering av solskjerming (screens), solmarkise og plissegardiner (Kjells Markiser)
2019: Montering av plassbygd tv-benk i stue og div. garderobeskap
2019: Satt inn IKEA kjøkken i kjellerstue (Rørarbeid utført av P E Rørservice Oslo AS)
2019: Montering av utelamper, samt komfyrvakt i hybel (utført av Kesco Installasjon AS)
2019: Montert støydemping i kjelleretasje (utført av Tømrer Jan Kristian Eggen)
Ellers hovedsakelig standard fra byggeår.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og takark. Taket er tekket med sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere og stigetrinn for feier. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2018. Malt trevindu med 3-lags glass datert 2023 i stue i 1.etg. 3 stk. Velux takvinduer med innvendig solskjerming i loftsetasje. Hvite profilerte ytterdører i tre med glassfelt til hovedinngang og kjellerinngang. Yale doorman kodelås på hovedytterdøren. Hvit motorisert leddport i aluminium/stål til garasje. Malte balkongdører i tre med 3-lags glass datert 2018. Malt tofløyet terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2023 i stue i 1.etg. Loft: Utgang fra det ene soverommet til vestvendt balkong på ca. 4 m². Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Det er montert stikk -/strømuttak. 2.etg: Utgang fra stue/spisestue til vestvendt balkong på ca. 6 m². Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Det er montert drypplater på undersiden av bjelkelaget, samt utelampe og stikk-/strømuttak og utelampe. 1.etg: Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting på ca. 30 m². Terrassegulv i impregnert treverk. Levegg/skillevegg i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise som dekker hele plattingens bredde, samt stikk-/strømuttak. Luke i terrassegulv for felles avløpspumpe. Betongtrapp til kjellerinngang. Rekkverk og håndløpere i malt treverk. Det er håndløper på begge sider av trappeløpet. Støpt plate belagt med fliser/skifer til hovedinngang. Rømningsstige med ryggbøyle i stål fra soveromsvindu i loftsetasje ned til overkant av garasjeport (østside). Elektrisk solmarkise over terrasse. Utvendige elektriske Zzipscreens er montert på tre sydvendte stuevinduer i 1. og 2.etg. Det er montert uvendig solskjerming på 2 stk Velux takvinduer.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv loftsetasje: 1-stavs eikeparkett i loftstue og i begge soverom. Gulv 2.etg: 1-stavs eikeparkett kjøkken og stue/spisestue, gangareal, walk -in-closet og i soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stavs eikeparkett i stue. Betonggulv i garasjerom. Gulv kjeller hoveddel: 1-stavs eikeparkett i gang. Gulv kjeller hybeldel: 1-stavs eikeparkett i kjellerstue m/kjøkken og i innredet rom. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malte gipsplater i garasjerom. Himlinger: Hovedsakelig malte himlingsplater. Delvis skråtak i loftsetasje. Malte gipsplater i garasjerom. Stålpipe fra stue i 2.etg til over tak. Innbygd pipeløp i 2.etg og loftsetasje med lufterister/ventiler. Peisinnsats med glassdør og dekkplate av glass på gulv foran peis i stue i 2.etg. Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn, håndlist og håndløper i lakkert eik. Hvite 4-speils innerdører i treverk (massive). Hvit profilert innerdør med isolerglass fra 2023 mellom entré/gang og stue i 1.etg. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom gang i hoveddel og hybeldel. Malte karmer og malt profilert listverk. Plassbygd garderobeskap med malte, glatte fronter i entré/gang. Plassbygd TV-benk i stue. Diverse skap med skuffer, hyller og oppheng i walk-in-closet. Garderobeskap med hvite, glatte fronter i innredet rom i kjeller. Innvendig plisségardin på flere vinduer. Innvendig solskjerming på 3 stk. Velux takvinduer.

VÅTROM Gå til side

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

Kjeller: Vaskerom er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling kledd med malte plater. Høyskap og benkeskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, nedfeldt skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Varmtvannsbereder, hoved stoppekran, waterguard, vannfordelerskap, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

Kjeller: Bad/wc i hoveddel (innenfor vaskerom) er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdør, dusjbatteri og hånddusj.

Kjeller: Bad/wc i hybeldel er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps

Beskrivelse av eiendommen

servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

2.etg: Kvik kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og grå Silestone benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur. 3 stk. doble stikkontakter. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap fra Siemens. Det er montert sensorledning i kumskapet som er tilknyttet Waterguard. Det er montert komfyrvakt.

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminert benkeplate. Nedfelt stålkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Laminerte plater i imitert marmor/stein. Kjøkkenventilator med kullfilter. 2 stk. doble stikkontakter. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle -/fryseskap. Det er montert sensor tilknyttet Waterguard og komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

287 liter Oso varmtvannsbereder datert 18.09.2018 plassert i vaskerom. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap (Høiax system). Avløpsrør er av pvc-/plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom, samt avtrekk fra kjøkken i 1.etg, toalettrom og våtrom. Systemair ventilasjonsaggregat er plassert i vaskerom. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang, toalettrom, vaskerom og i alle bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang i 1.etg, kjøkken og stue/spisestue i 2.etg, samt i alle bad/wc. Lysskinner i stuehimling i 1.etg. Lysplanen er delvis oppgradert med ekstra belysning, dimmesoner og smartdimmere i enkelte rom. Panelovner og gulvvarme i stue i 1.etg kan styres via app. Det er installert boligalarm tilknyttet Verisure. Altibox (Viken fiber tv- og internett tilknytning. 230 V IT systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i vaskerom: 63 A hovedsikring, seriemåler og ca. 25 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det er installert sekundær strømmåler for sportsbod, kjellerstue og kjellerbad. Digital strømmåler er plassert i utvendig el-skap. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle anlagt på faste masser og stabil grunn. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Eiendommen har svakt skrånende terreng ved sør- og øst-siden. Det er bygget terrasseplatting på vestsiden, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegninger datert 20.02.2017 og godkjent fasadeendring datert 16.11.2022.

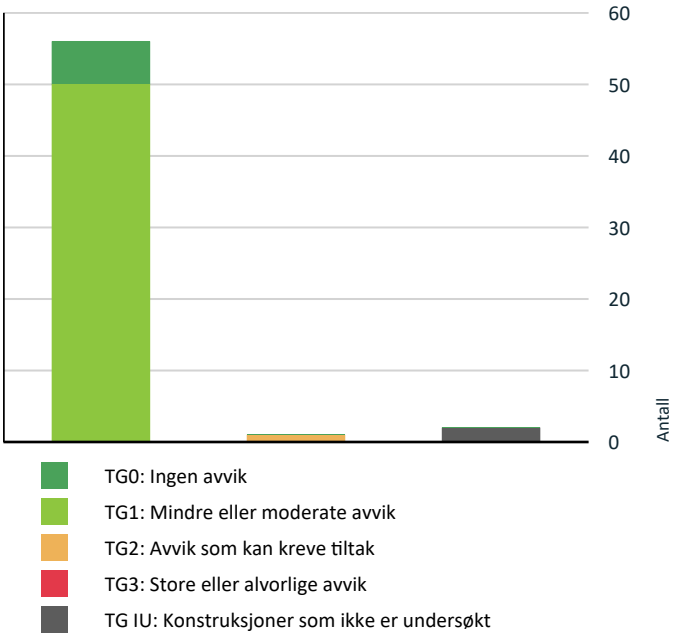
1.etg, 2.etg og loftsetasje samsvarer med godkjente byggetegninger.

Kjeller: Innredet rom er godkjent som sportsbod. Nåværende bruk som innredet rom/soverom er midlertidig bruk. Rommet er målt opp og benevnt utfra dagens bruk. Merknad: Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. 1,33-1,34 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

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

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Fasadeendring	Erstattet eksisterende terrassedører og vinduer med tofløyet terrassedør og vindu i yttervegg mot vest i 1.etg. Det foreligger ferdigattest datert 27.06.2023 (fasadeendring).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

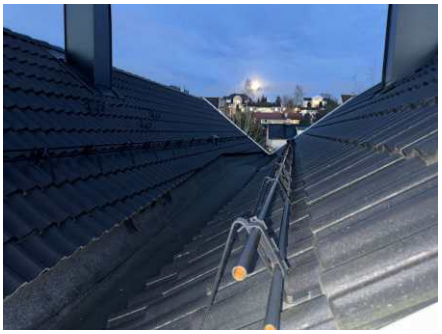
Taket er tekket med sort betongtakstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og takvinduer, med de begrensninger dette medfører. Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30–60 år, og normal tid før utskifting er 10–40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere og stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjør at funksjonen til renner og nedløp er vanskelig å stadfeste. Dårlige skjøter o.l. kan ikke utelukkes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Merknad: Enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe svinn og oppsprekking i panel vurderes som normal slitasje for boligens alder. TG1 er gitt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og takark. Innredet loftsetasje med skråtak. Ukjent type undertak, lukket/skjult takverk. Bakenforliggende/innebygde bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra loftsetasjen med de begrensninger dette medfører. Ingen synlige tegn til lekkasjer eller skader. Takkonstruksjonen er luftet med spalter i takfot/gesims. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav.

På generelt grunnlag bør takkonstruksjonen jevnlig kontrolleres med tanke på fukt- og kondensskader.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2018. Malt trevindu med 3-lags glass datert 2023 i stue i 1.etg. 3 stk. Velux takvinduer med innvendig solskjerming i loftsetasje. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hvite profilerte ytterdører i tre med glassfelt til hovedinngang og kjellerinngang. Det er montert Yale doorman kodelås på hovedytterdøren. Hvit motorisert leddport i aluminium/stål til garasje. Malte balkongdører i tre med 3-lags glass datert 2018. Malt tofløyet terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2023 i stue i 1.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Loftsetasje: Utgang fra det ene soverommet til vestvendt balkong på ca. 4 m². Utkraget konstruksjon i treverk. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,10 m. Det er montert stikk-/strømuttak.

2.etg: Utgang fra stue/spisestue til vestvendt balkong på ca. 6 m². Utkraget konstruksjon i treverk. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Rekkverk og håndlist i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Det er montert drypplater på undersiden av bjelkelaget, samt utelampe og stikk -/strømuttak og utelampe.

1.etg: Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting på ca. 30 m². Terrassegulv i impregnert treverk. Levegg/skillevegg i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise som dekker hele plattingens bredde, samt stikk-/strømuttak. Luke i terrassegulv for felles avløpspumpe. Ukjent type underlag.

Merknad: Rekkverk, bjelkelag/kantbjelker, samt balkong-/terrassegulv har stedvis værslitasje. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp til kjellerinngang. Rekkverk og håndløpere i malt treverk. Det er håndløper på begge sider av trappeløpet. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,10 m. Støpt plate belagt med fliser/skifer til hovedinngang.

TG 1 Andre utvendige forhold

Rømningsstige med ryggbøyle i stål fra soveromsvindu i loftsetasje ned til overkant av garasjeport (østside).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv loftsetasje: 1-stavs eikeparkett i loftstue og i begge soverom. Gulv 2.etg: 1-stavs eikeparkett kjøkken og stue/spisestue, gangareal, walk-in-closet og i soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. 1-stavs eikeparkett i stue. Betonggulv i garasjerom. Gulv kjeller hoveddel: 1-stavs eikeparkett i gang. Gulv kjeller hybeldel: 1-stavs eikeparkett i kjellerstue m/kjøkken og i innredet rom.

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

Himlinger: Hovedsakelig malte himlingsplater. Delvis skråtak i loftsetasje. Malte gipsplater i garasjerom.

Det ble i 2019 montert støydemping i kjelleretasje (utført av Tømrer Jan Kristian Eggen). Stue i 1.etg er oppgradert med lydbøyler, trinnlydsplater, dobbelt lag gips og lyddør. Ellers er det er utført normalt overflatevedlikehold etter behov i følger eier. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen er oppført etter TEK10, hvor radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn er krav. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe fra stue i 2.etg til over tak. Innbygd pipeløp i 2.etg og loftsetasje med lufterister/ventiler. Peisinnsats med glassdør og dekkplate av glass på gulv foran peis i stue i 2.etg. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil, mangler eller pålegg. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har parkettgulv og flislagt gulv, samt påforet yttervegg kledd med gipsplater og fliser. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det målt ca. 6,8 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og isopor. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn, håndlist og håndløper i lakkert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 4-speils innerdører i treverk (massive). Hvit profilert innerdør med isolerglass fra 2023 mellom entré/gang og stue i 1.etg. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom gang i hoveddel og hybeldel. Malte karmer og malt profilert listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap med malte, glatte fronter i entré/gang. Plassbygd TV-benk i stue. Diverse skap med skuffer, hyller og oppheng i walk-in-closet. Fast innredning i entré/gang, stue og walk-in-closet er produsert av møbelsnekker. Garderobeskap med hvite, glatte fronter i innredet rom i kjeller.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

2.etg: Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon (kontroll/kvalitetssikringsskjema av våtromsarbeider).

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights. Merknad: Stedvis er det noe misfarging på fuger i dusjsone. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran badekar (ved inspeksjonsluk/sluk). Merknad: Stedvis er det noe misfarging på fuger i dusjsone. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.



Fallforhold ca. 110mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone



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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsone, samt plastsluk med klemring under badekar. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i begge sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsone - synlig membran Plastsluk med



Plastsluk med klemring under badekar - synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende walk-in-closet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og osb-plate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende walk-in



Hulltaking i tilstøtende walk-in

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kjeller: Vaskerom er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon (kontroll/kvalitetssikringsskjema av våtromsarbeider).

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

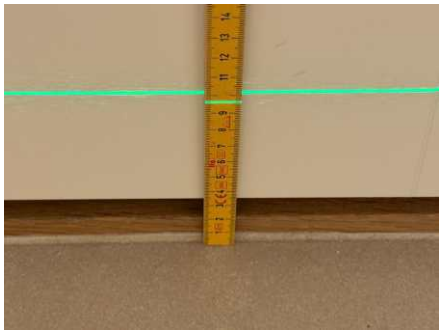
Tilstandsrapport

Vegger og himling kledd med malte plater.

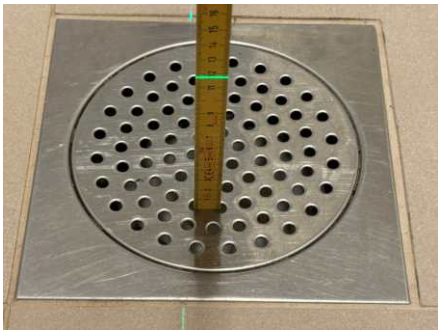
KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Sluket er plassert sentralt på gulvet. Det ble målt ca. 22 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. I forskriften er det primært krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdereing.



Fallforhold ca. 9 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap og benkeskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, nedfeldt skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Varmtvannsbereder, hoved stoppekran, waterguard, vannfordelerskap, ventilasjonsaggregat og sikringsskap.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i vaskerom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og osb-plate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i vaskerom



Hulltaking i vaskerom

KJELLER > BAD/WC 1

Generell

Kjeller: Bad/wc i hoveddel (innenfor vaskerom) er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon (kontroll/kvalitetssikringsskjema av våtromsarbeider).

KJELLER > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > BAD/WC 1

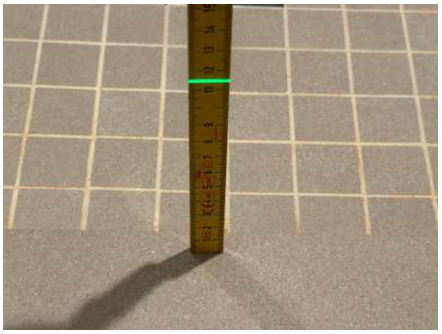
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

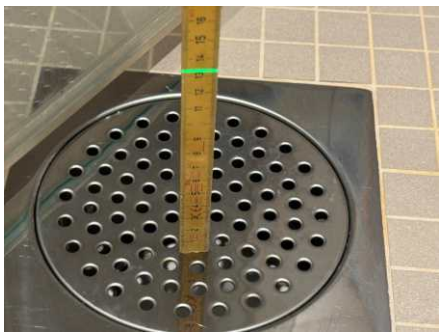
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 101 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 133 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC 1

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC 1

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg.

KJELLER > BAD/WC 1

TG 1 **Ventilasjon**

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

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende vaskerom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og osb-plate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.



Hulltaking i tilstøtende vaskerom



Hulltaking i tilstøtende vaskerom

KJELLER > BAD/WC 2

Generell

Kjeller: Bad/wc i hybeldel er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon (kontroll/kvalitetssikringsskjema av våtromsarbeider).

KJELLER > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

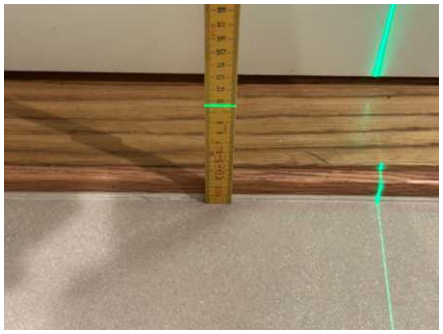
Vegger kledd med fliser og malte plater. Himling med malte plater og downlights.

KJELLER > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 119 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjult røranlegg.

KJELLER > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC 2

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommets våtsone vender mot to yttervegger og tilstøtende vaskerom. Det er utført hulltaking i vaskerommet uten å påvise avvik. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

2.etg: Kvik kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og grå Silestone benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur. 3 stk. doble stikkontakter. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap fra Siemens. Det er montert sensorledning i kumskapet som er tilknyttet Waterguard. Det er montert komfyrvakt. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminert benkeplate. Nedfelt stålkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Laminerte plater i imitert marmor/stein. Kjøkkenventilator med kullfilter. 2 stk. doble stikkontakter. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle-/fryseskap. Det er montert sensor tilknyttet Waterguard og komfyrvakt. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte, samt sensor tilknyttet waterguard. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og takbelysning.

Tilstandsrapport

Skjult røranlegg. Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

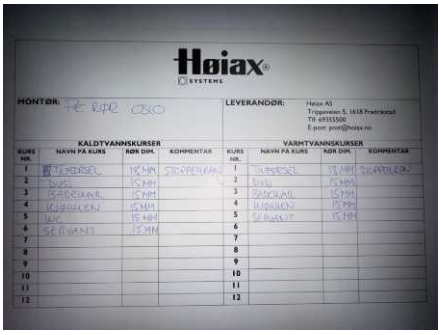
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap (Høiax system). Boligen har to vannfordelerskap med overløp til gulv med sluk, begge ble besiktiget. Fordelerskapene er lokalisert i gang i 2.etg og i vaskerom i kjeller. Hoved-/stoppekran og waterguard (lekkasjevarsler) er lokalisert i vaskerom. Ute-/hagekran tilkoblet kaldt vann ved inngangssiden. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



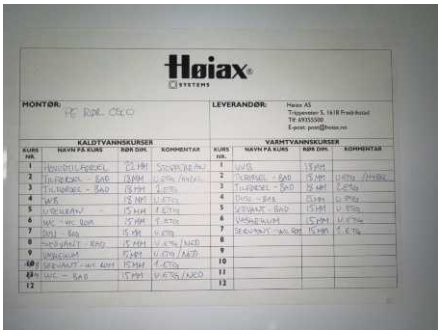
Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom, samt avtrekk fra kjøkken i 1.etg, toalettrom og våtrom. Systemair ventilasjonsaggregat er plassert i vaskerom. Eier opplyser: Innkassingen av ventilasjonsrør i kjelleretasjen er utbedret av Jan Eggen. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filtre og rengjøring av boligens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er montert A og B pumper for drensvann og avløp som er felles for alle boligene. Pumpene ligger i under terrasseplattingen. Styringsskapet for pumpene er montert på husveggen til snr. 3. Det er årlig service på pumpene hvor kostnaden fordeles mellom seksjonene. Sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

287 liter Oso varmtvannsbereder datert 18.09.2018 plassert i vaskerom. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang, toalettrom, vaskerom og i alle bad/wc. Downlightsbelysning i entré/gang i 1.etg, kjøkken og stue/spisestue i 2.etg, samt i alle bad/wc. Lysskinner i stuehimling i 1.etg. Det er montert trådløse brytere/betjening for belysning. Lysplanen er delvis oppgradert med ekstra belysning, dimmesoner og smartdimmere i enkelte rom. Panelovner og gulvvarme i stue i 1.etg kan styres via app. . Det er installert boligalarm tilknyttet Verisure. Altibox (Viken fiber tv- og internett tilknytning.

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

TG 1 Solskjerming

Elektrisk solmarkise over terrasse. Utvendige elektriske Zipscreens er montert på tre sydvendte stuevinduer i 1. og 2.etg. To takvinduer har utvendige screens, det tredje har innvendig skjerming. Det er også montert plisségardiner i loftsetasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V IT systemspenning. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i vaskerom: 63 A hovedsikring, seriemåler og ca. 25 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det er installert sekundær strømmåler for sportsbod, kjellerstue og kjellerbad. Digital strømmåler er plassert i utvendig el-skap. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Nyinstallasjon utført av Pro Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring datert 13.12.2018.

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

2025: Montering av elbil lader, div. dimmere og sekundærmåler (utført av Kesco Installasjon AS)
2024: Omlegging og montering av stikk/lys/nettverk, samt varmefolie i 1.etg (utført av Kesco Installasjon AS)
2019: Montering av utelamper, samt komfyrvakt i hybel (utført av Kesco Installasjon AS)

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye

Tilstandsrapport

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle anlagt på faste masser og stabil grunn. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har svakt skrånende terreng ved sør- og øst-siden. Deler av vestsiden var ikke tilgjengelig grunnet terrasseplatting. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforholdene på vestsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

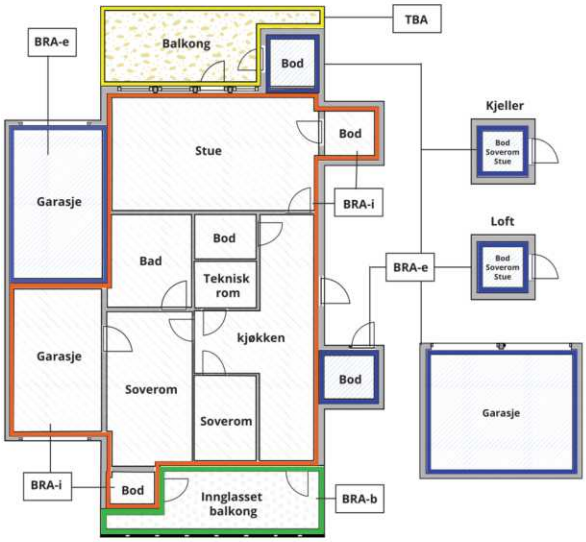
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	40			40	4	8	48
2.Etasje	67			67	6		67
1.Etasje	34	32		66	30		66
Kjeller	66			66			66
SUM	**207**	**32**			**40**	**8**	**247**
SUM BRA	**239**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, soverom 1, soverom 2		
2.Etasje	Stue/spisestue, kjøkken, bad/wc, walk-in-closet, soverom		
1.Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue	Garasje	
Kjeller	Gang, vaskerom, bad/wc 1, kjellerstue m/kjøkken, bad/wc 2, innredet rom		

Kommentar

Loft: Loftstue og 2 soverom. Utgang fra det ene soverommet til vestvendt balkong på ca. 4 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 40 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 48 m² imkl. trappeløp. Takhøyde høyeste punkt målt til 2,41 m.

2.Etasje: Stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 6 m² (TBA). Bad/wc, walk-in-closet og soverom.

1.Etasje: Entré/gang, toalettrom og stue med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 30 m² (TBA). Garasjerom på ca. 31 m². Yttervegg mellom garasje og entré/gang er medregnet i BRA-e (32 m²).

Kjeller: Hoveddel: Gang, vaskerom og bad/wc.
Hybeldel: Kjellerstue m/kjøkken, bad/wc og innredet rom. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,44 m. Takhøyde i innredet rom ble målt til ca. 2,45 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegninger datert 20.02.2017 og godkjent fasadeendring datert 16.11.2022.

1.etg, 2.etg og loftsetasje samsvarer med godkjente byggetegninger.

Kjeller: Innredet rom er godkjent som sportsbod. Nåværende bruk som innredet rom/soverom er midlertidig bruk. Rommet er målt opp og benevnt utfra dagens bruk. Merknad: Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. 1,33-1,34 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	207	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Jørgen Andreas Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	778		1	222.7 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Seterveien 9F

Hjemmelshaver
Jørgen Andreas Lie

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 222,7 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, hekk og terrasseplatting. Felles gruslagt/singlet innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkerinig i dobbelgarasje innlemmet i husets 1.etasje, samt biloppstillingsplass på gårdsplass foran huset. Det er installert elbil-lader. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse. Sameiet består av 3 boliger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	4415102			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	11.11.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	05.11.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	05.11.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.11.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	16.11.2025	
3	16.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NF1635

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251321

Selger 1 navn
Jørgen Andreas Lie

Gateadresse
Seterveien 9F

Poststed	Postnr
OSLO	1162

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4415102

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251321

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: omlegging av lys,nettverk og varmefolie i 1.etg. Montering av billader. montering av komfyrvakt og sekundærmåler.

Arbeid utført av: Kesco Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje på egen elektrisk kurs

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 38251321

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tinglyst deling av kostnader for vedlikehold av stikkvei inn fra seterveien.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251321

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251321

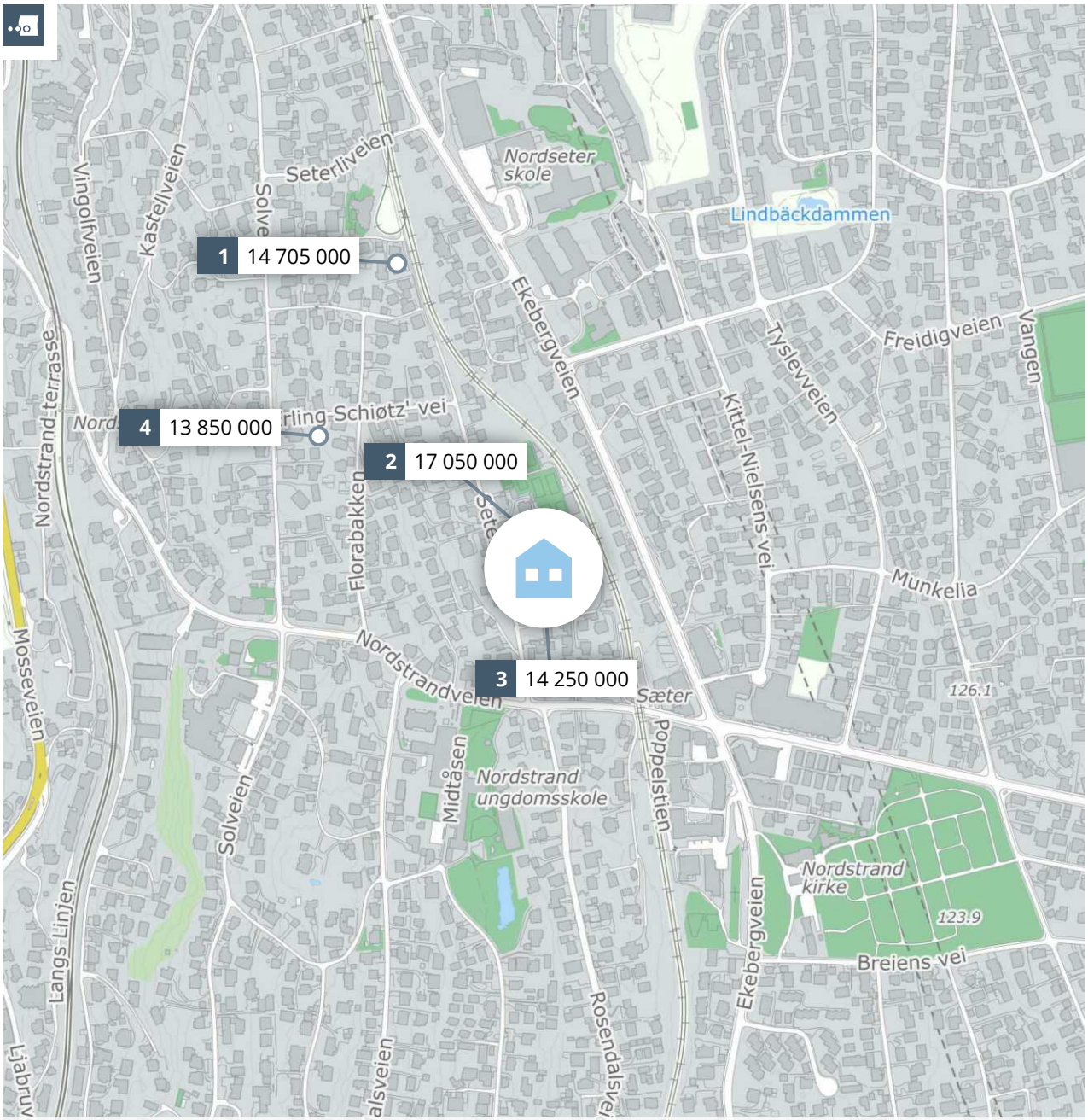
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jørgen andreas lie	743bd1f2fc28618de0d01b b8291a825153406ed3	04.11.2025 14:23:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251321

- 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



Meglers verdivurdering

SETERVEIEN 9 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seterveien 9 F, 1162 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 182 BNR 778 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRÅTEN

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	74 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	207 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					223 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Via Nova 21 200 m² 2021 1 161 m² 3 sov	02.06.2025	14 900 000	**14 705 000**	0	14 705 000	**73 525**
2	Seterveien 11 C 238 m² 2016 228 m² 4 sov	16.04.2024	16 000 000	**17 050 000**	0	17 050 000	**71 639**
3	Seterveien 9 H 209 m² 2018 299 m² 3 sov	03.04.2024	14 600 000	**14 250 000**	0	14 250 000	**68 182**
4	Solveien 106 D 135 m² 2012 2 127 m² 3 sov	04.02.2025	13 850 000	**13 850 000**	0	13 850 000	**102 593**

Seterveien 9F er en stor og lekker tomannsbolig fra 2018 med idyllisk og trafikkskjermet beliggenhet i rolig stikkvei fra Seterveien. Boligen er bygget av anerkjente Diano Eiendom, holder høy byggteknisk standard og går over 4 plan. Innholdsrik planløsning med rikelig plass for storfamilien. Uteområdene er pent opparbeidet med velstelt hage og gruset gårdsplass. Eiendommen ligger i en attraktiv villavei på Nordstrand med kun 350 meter til Nordstrand skole, og kort gangavstand til Sæter torg.

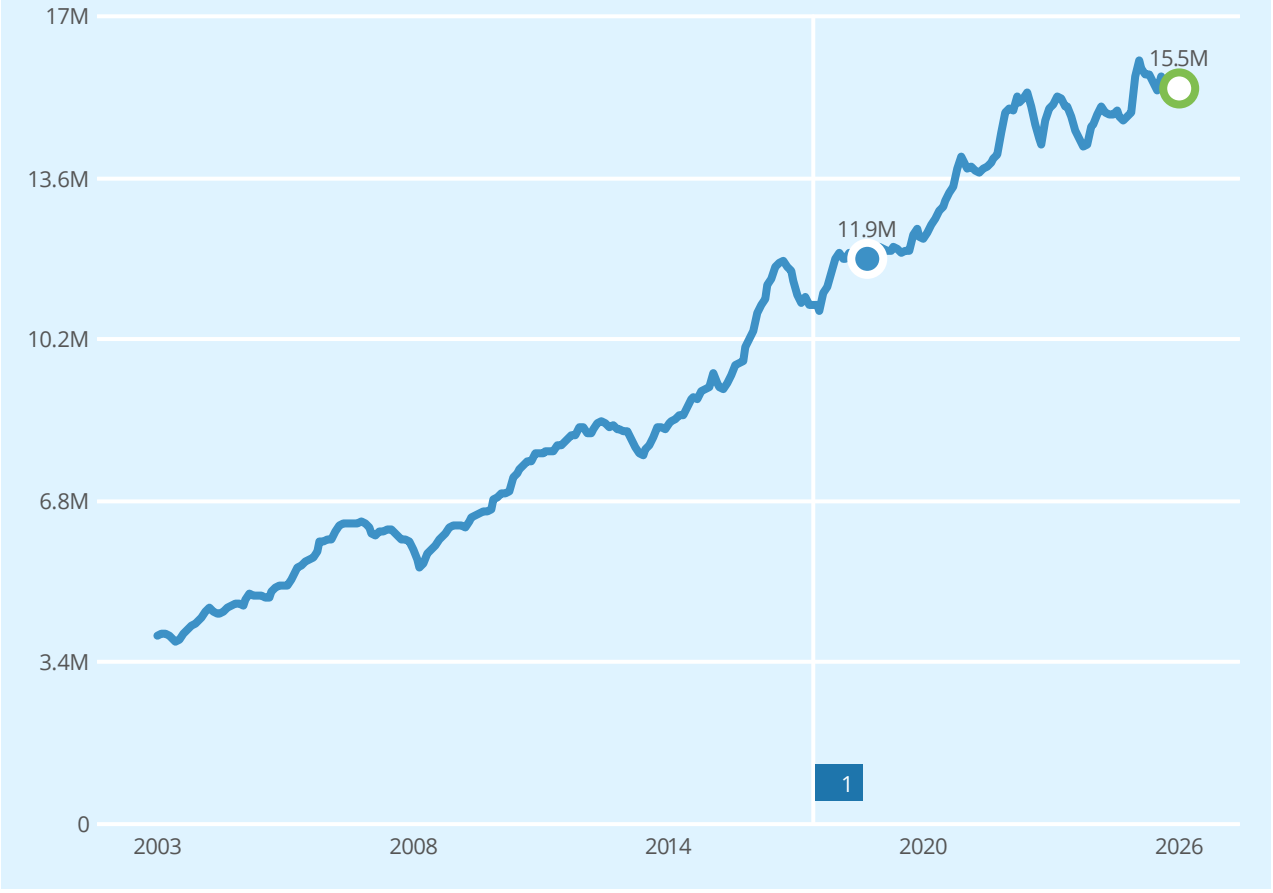
- Solrik og vestvendt beliggenhet
- Påkostet standard
- Åpen stue/kjøkken
- 3 lekre bad + sep wc
- 3 soverom hvorav hovedsoverom med walk-in
- Hybel med egen inngang
- Stort vaskerom
- Balansert ventilasjon
- Smarthub for lys, varme og ventilasjon
- Moderne VVS (rør-i-rør) og EL
- Dobbelgarasje med elbil-lader

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2023		29.08.2023	-	2 150 000	-	2 150 000	2
04.01.2019	15.01.2019	04.04.2019	11 900 000	11 900 000	0	11 900 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Siste registrerte salgssum var utkjøp av ektefelle på deler av boligen.

Tomannsboliger til salgs i 1162 OSLO nå

3
tomannsboliger til salgs

16.3M
15.9M
15.5M
15 050 000 Prisantydning i snitt
14.7M
14.3M
13.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Tomannsboliger solgt i 1162 OSLO siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

15 965 000 Prisantydning i snitt
15 033 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

75 135 Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd
74 879 Seterveien 9 F Totalpris 15 500 000

70 609 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS
Eilert Sundts gate 17
0259 OSLO

Dato: 14.02.2019

Deres ref.: Kjartan Stavseth | Vår ref.: 201706632-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marius Nærum | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SETERVEIEN 9C	Eiendom:	182/778/0/0
Tiltakshaver:	DIANO EIENDOM AS	Adresse:	Morells vei 11, 0487 OSLO
Søker:	STAVSETH & LERVIK ARKITEKTER AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 17, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Seterveien 9 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig (hus 2), mottatt 11.02.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201706632			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	24.03.2017	1/13
Avkjørselsplan	D-3	19.04.2017	1/14
Utomhusplan	A-217-09-01	10.08.2017	4/3
Planer - Hus 2	A-217-09-03	10.08.2017	4/5
Planer - Hus 2	A-217-09-04	10.08.2017	4/6
Typisk snitt	A-217-09-11	10.08.2017	4/7
Fasade nord - Hus 2	A-217-09-10	10.08.2017	4/9
Fasade syd - Hus 2	A-217-09-09	10.08.2017	4/11
Fasade vest - Hus 1 og 2	A-217-09-07	10.08.2017	4/12
Fasade øst - Hus 1 og 2	A-217-09-08	10.08.2017	4/13

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

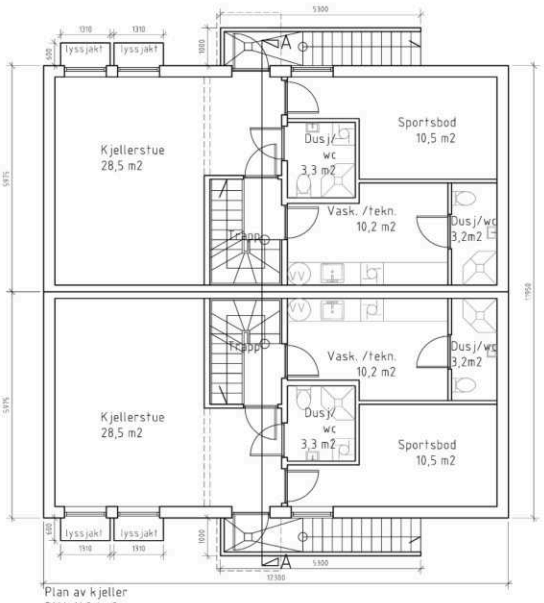
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

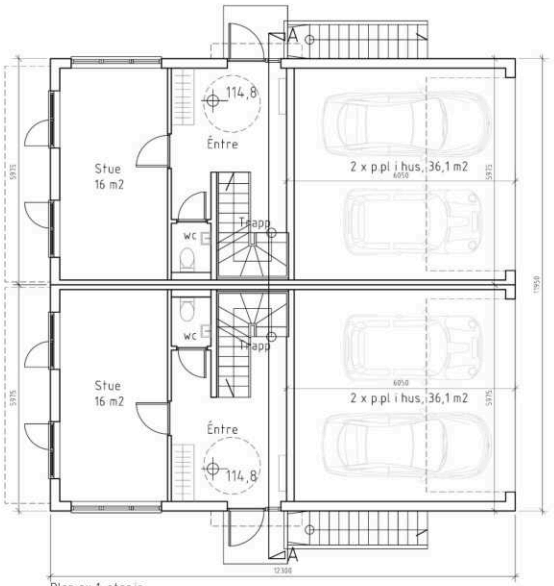
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.02.2019 av:

Marius Nærum - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - fungerende enhetsleder

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



Plan av kjeller
BYA 149,4m2
BRA 64,3 m2 x2



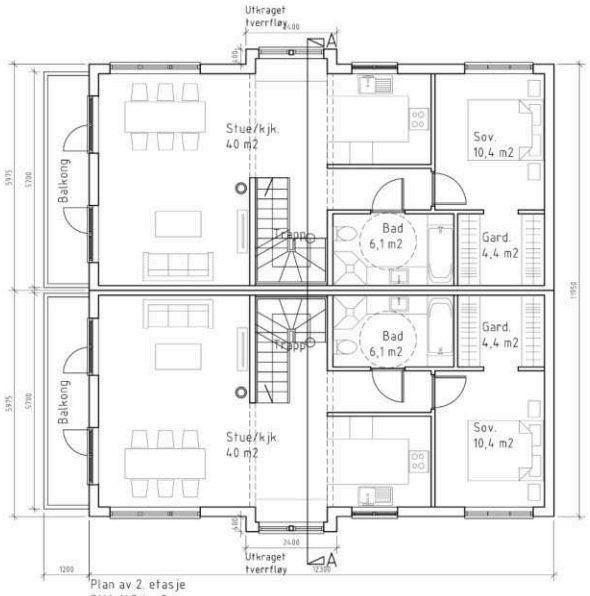
Plan av 1. etasje
BYA 149,4 m2
BRA 66 m2 x2



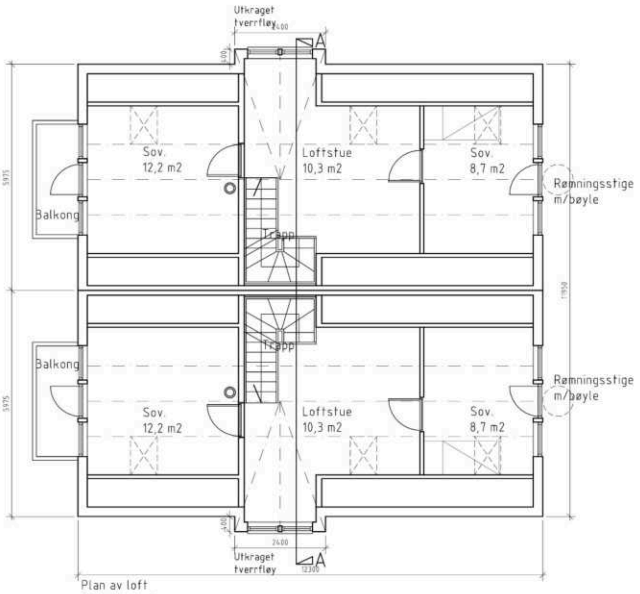
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
A	Målsetting	10.8.17	khs

Anlegg: Seterveien 9 C Tegning: Anmeldelsestegning Tiltakshaver: Diano eiendom AS	Målestokk 1:100 Gnr/Bnr 182/778	Dato: 20.2.2017 Sign. khs
Planer hus 2	Tegn. nr. A-217-09-03	

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



Plan av 2. etasje
BYA 149,4 m2
BRA 67 m2 x2



Plan av loft
BYA 149,4 m2
BRA 37 m2 x2

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.
A	Målsetting	10.8.17	khs

Anlegg: Seterveien 9 C Tegning: Anmeldelsestegning Tiltakshaver: Diano eiendom AS	Målestokk 1:100 Gnr/Bnr 182/778	Dato: 20.2.2017 Sign. khs
Planer hus 2	Tegn. nr. A-217-09-04	

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SETERVEIEN 9 F-H – OSLO

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Seterveien 9 F-H, 1162 Oslo, gnr. 182, bnr. 778 skal seksjoneres og for fremtiden være et sameie.

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet skal bestå av 3 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdel iht seksjoneringsbegjæring med tegninger/kart. Samt rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

§ 3. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

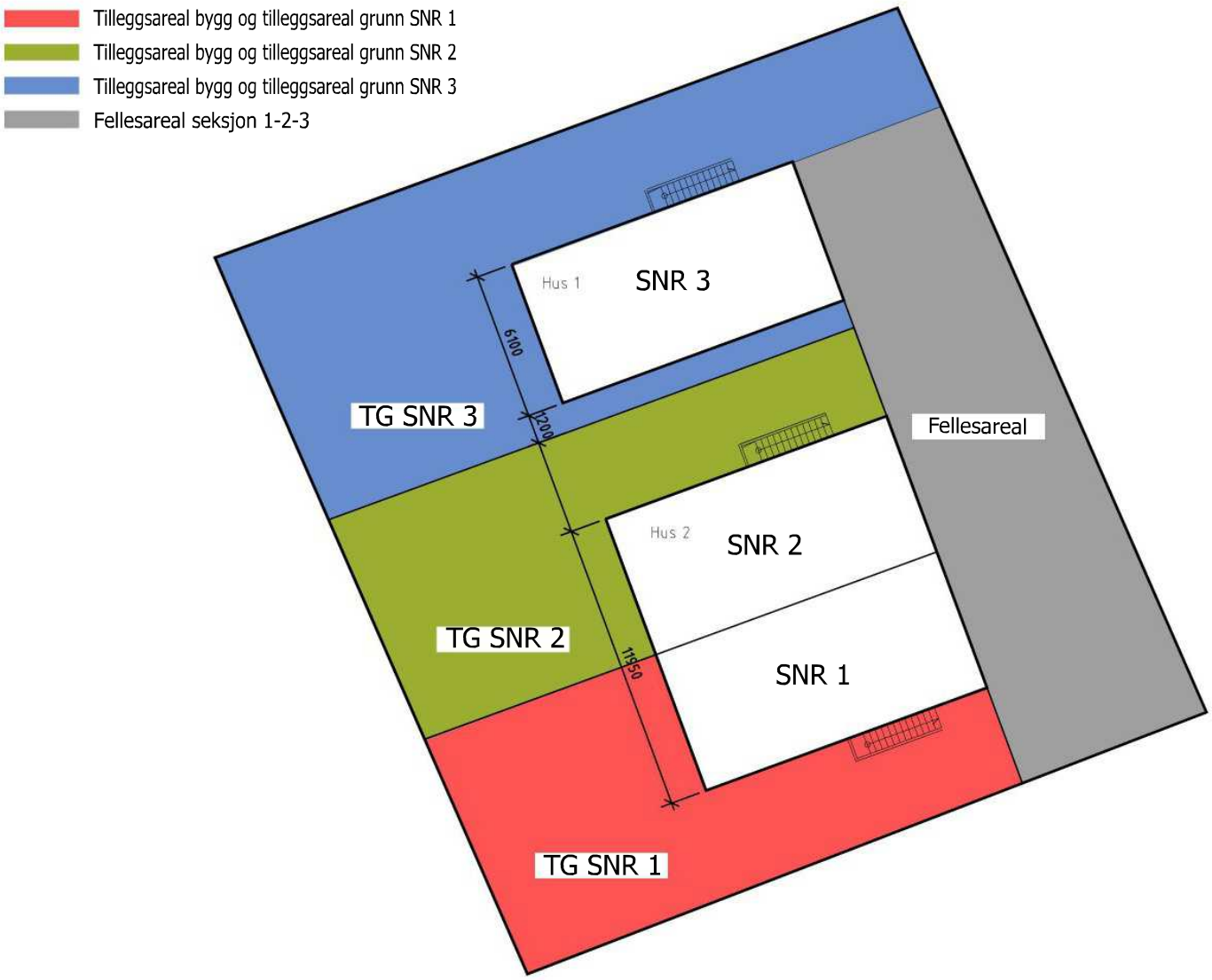
§ 4. Styringsorgan

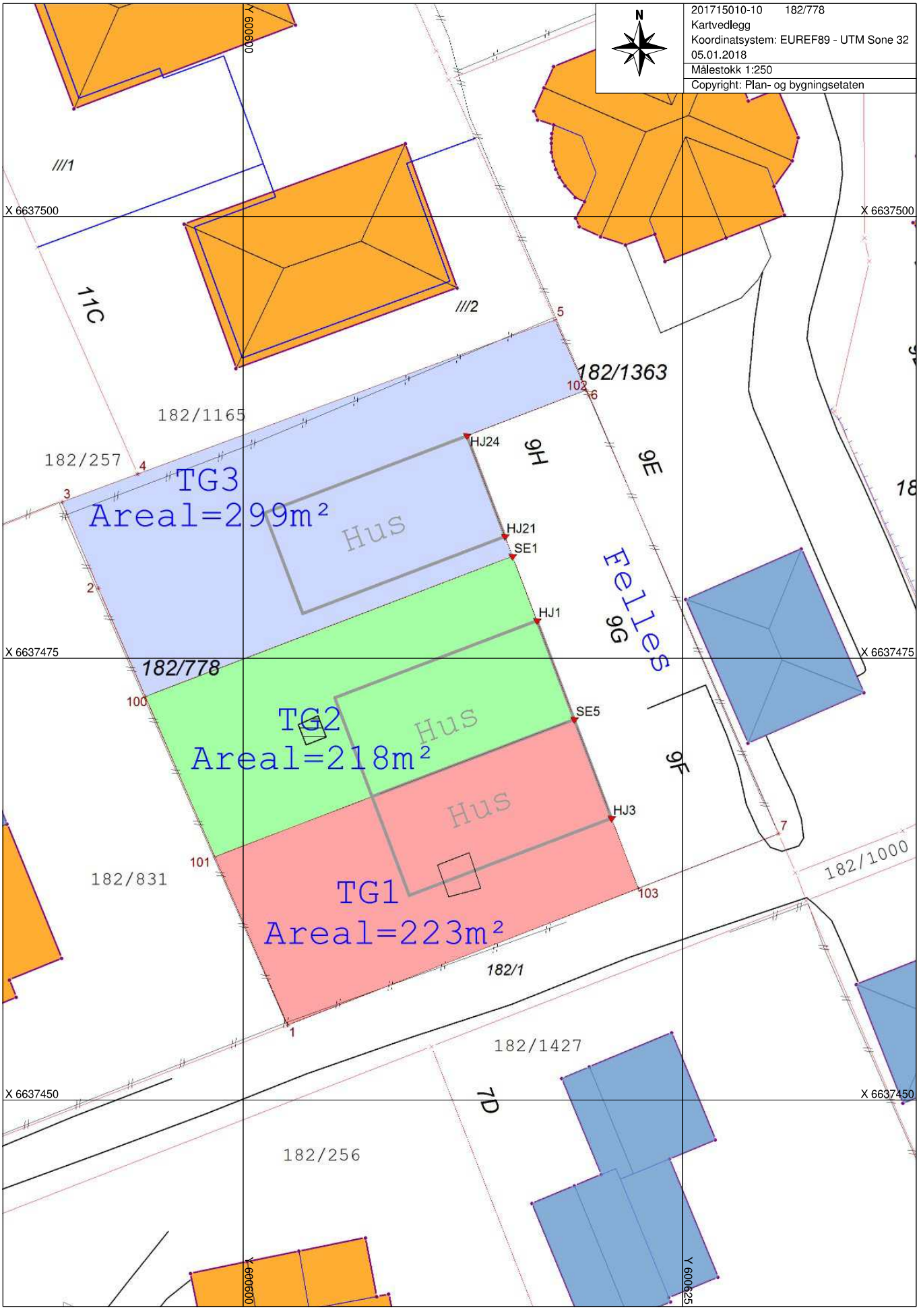
Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer – en fra hver seksjon.

§ 6. Lov om eierseksjoner

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

Oslo, den 22.09.2017


Tilleggsareal bygg og tilleggsareal grunn SNR 1
Tilleggsareal bygg og tilleggsareal grunn SNR 2
Tilleggsareal bygg og tilleggsareal grunn SNR 3
Fellesareal seksjon 1-2-3
Hus 1
SNR 3
6100
TG SNR 3
1200
Fellesareal
Hus 2
SNR 2
TG SNR 2
11950
SNR 1
TG SNR 1


201715010-10 182/778
Kartvedlegg
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
05.01.2018
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6637500
X 6637475
X 6637450
Y 6006000
Y 6006225
///1
///2
11C
182/1363
182/1165
182/257
182/778
182/831
182/1427
182/256
182/1
182/1000
9H
9E
9G
9F
7D
Felles
HJ24
HJ21
SE1
HJ1
SE5
HJ3
1
2
3
4
5
6
7
100
101
102
103
TG3
Areal=299m²
Hus
TG2
Areal=218m²
Hus
TG1
Areal=223m²
Hus

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602304652
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	182	778

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	182	778	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	182	778	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	182	778	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 350410 Tinglyst: 22.01.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/350410/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-10 13:45

Plan- og bygningsetaten
11.01.2018
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**182**	**778**		

2. Hjemmelshaver(e)

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

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 3 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN: 3

Etter avtale med Kjetil Løvik 06.12.2017

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 22/9-17		Diano Eiendom AS v/ Kjetil Løvvik iht firmaattest	

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

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

Tillatelsen er inntatt nedenfor

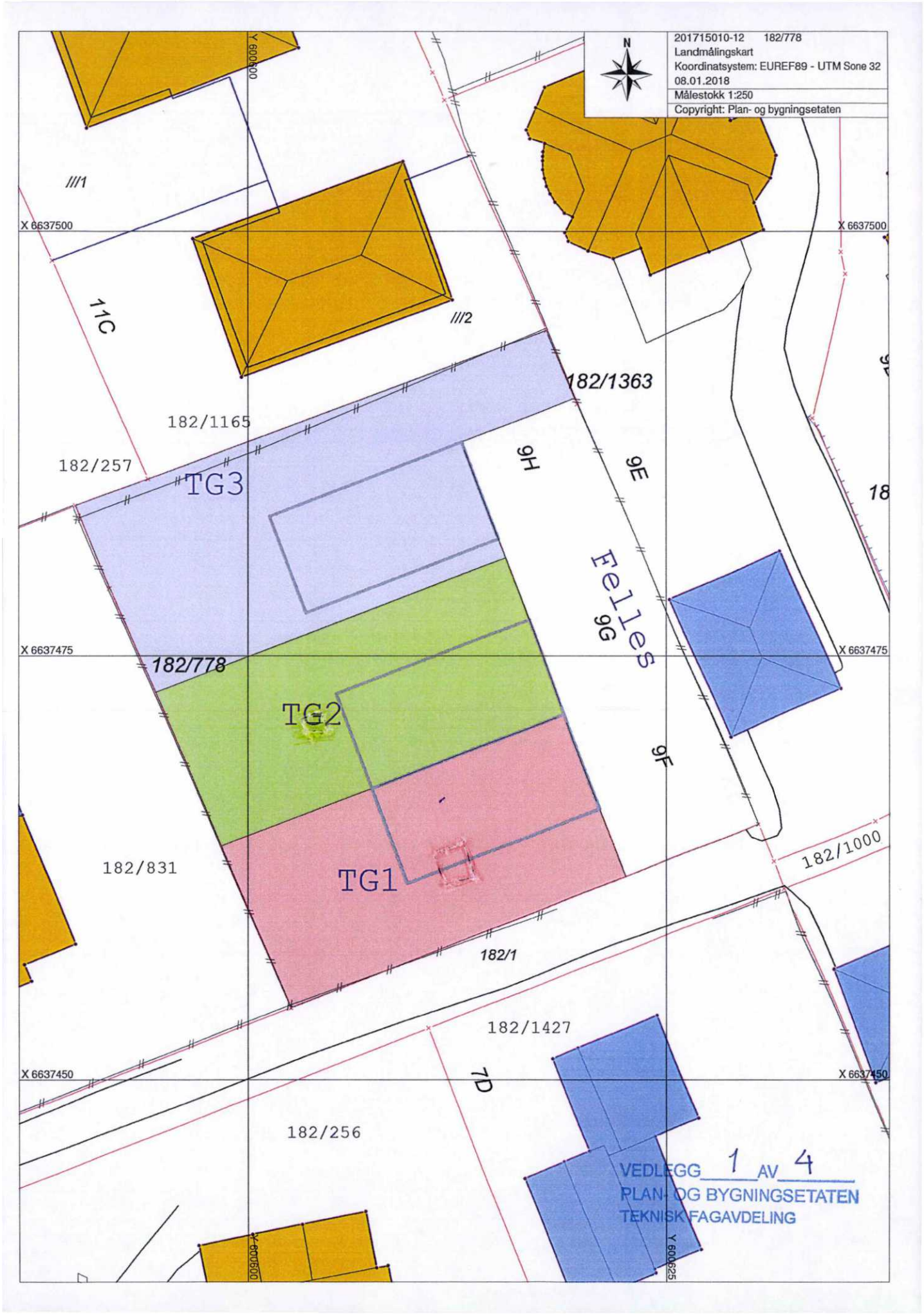
Tillatelsen følger vedlagt

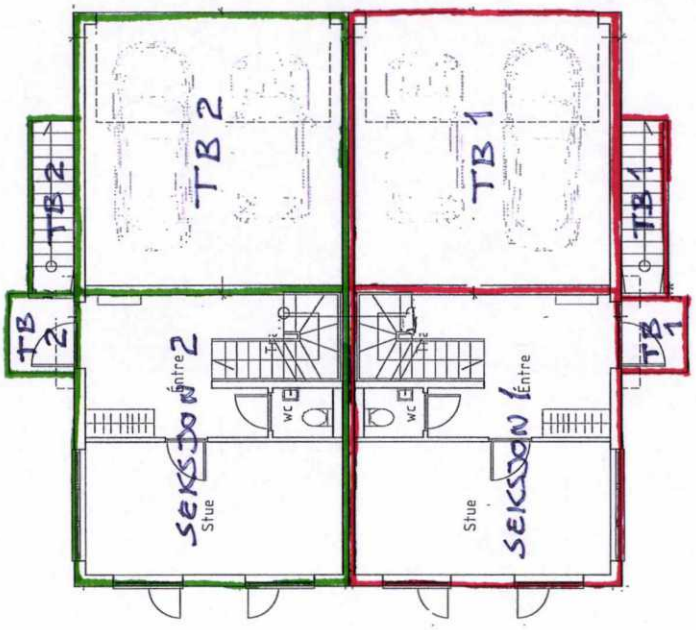
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
192	778		1-3	**i Oslo kommune**
Dato	Underskrift		Stempel	

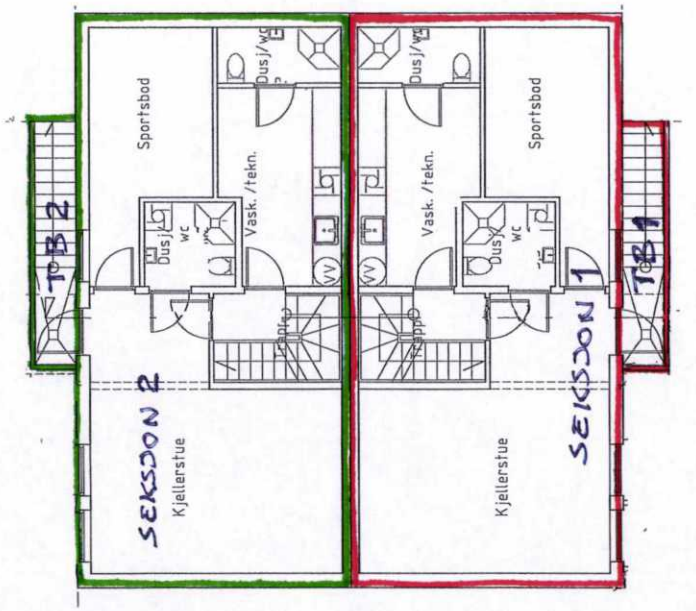
12.1.18

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


201715010-12 182/778
Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
08.01.2018
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6637500
X 6637475
X 6637450
Y 600600
Y 600625
///1
///2
11C
182/1363
182/1165
182/257
182/778
182/831
182/1
182/1427
182/256
182/1000
TG1
TG2
TG3
9H
9E
9G
9F
7D
Felles
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Plan av 1. etasje



Plan av kjeller

A	Målsetting	10.8.17	khs
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: Seterveien 9 C
Tegning: Anmeldelsestegning
Tiltakshaver: Diano eiendom AS

Målestokk 1:100
Gnr/Bnr 182/778
Tegn. nr. A-217-09-03

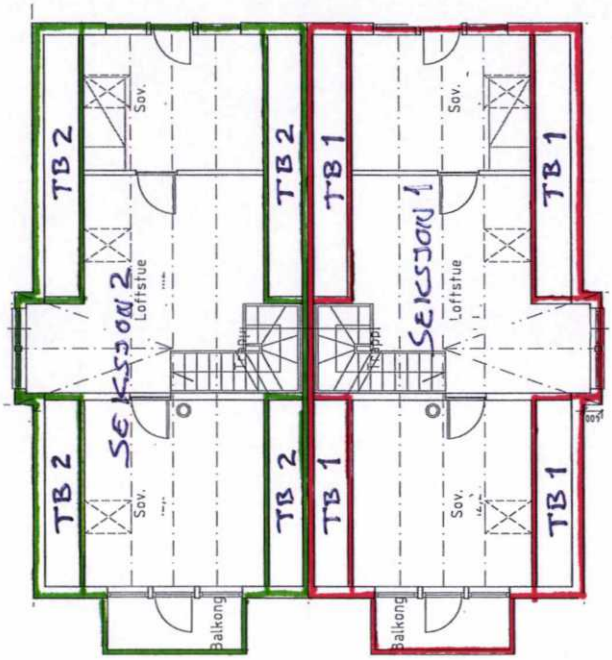
Dato: 20.2.2017
Sign. khs

Planer hus 2

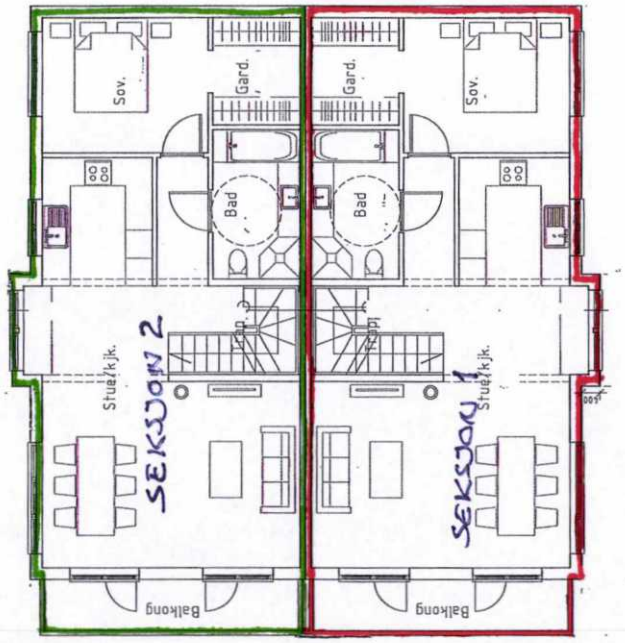
Stavseth&Lervik Arkitekter AS Mnal
EILERT SUNDTS GATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost : post@ stavsethlervik.no

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

N



Plan av loft



Plan av 2. etasje

A	Målsetting	10.8.17	khs
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Date:	Sign.

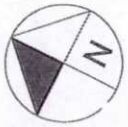
Anlegg: Seterveien 9 C
Tegning: Anmeldelsestegning
Tiltakshaver: Diano eiendom AS

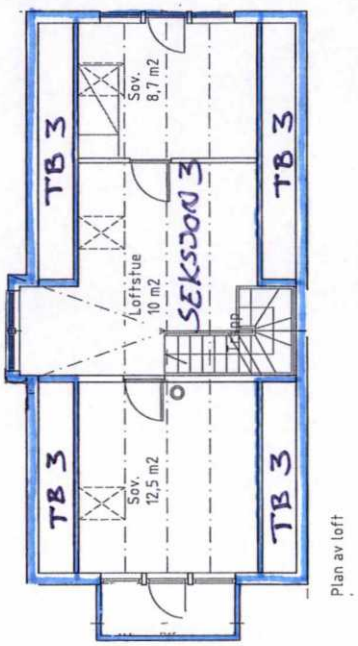
Målestokk 1:100 | Date: 20.2.2017
Gnr/Bnr 182/778 | Sign. khs
Tegn. nr. A-217-09-04

Planer hus 2

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

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

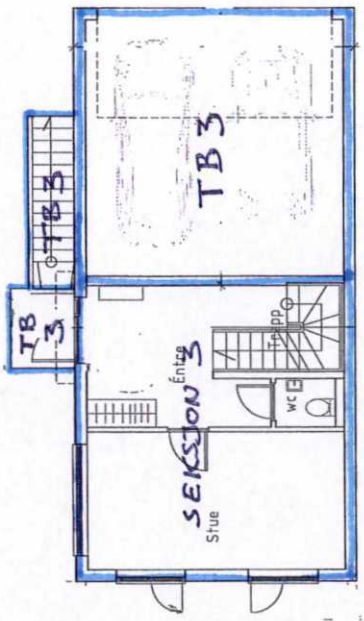




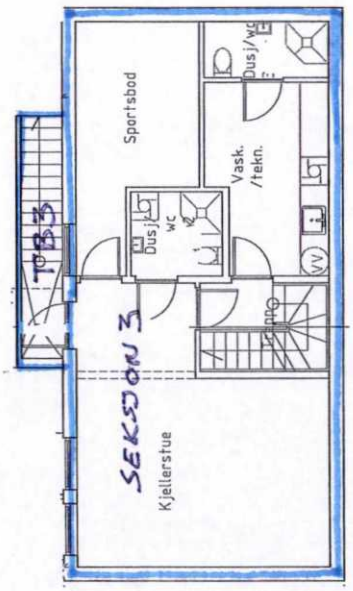
Plan av loft



Plan av 2. etasje



Plan av 1. etasje



Plan av kjeller

A	Målsetting	10.8.17	khs
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato:	Sign.

Anlegg: Seterveien 9 C
Tegning: Anmeldelsestegning
Tiltakshaver: Diano eiendom AS

Målestokk 1:100 | Dato: 20.2.2017
Gnr/Bnr 182/778 | Sign. khs
Tegn. nr. A-217-09-02

Planer hus 1

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

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
SETERVEIEN 9F

Dato: 10.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523712
1116233

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 778

Vi viser til bestilling av 20251210 for SETERVEIEN 9F.

GNR. 182 BNR. 778

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.01.2018.

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

956.4 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

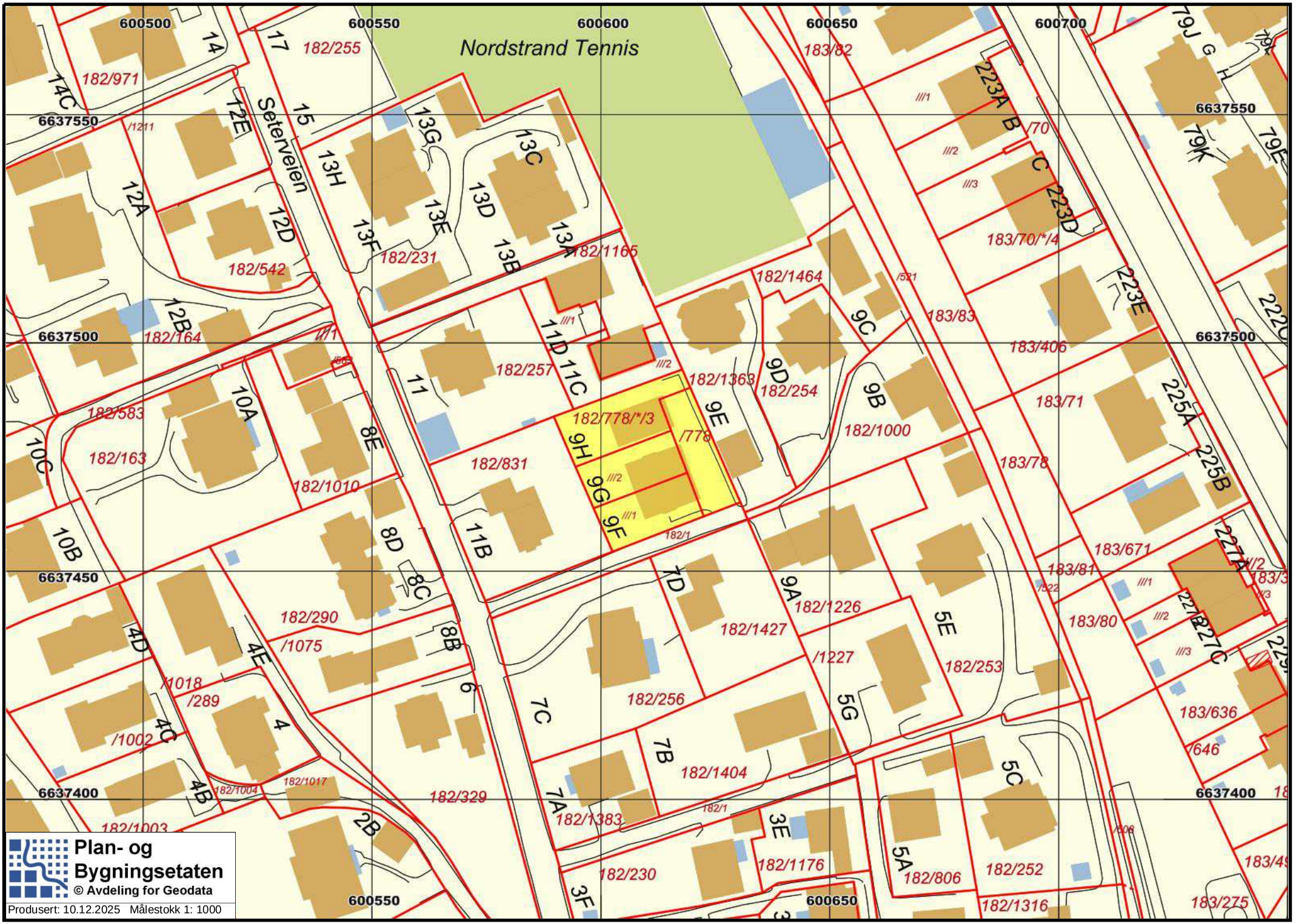
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

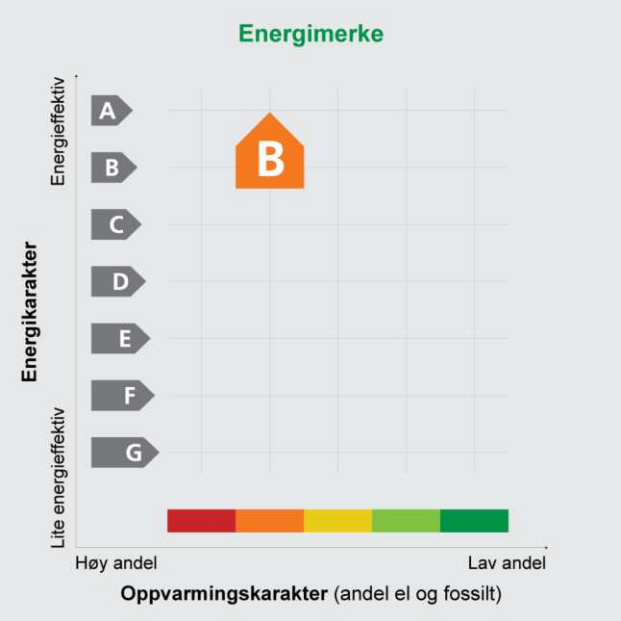
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Nordstrand Tennis
Seterveien
600500
600550
600600
600650
600700
6637550
6637500
6637450
6637400
182/971
182/255
182/542
182/231
182/1166
182/164
182/257
182/583
182/163
182/1010
182/831
182/778/*/3
182/1363
182/254
182/1464
182/1000
183/82
183/83
183/406
183/71
183/78
183/70/*/4
182/290
/1075
/1018
/289
/1002
182/1004
182/1017
182/329
182/1003
182/256
182/1427
/1227
182/1226
182/253
182/1404
182/1383
182/230
182/1176
182/806
182/252
182/1316
183/275
183/671
183/81
183/80
183/636
/646
/778
/522
/521
/70
/1211
/565
/606
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.12.2025 Målestokk 1: 1000

ENERGIATTEST

Adresse	Seterveien 9 F
Postnr	1162
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	182
Bnr.	778
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-920575
Dato	27.08.2018



Innmeldt av	Kjetil Løvvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	234
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Seterveien 9 F
Postnr/Sted: 1162 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.08.2018 13:06:29
Energimerkenummer: A2018-920575
Ansvarlig for energiattesten: Diano Eiendom AS
Energimerking er utført av: Kjetil Løvvik

Gnr: 182
Bnr: 778
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

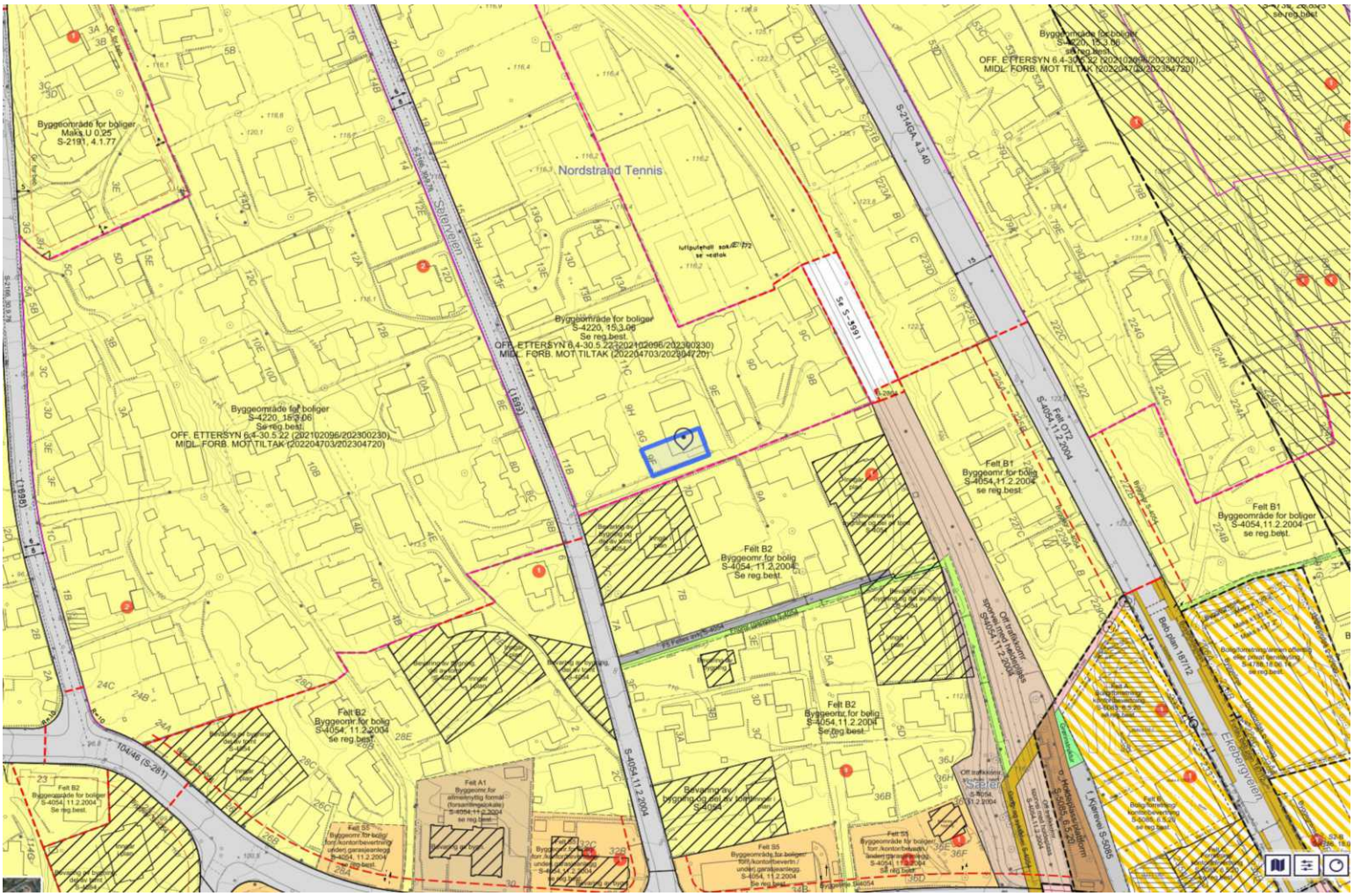
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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


Nordstrand Tennis
Byggeområde for boliger
Maks U 0,25
S-2191, 4.1.77
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22(202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Stålsbergveien
S-2144GA, 4.3.40
Felt B2
Byggeområde for bolig
S-4054, 11.2.2004
Se reg.best.
Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt A1
Byggeområde for allmennyttig formål
(forsamlingslokale)
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt S5
Byggeområde for boliger
S-4054, 11.2.2004
Se reg.best.
Bevaring av bygning og anlegg
S-4054
Off trafikkareal
S-4054
S-4054,11.2.2004
Bevaring av bygning og anlegg
S-4054
Bevaring av bygning og anlegg
S-4054
Bevaring av bygning og anlegg
S-4054

Seterveien 9F

Nabolaget Bråten - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 k... 261 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	11 min 0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæter Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Sæter i Ekebergveien Linje 19N, 75A, 75B	6 min 0.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	11 min 1 km
Munkelia Linje 1, 4	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.8 km

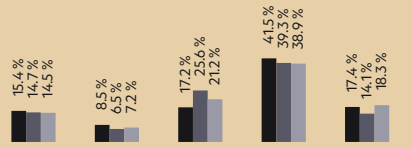
BARNEHAGER

Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Bråten barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1-5 år... 42 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Nordstrand	7 min
Rema 1000 Sæterkrysset	7 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Bråten	1 136	462
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Nordstrand nærmiljøpark - Streetbas...	8 min
Nordstrand tennishall	10 min
EVO Nordstrand	6 min
Fresh Fitness Hauketo	5 min

«Dette nabolaget er etter min mening er ett av Oslos fineste.»

— Sitat fra en lokalkjent

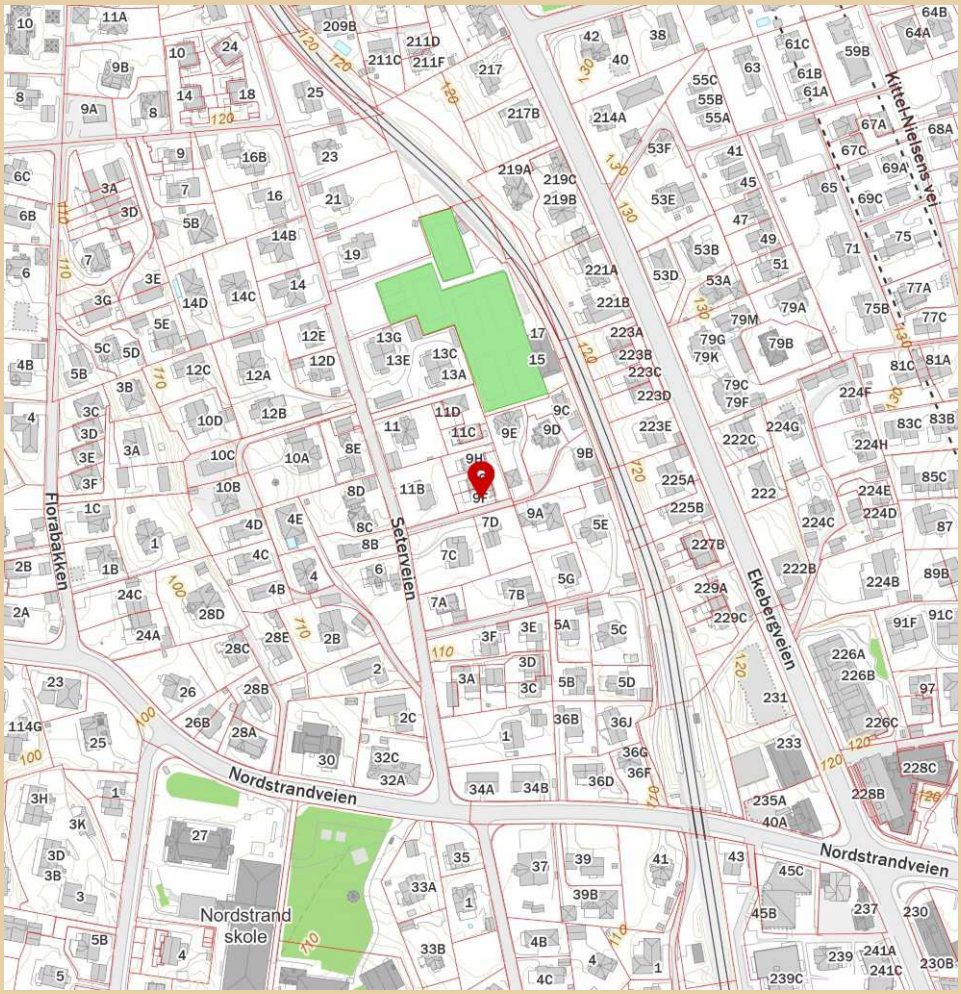
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100



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

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:
Seterveien 9F, 1162 Oslo
Gnr. 182, Bnr. 778, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251321

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Magnus Dahl

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 996 47 930

E-post: magnus.dahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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