

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 72 540,-
Omkostn.: Kr 174 400,-
Total ink omk.: Kr 7 096 940,-
Felleskostn.: Kr 4 399,-
Selger: Christine Sandlie Rosendahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 75/82 kvm
Tomtstr.: 2874 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 1277
Oppdragsnr.: 1002250235

VELKOMMEN INN!

Velkommen til Vassfaret 4- en svært innbydende 4-roms hjørneleilighet i grønne omgivelser på Holmen. Hele leiligheten ble pusset opp i 2020-2021.

Leiligheten egner seg ypperlig for barnefamilier hvor de små kan ferdes trygt på sameiets fellesareal og tilgrensende parkarealer, på stikkveier og rolige villaveier, med skoler, barnehager og fritidsaktiviteter i nærmiljøet. Her bor du i grønne omgivelser nær Nordmarka og samtidig nær sentrum, i et område der det er godt med offentlig kommunikasjon.

Kvaliteter:

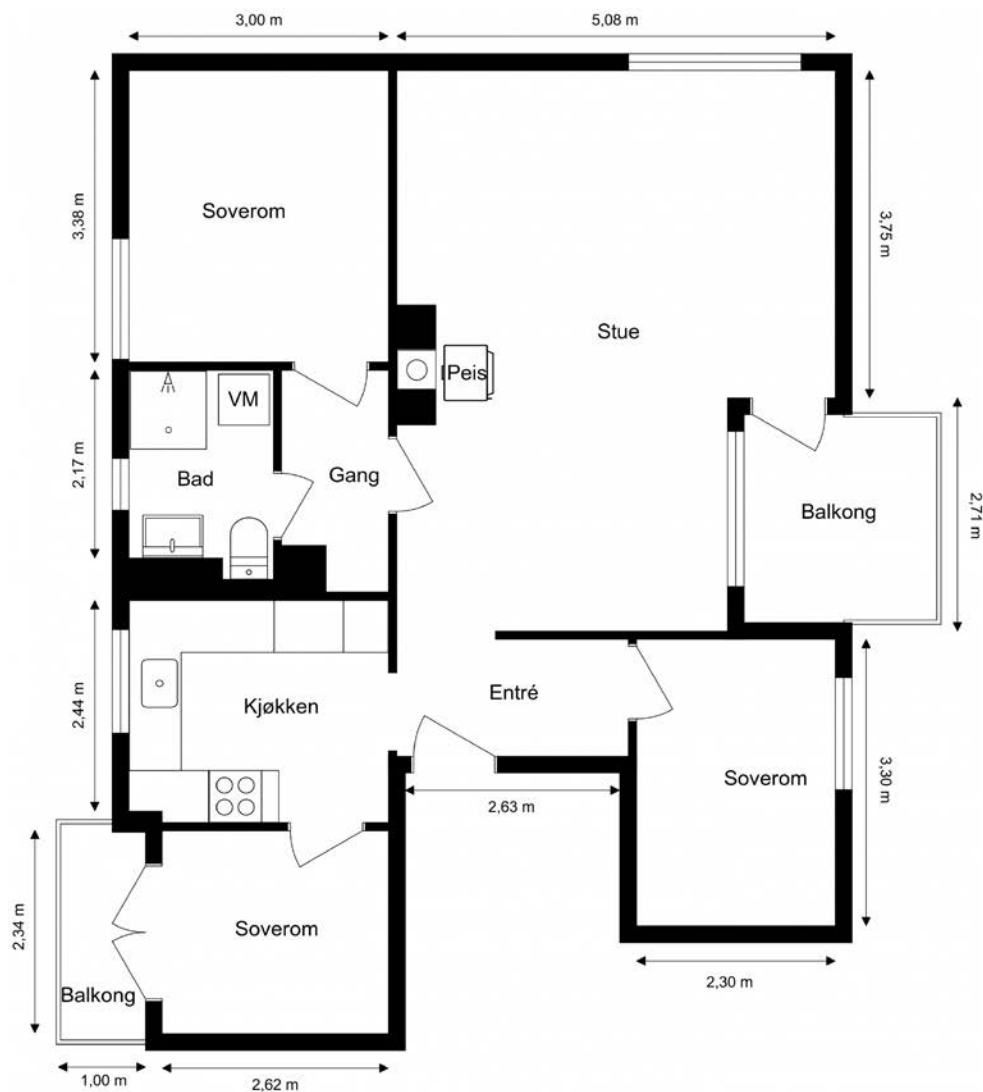
- To balkonger
- Moderne peis
- Ingen innsyn og flott utsyn
- Stue med store vindusflater
- Parkering m/lader
- Pent flislagt bad fra 2020
- Epoq kjøkken fra 2021 m/ integrerte hvitevarer
- 2 loftsbeder og en stor kjellerbod
- Kort vei til dagligvare, turområder og kollektivtransport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











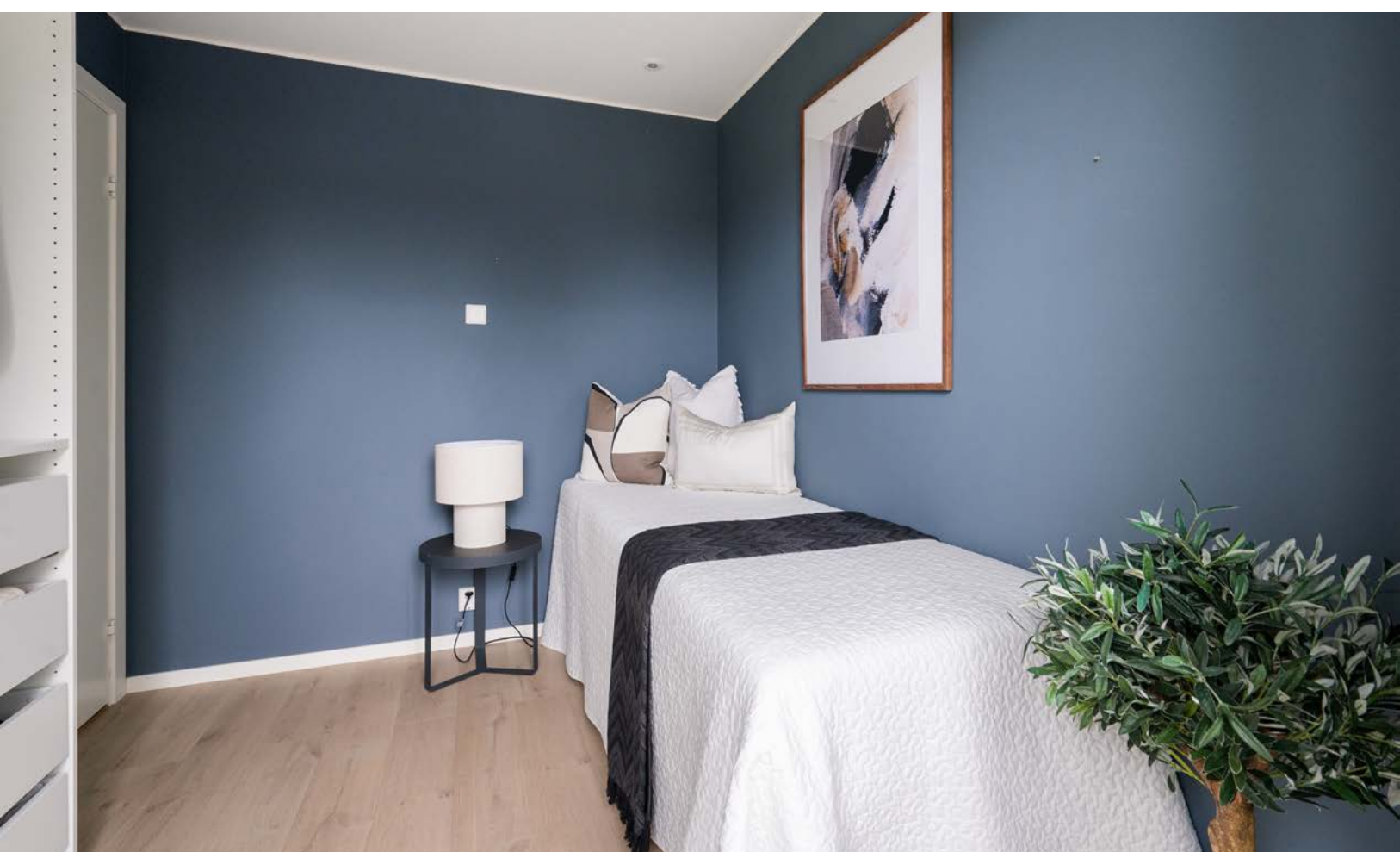


























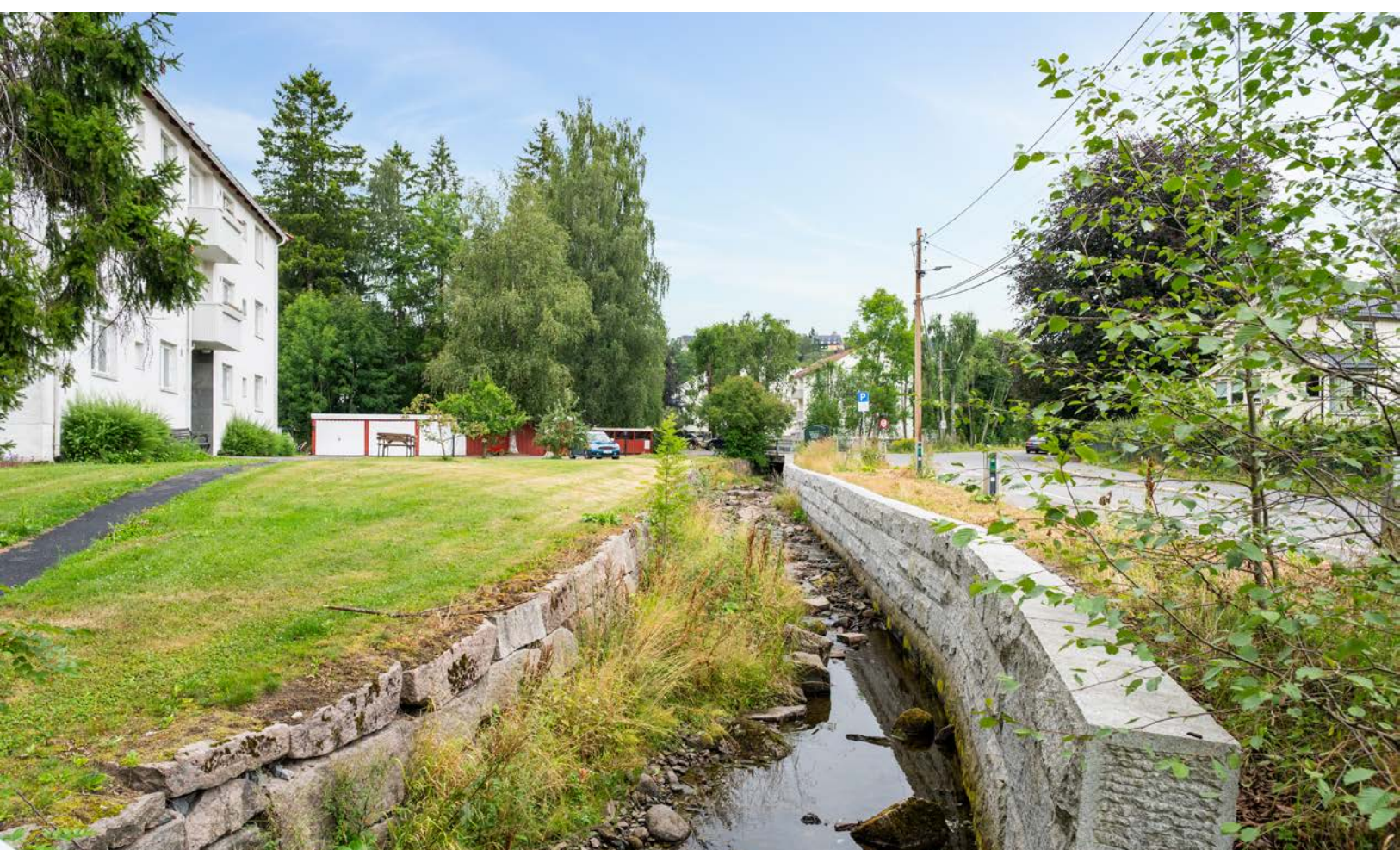












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod er ikke målbar i sin helhet på grunn av stedvis lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 15 kvm.

2. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue.

4. etasje

BRA-e: 0 m² 2 loftsbeder, ikke målbare på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på henholdsvis ca. 5 kvm og 6 kvm.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte seksjonseier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2874 m²

Tomtebeskrivelse

Pen og skjermet opparbeidet tomt med velholdte fellesarealer.

Beliggenhet

Vassfaret 4 ligger attraktivt og barnevennlig til et veletablert boligområde på Holmen, i nedre del av Holmenkollen.

Eiendommen egner seg ypperlig for barnefamilier hvor de små kan ferdes trygt på sameiets fellesareal og tilgrensende parkarealer, på stikkveier og rolige villaveier, med skoler, barnehager og fritidsaktiviteter i nærmiljøet. Populære Gressbanen befinner seg like ved eiendommen. Her bor du i grønne omgivelser nær Nordmarka og samtidig nær sentrum, i et område der det er godt med offentlig kommunikasjon.

En kort sykkeltur unna ligger Hemingbanen, et flott idrettsanlegg med blant annet flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, samt idrettshall for håndball og basket. Her er det også en nyere hall med fire tennisbaner og en stor, nedfelt trampolinegrop.

Holmendammen ligger også rett ved boligen, og byr på gode fiskemuligheter og et fint parkanlegg med turveier for rekreasjon. Videre er det ca. 4 km til Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og klatrepark. I tillegg har Nordmarka gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Samt gode turmuligheter opp til Midtstuen og Frogneseieren hvor du kan kjøre ned korketrekkeren på kjelke.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter ved Bogstad Golfbane, Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren, Holmendammen med fiskemuligheter, Husebyskogen og Mærradalen for å nevne noe. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange. Ved Bogstad Gård finnes kafe, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger.

Det er 2 minutters gange til søndagsåpne Joker i Holmenhavna. Vinderen sentrum er ca. 20 min gange har et bredt utvalg av servicetilbud bl.a. bank, kafeer, sportsforretning, klesforretninger, vinmonopol, apotek og dagligvarebutikker.

Kollektivtransport: Buss nr. 46 fra Holmenhavna (ca. 2 min gange) og linje 1 fra Slemdal (ca. 10 min gange).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Villa Utsikten Friluftsbhg. (1-5 år) 0.6 km

Svenstuen Barnehave (2-5 år) 0.9 km

Davinas (1-5 år) 1.1 km

Skoler:

Holmen skole (1-7 kl.) 0.8 km

Slemdal skole (1-7 kl.) 1 km

Svendstuen skole (1-7 kl.) 1.1 km

Midtstuen skole (8-10 kl.) 1.4 km

Hovseter skole (8-10 kl.) 2.1 km

Persbråten videregående skole 2.3 km

Ullern videregående skole 3.8 km

Skolekrets

Eiendommen sogner til Holmen skole. Elever vil enten gå på Midstuen skole eller Hovseter skole på ungdomsskoletrinn.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass:

Buss fra Holmenhavna (Linje 46) 0.3 km

T-bane fra Slemdal (Linje 1) 1.1 km

Trikk fra Gaustadalléen (Linje 17, 18) 2.5 km

Tog fra Skøyen stasjon (Totalt 9 ulike linjer) 4 km

10.2 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert med befaringsdato 18.07.2025 utført av Theodor Bugge Østlie. For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

VINDUER

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1995, 2001 og 2020.

DØRER

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 1996 og 2021.

BALKONGER:

2 balkonger med adkomst fra stue (5 kvm, vestvendt) og soverom I (2 kvm, østvendt).

Konstruksjon: Terrassebord på dekket. Rekkverk i murkonstruksjon.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Etasjeskiller i betong.

VANNLEDNINGER

Type rør: Kobber av eldre dato og plast (rør i rør).

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Ikke lokalisert.

AVLØPSØR

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

VENTILASJON

Type ventilasjon: Naturlig.

Avtrekk: Ventilator i kjøkken og elektrisk avtrekksvifte i bad mot kanal for oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Via spalteventiler.

VARMESENTRAL

Luft-til-luft varmepumpe.

HULLTAKING

Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm. Det er benyttet eksisterende hull fra tidligere hulltaking. Målested: Bak dusjsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 7,5 vektprosent, som regnes som normalt.

TILSTANDSGRADER

Følgende punkter har fått TG2 (tilstandsgrad 2):

- Vinduer produsert i 1995 og 2001: Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmeta og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.
- Balkongdør ved stue: Dør har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.
- Balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Over tid kan membranen få sprekker og utettheter. Fornying må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert. Det er registrert at rekkverket ikke tilfredsstiller kravene som gjaldt under byggetidspunktet. Forholdet bør utbedres for å oppfylle forskriftskravene som var gjeldende da bygget ble oppført. Det er registrert stedvis høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.
- Ventilasjon på bad: Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift. Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.
- Avtrekk på kjøkken: Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter.

- Vannledninger: Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Varmesentral: Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen samsvarserklæring.

Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrad 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringsskjema er fylt ut og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger har bemerket følgende:

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Gjort av tidligere eiere i 2020. Arbeid utført av: Henrik Fretheim AS, Buskerud rør & flis og Elektrikkergruppen (ifølge tidligere eier).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Svar: Ja. Arbeid utført av: Buskerud rør & flis la ny membran i 2020 (ifølge tidligere eier).

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

- Svar: Ja. Tidligere eiere meldte om overvann i kjeller sensommeren 2023.

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

- Svar: Ja. Ladeboks medfølger p-plass.

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

- Svar: Ja. Økte felleskostnader og to enkeltstående regninger for å øke sameiets bufferkonto.

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?

- Svar: Ja. Tidligere eiere meldte om vepsebord i ventilasjon i Vassfaret 2. Dette ble ordnet av skadedyrfirma. Sommeren 2023.

Tilleggs kommentar:

Platetoppen skrur seg av hvis man koker noe over lengre tid.

Innhold

Leiligheten ligger flott til i 2. etasje og inneholder:

Entré/gang, stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 5 kvm, separat kjøkken, 3 soverom hvorav soverom I har utgang til østvendt balkong på ca. 2 kvm, mellomgang og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod og 2 loftsboder, samt 1 biloppstillingsplass med lader og sameiets øvrige fellesarealer.

Standard

ENTRÉ

Luftig og åpent inngangsparti med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

STUE MED UTGANG TIL VESTVENDT BALKONG

Delikat og innbydende hjørnestue med store vindusflater som slipper godt til med naturlig lys fra to sider av rommet. Fine møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement, diverse interiør og stor TV om ønskelig. Moderne peisovn sørger for oppvarming på kaldere dager. Stuen er også utstyrt med varmepumpe. Fra stue er det utgang til leilighetens hovedbalkong.

Herlig vestvendt balkong på ca. 5 kvm som fungerer som en fin forlengelse av stuen. Balkongen har fint utsyn mot grøntområder og ingen innsyn. Balkongen har god plass til utemøbler, grill, planter og interiør. Balkongen er utstyrt med belysning.

SEPARAT KJØKKEN

Flott og lekkert kjøkken separat fra stue. Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 ifølge tidligere eier med innredning fra Epoq. Godt med oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Innredning består av glatte sorte fronter. Laminat benkeplate med underlimt kum. Kjøkkenventilator med avtrekk mot kanal. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt kjøl- og frysenskap. Varmtvannsbereder med en kapasitet på ca. 120 liter er plassert bak benkeskap. Alle hvitevarer vil medfølge leiligheten ved salg.

BADEROM

Delikat og stilrent bad/wc pusset opp i 2020 ifølge tidligere eier. Innredning bestående av vegghengt wc, servant med underskap og speil med belysning. Deilig regnfallsdusj med innfellbare dusjdører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler i gulv.

SOVEROM I MED UTGANG TIL ØSTVENDT BALKONG

Lyst soverom av god størrelse med mange bruksmuligheter. Fine møbleringsmuligheter med plass til seng, garderobeskap, øvrig møblement og interiør. Soverommet er utstyrt med åpen garderobeløsning som vil medfølge leiligheten ved

salg.

Fra soverom I har man utgang til en hyggelig østvendt balkong på ca. 2 kvm via flotte dobbeltdører. Balkongdørene sørger for gode lysforhold til soverommet.

SOVEROM II

Soverom II er leilighetens største soverom med god plass til dobbeltsengn, nattbord, og garderobeskap. Soverommet oppleves som svalt og skjermet. Soverommet er utstyrt med et stort garderobeskap som vil medfølge leiligheten ved salg.

SOVEROM III

Pent og tilbaketrukket soverom som også er av god størrelse. Kan også fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter eget behov.

OVERFLATER

GULV

1-stav laminat i alle rom. Fliser på bad/wc.

VEGGER

Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad/wc.

HIMLING:

Sparklet/pussede og malte overflater i alle rom. Downlights i himling på bad/wc.

Innbo og løsøre

Hvit kommode i soverom III (skrudd fast i veggen) vil medfølge leiligheten ved salg.

Følgende vil ikke medfølge leiligheten ved salg:

- Taklampe over spisebord i stue.
- Gardinstenger og vegghengte hyller og knagger i soverommene.
- Smartlås i ytterdør (vanlig lås vil bli montert på døren ved overlevering av leiligheten).

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken vil medfølge leiligheten ved salg.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da

følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-tv og internett. Grunnpakke er inkludert i månedlige felleskostnader.

Parkering

Det medfølger 1 biloppstillingsplass med lader på sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å leie ut eller låne bort parkeringsplassen. Kostnader knyttet til ladeforbruk må dekkes av den enkelte eier, og faktureres via forretningsfører.

Sameiet har 5 garasjeplasser som leies ut etter venteliste. Styret administrerer og fordeler plasser beregnet fra dato en har satt seg på venteliste.

Se sameiets vedtekter for regler knyttet til leie av garasjeplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

84561908

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart eksterne boder og sameiets øvrige fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming, samt peis og varmepumpe i stue. Elektriske varmekabler på bad/wc.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader. Disse dekker feieravgift, renovasjonsgebyr samt vann- og avløpsavgifter.

Info eiendomsskatt

Ingen oppgitt eiendomsskatt på seksjonen for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 562 057

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 248 227

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og eventuelt oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

91/1028

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, grunnpakke kabel-tv, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader kr. 3 870,-

Kabel-tv kr. 520,-

Forretningsfører informerer at sameiet belaster et dugnadsbidrag på kr. 1000,- som er inkludert i felleskostnadene til dekning ved eventuelt ikke oppmøte. Per dugnad man deltar i mottar man kr. 500,- tilbake.

Forretningsfører informerer at felleskostnadene øker med 10% fra og med 01.09.2025, og nytt månedsbeløp vil være kr. 4.787,-.

Det vil også påløpe to enkeltstående regninger for å øke sameiets bufferkonto.

Sameiet har opplyst til selger at dette beløpet vil være på kr. 4 249,- og bli innkrevd 01.09.2025 og 01.12.2025.

Sameiet har også informert at det er estimert en økning av felleskostnader ved årsskifte, hovedsakelig grunnet økte kostnader som kommunale avgifter, men også slik at sameiet vil ha avsatte midler til nødvendig fremtidig vedlikehold. Varsel om denne husleieøkningen vil bli sendt ut i god tid når budsjettet for 2026 er klart.

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på sameiets fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 399

Andel Fellesgjeld

Kr 72 540

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 10 726

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Vassfare 2-4 Sameiet

Organisasjonsnummer

984179790

Om sameiet

Vassfare 2-4 Sameiet består av 12 boligseksjoner og har ingen ansatte.

Sameiets eiendom er forsikret og forsikringen dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund med medlemsnr. 1160541.

Det er avtale om renhold av fellesarealer, som inkluderer snørydding og gressklipping.

Ifølge styrets årsberetning for 2023:

- Det var oversvømmelse i kjelleren grunnet overvann pga. vannstigning i elven i august. Rørleggervakten AS ble oppringt og stilte med pumper for å fjerne vann. Det ble besluttet av forsikringsselskapet av Sameiet skulle få utbetalt for dugnadstimer som beboerne brukte til å tørke opp vann og vaske kjelleren ut med. For dette fikk sameiet utbetalt rundt 40,000 NOK minus 10,000 NOK i egenandel, pluss utgifter i forbindelse

med kjøp av vaskemidler og diverse til kjelleren.

- Vepsebol: Det var problemer med vepsebol ifm. rensing av luker/lufteventilasjonsrør i Vassfaret 2. Aktiv Ventilasjon AS ble hyret inn for å fjerne dette og måtte komme i flere omganger for å fjerne svært store vepsebol.

- Det har vært/vil bli avholdt 3 dugnader i 2023 hvor det ble malt rekkverk og gangbro over elven på vårdugnaden. Høstdugnaden ble brukt til utvask og opprydding etter oversvømmelsen i kjelleren. I tillegg har det blitt satt opp «ekstraordinær dugnad» for å gjøre i stand bomberommet mtp. gulvet som ble ødelagt etter oversvømmelsen bl.a. for å skrape og fjerne maling.

Styret har ikke utarbeidet årsberetning for sameiet for 2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har 1 felleslån med følgende vilkår per 15.07.2025:

Bank: DNB

Lånenummer: 1636 63 68977

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25 %

Restsaldo kr. 799 226,-

Planlagt innfrielsesår: 2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Månedlig terminbeløp: kr. 8 237,-

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet.

Regnskap/budsjett

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Bare fysiske personer kan være sameiere.

Erverver av seksjon samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Sameiet har for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §25.

Alle fasade og andre utvendige endringer, slik som skifte av vinduer og markiser, som sameierne ønsker å utføre, krever samtykke fra styret eller generalforsamlingen.

Innkallelser, referat til årsmøter, ekstraordinære sameiermøter, div. saker kan sendes ut via e-mail/post etc. til den enkelte sameier.

Ved tilkobling/frakobling av ildsted til pipeløp skal det benyttes fagfolk. Hvis ikke kan dette medføre eventuelt erstatningskrav fra sameiet til den enkelte sameier. Styret skal informeres om arbeid vedr. ovennevnte.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Barnevogner tillates plassert i trappeoppgang ved postkassene, men skal ikke være til hinder for passering.

Sykler skal settes i stativ på gårdsplassen eller i fryseboks/sykelrommet i kjelleren. Foreldre skal påse at barnas leker samles inn fra gårdsplass og hageanlegg hver kveld.

Fellesrom i kjeller og på loft skal ikke brukes som lagerplass for møbler, kjøkkenapparater eller annet løsøre, emballasje eller lignende med mindre tillatelse er innhentet fra styret.

I sommerhalvåret kan kjelker og sportsutstyr settes i fryseboks/sykelrommet. Styret kan også bestemme hvordan rengjøring av alle fellesrom trapper og ganger skal skje.

Ved større ombygginger eller oppussinger som medfører støy, skal naboer informeres minst 14 dager før arbeidet påbegynnes. Varselet skal inkludere tidsramme for arbeidet.

Småvask kan tørkes på balkongene, men skal henges så lavt at tøy ikke er synlig utenfra. Det må ikke henge vasketøy eller annet på tørkeplassen på søndager og

helligdager.

Leilighetens inngangsdør skal ikke benyttes som ventilasjonskanal. Over komfyr tillates kun brukt avtrekksvifte med kullfilter. Matos og lignende skal ikke føres inn i ventilasjonsanlegget eller ut gjennom lufteventiler ved hjelp av vifter eller lignende anordninger.

Beboere i de to leilighetene i hver etasje, er ansvarlige for å skifte lyspærer i oppgangen i sine respektive etasjer. Lyspærer finnes i tavlerommet i kjelleren. Hvis det er tomt, si fra til styret.

Det avholdes normalt en dugnad om våren og en om høsten. Det innbetales ekstra fellesutgiftene med kr. 1000,00 per seksjon per år. Denne innbetalingen tilbakebetales med kr. 500,00 per seksjon for hver av de to dugnadene det deltas på.

Dyrehold

I henhold til sameiets husordensregler:

Hund og katt skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets eiendom.

Det er eieren av husdyrets ansvar å sørge for at det ikke oppstår lukt eller annen sjenanse som følge av husdyrholdet. Avføring fra hund eller katt skal fjernes umiddelbart. Før anskaffelse av hund eller katt skal styret meddeles og kan nekte dette hvis det medfører spesielle ulemper for andre beboere (for eksempel allergi). Gjentatte brudd på regler om husdyrhold vil medføre at retten til å holde hund eller katt mistes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 1277 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

04.07.1951 - Dokumentnr: 8006 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1277

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1951 - Dokumentnr: 8371 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1277

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 14134 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1277

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 6881 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1277

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1981 - Dokumentnr: 31289 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr: 1-10

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1277

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort for våningshus, datert 1951, melding om ferdig arbeid for garasjetilbygg, datert 1959, melding om ferdig byggearbeid for garasje, datert 1961 og ferdigattest for fjerning av søppelsjakt og åpning i bærevegg, datert 2021.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Vassfarete er kommunal vei med innkjørsel til privat vei på sameiets eiendom.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, reg. best. S-4801.

Vassfaret/regluering: Området Vassfaret, Gaupefaret og friområdet mellom er nå av Oslo kommune regulert til varig vern. Dette medfører at oppgraderinger/ombygninger som har innvirkning på bygningsfasader (vinduer, farger etc.) og eller andre tidstypiske elementer (tørkestativ etc.) ikke kan endres uten etter avtale med kommunen.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Saken gjelder Tråkka 45 B - Oppføring av støttemur i bekkeleiem saksnr. 202554878. Siste dok. 22.07.2025.
- . Saken gjelder Bjørnveien 56 B - Bruksendring, saksnr. 202454713. Siste dok. 23.05.2024.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Saken gjelder Kristianiasvingen 55 (Villa Eckbo), saksnr. 202463184.
- Saken gjelder Frognerseterveien 70 - Bevaring av området, saksnr. 202105501.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 850 000 (Prisantydning)

72 540 (Andel av fellesgjeld)

6 922 540 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

173 050 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

174 400 (Omkostninger totalt)

185 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 096 940 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 107 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 110 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 174 400

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkl. ev. andel fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

03.08.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Vassfaret 4, 0773 OSLO



OSLO kommune



gnr. 33, bnr. 1277, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 75 m²



Plantegningen er kun en illustrasjon av etaten og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 18.07.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 21421-1237

Referansenummer: GI1558

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,49 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interessent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere

omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente plantegninger, men disse er vanskelige å tyde og det kan derfor være avvik som ikke fremkommer.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1952

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1995, 2001 og 2020.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer produsert i 1995 og 2001:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 1996 og 2021.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dør mot balkong i stue har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: To balkonger.

Adkomst fra: Stue og soverom.

Himmelretning: Vest og øst.

Konstruksjon: Terrassebord på dekket. Rekkverk i murkonstruksjon.

Størrelse: ca. 5 m² og 2 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,78 og 0,82 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Over tid kan membranen få sprekker og utettheter. Fornying må påregnes på sikt, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.
- Det er registrert at rekkverket ikke tilfredsstillende kravene som gjaldt under byggetidspunktet. Forholdet bør utbedres for å oppfylle forskriftskravene som var gjeldende da bygget ble oppført.
- Det er registrert stedvis høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNSENDIG

Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge tidligere annonse pusset opp i 2020.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong. Nedsenket dusjsone.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge tidligere annonse fra 2020

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Via spalte under dør.



Tilstandsrapport

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm. Det er benyttet eksisterende hull fra tidligere hulltaking.

Målested: Bak dusjsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 7,5 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge tidligere annonse fra 2020.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Gulv: Laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.

Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk mot kanal.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber av eldre dato og plast (rør i rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert.
Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid. Det må påregnes nærmere undersøkelser.

- Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

1 TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

1 TG 2 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig.
Avtrekk: Ventilator i kjøkken og elektrisk avtrekksvifte i bad mot kanal for oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Via spalteventiler.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Det er installert elektriske vifter mot ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift. Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

- Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå. Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak ventilasjon.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?
Ukjent.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG IU Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 120 liter. Plassert bak benkeskap i kjøkken.

Bereideren har begrenset inspeksjonsmulighet, det må derfor påregnes nærmere undersøkelser.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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



Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
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?
Nei
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, branntillop 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 varmtvannsbereider, 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?
Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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.

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med



Tilstandsrapport

utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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



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

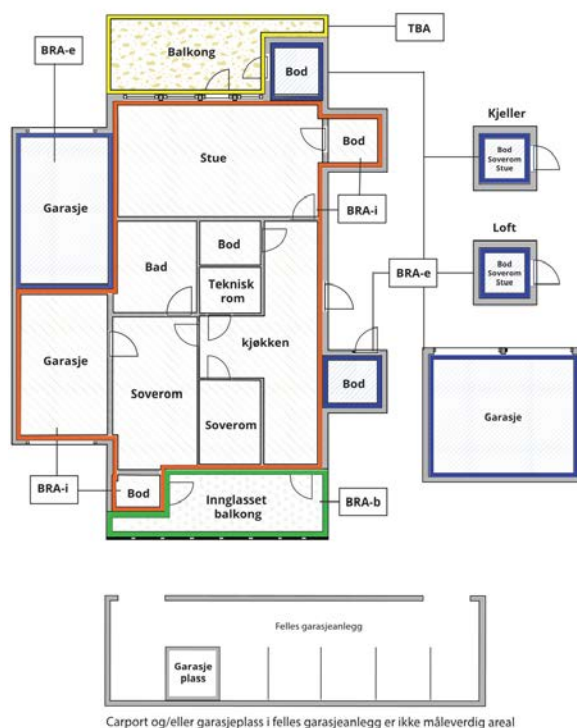
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
2. Etasje	75			75	7
Loft					
SUM	75	7			7
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		
Loft		Bod, Bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Kjellerbod er ikke målbar i sin helhet på grunn av stedvis lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 15 kvm.

Loftsboder er ikke målbare på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på henholdsvis ca. 5 kvm og 6 kvm.

Eksterne boder er opplyst av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger, men disse er vanskelige å tyde og det kan derfor være avvik som ikke fremkommer.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:

Leiligheten er i følge tidligere annonser gjennomgående pusset opp i 2020/2021 med nye overflater, ny kjøkkeninnredning og nytt bad.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

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)
Boligbygg med flere boenheter	75	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).
-------------------------------	---



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Christine Sandlie Rosendahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1277		7	2874 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vassfare 4

Hjemmelshaver

Rosendahl Christine Sandlie

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 500 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	16.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	18.07.2025	Befaring med utlånt nøkkel.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	17.07.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2025	
2	25.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det



Forutsetninger

gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250235	
Selger 1 navn	
Christine Sandlie Rosendahl	
Gateadresse	
Vassfaret 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0773
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250235

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort av tidligere eiere i 2020
Arbeid utført av	Henrik Fretheim AS, Buskerud rør & flis og Elektrikkergruppen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Buskerud rør & flis la ny membran i 2020
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere eiere meldte om overvann i kjeller sensommeren 2023.
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks medfølger p-plass
-------------	----------------------------

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
- 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

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
Beskrivelse

Økte felleskostnader og to enkeltstående regninger for å øke sameiets bufferkonto.
- 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
Beskrivelse

Tidligere eiere meldte om vepsebord i ventilasjon i Vassfare 2. Dette ble ordnet av skadedyrfirma. Sommeren 2023
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250235

Tilleggskommentar

Platetoppen skrur seg av hvis man koker noe over lengre tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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).

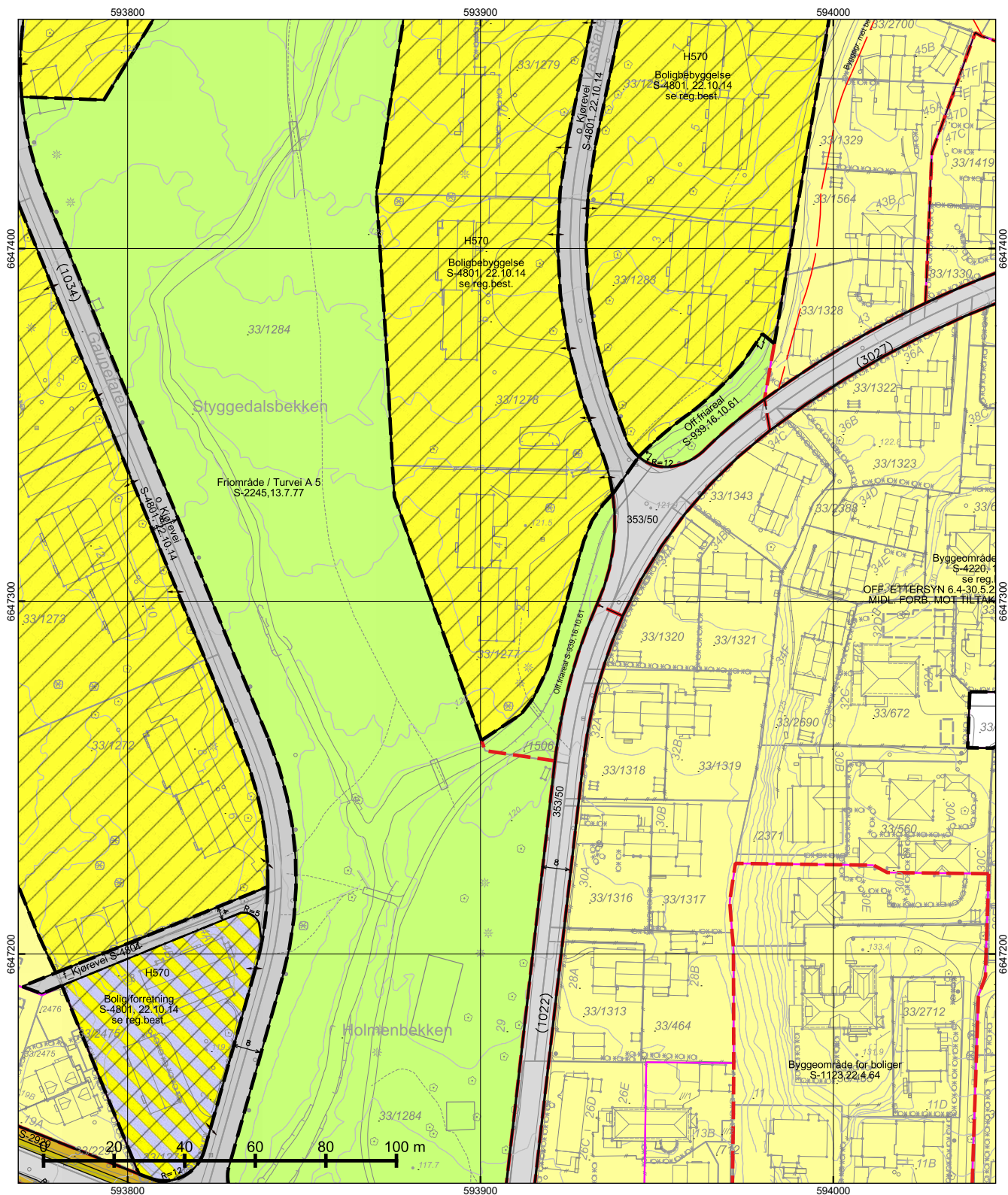
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1002250235

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Sandlie Rosendahl	950177204d20d250e695 09e659ea098fa05f387e	16.07.2025 18:37:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250235

- 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>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 15.07.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145727/ 86515635

Adresse: VASSFARET 4

Gnr/Bnr: 33/1277

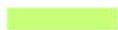
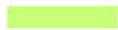
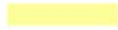
Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Kommentar:

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

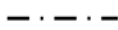
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau

	1110 - Boligbebyggelse
	1801 - Bolig/forretning
	2011 - Kjøreveg

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

	Byggegrense
	Byggegrense

 Avkjørsel

Fremtiden Eiendomsmegling AS

Att.: Blanca Gravador

Deres ref.: 1002250235

Vår ref.: 218-4-07 Morten Henriksen

Vassfare 2-4 Sameiet - Seksjons nummer 7 - Rosendahl, Christine Sandlie

Deres henvendelse av 15.07.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 07 i Vassfare 2-4 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Vassfare 2-4 Sameiet
Org.nr.:	984179790
Seksjonsnr.:	07
Seksjonseier:	Rosendahl, Christine Sandlie
Adresse:	Vassfare 4, 0773 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	84561908

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	72 540
Andel formue pr 31.12.2024	10 726

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:

KABEL-TV	520,00
FELLESKOSTNADER	3 879,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	4 399,00
---------------------------------	----------

NB! Felleskostnadene øker med 10 % fra og med 01.09.2025. Nytt månedsbeløp blir kr 4.787,-.

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Lån

Selskapet har per i dag lån i DnB med lån nr 1636.63.68977, annuitetslån med 12 terminer som er planlagt innfridd i 2037. Per d.d. er det rente på 7,25 med rest kr. 799.226,-. Månedlig terminbeløp kr 8.327,-.

Diverse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Normalt foretas det dugnad i sameiet vår og høst. Det belastes et dugnadsbidrag p.t. kr 1000,- som er inkludert i felleskostnadene til dekning ved eventuelt ikke oppmøte. Pr dugnad man deltar i mottar man kr 500,- tilbake.

Styret

Styreleder: Tone Bjerkestrand, e-post: tone.bjerkestrand@banenor.no styrets e-post styretvassfare@gmail.com.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.570,- ink. mva

Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 15.07.2025
for Vassfare 2-4 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

VEDTEKTER

Boligsameiet Vassfaret 2-4

(sist oppdatert i sameiermøte april 2011, februar 2014 samt ekstraordinært sameiermøte 25. juni 2014)

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1 – 1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Vassfaret 2-4. Sameiet består av 12 boligseksjoner av elendommen gnr. 33, bnr. 1277 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæringen datert 19.9.1984 og tinglyst den 6.9.1984.

Sameiet er fordelt med:

8 seksjoner hver på 83/1028 andeler og

4 seksjoner på hver 91/1028 andeler

til sammen 12 seksjoner med 1028/1028 andeler.

§ 1 – 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2 – 1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Bruksenheten vil ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2 – 2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3, 2-4 og 2-5.

§ 2 – 3 Forbud mot juridiske personer som sameiere

Bare fysiske personer kan være sameiere.

§ 2 – 4 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon samt leietaker av seksjon må meldes styret til godkjenning.

§ 2 – 5 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvare folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 2 – 6 Fasade- og andre utvendige endringer

Alle fasade og andre utvendige endringer, slik som skifte av vinduer og markiser, som sameierne ønsker å utføre, krever samtykke fra styret eller generalforsamlingen.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3 – 1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Innkallelser, referat til årsmøter, ekstraordinære sameiermøter, div. saker kan sendes ut via E-mail/post etc. til den enkelte sameier.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3 – 2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst to sameiere som til sammen har en tiendels av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3 – 3 Stemmerett – Fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3 – 4 Oppgaver og arbeidsformer

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Eventuelle ekstraordinære sameiermøter skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll og alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameiere.

§ 3 – 5 Stemmeregler – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til resekjonering som er nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- h) Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4 – 1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 1 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4 – 2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå i forvaltning av sameierens felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. De skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4 – 3 Stemmereglene – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilsted. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4 – 4 Revisor

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5 – 1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen skal ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 5 – 2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved tilkobling/frakobling av ildsted til pipeløp skal det benyttes fagfolk. Hvis ikke kan dette medføre eventuelt erstatningskrav fra sameiet til den enkelte sameier. Styret skal informeres om arbeid vedr. ovennevnte.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglene indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5 – 3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er samelets ansvar.

§ 5 -4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløp for dekning av samelets utgifter.

§ 5 -5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Dersom det er motstrid mellom husordensreglene og vedtektene, går vedtektene foran.

§ 5 – 6 Garasjer

Sameiet har fem garasjeplasser. Garasjene er samelets felleseie. Styret er ansvarlig for utleie og fordeling av garasjer i henhold til nedenstående regler.

Søknad om garasje skal skje skriftlig pr. e-post til styret. Søknaden skal inneholde navn, adresse, leilighetsnummer og telefonnummer til sameier/søker.

Sameierne, som bor i gården, har fortrinnsrett til å leie garasje i sameiet.

Styret fordeler garasjene etter venteliste, beregnet fra dato en har satt seg på venteliste, se dog avsnitt 7 og 8 nedenfor.

Styret sender bekreftelse på e-post når sameier/søker er satt på venteliste.

Når en garasje blir ledig som følge av flytting eller oppsigelse av leieforholdet, tildeler styret garasjeplass til den som står øverst på ventelisten.

Garasje nr. 5 er mindre enn garasjene 1 - 4. Dersom garasje nr. 5 blir ledig, jf. ovenfor, og den som står øverst på ventelisten har bil som ikke kan parkeres i denne garasjen, kan styret omdisponere garasjeplassene. Leietaker til en av de øvrige garasjene som har bil som passer i garasje nr. 5, kan da pålegges å bytte garasje til nr. 5. Styret skal fortrinnsvis pålegge den som har hatt garasjeplass kortest tid å bytte til garasjeplass nr. 5. Slik omdisponering når en garasjeplass blir ledig, kan også skje til fordel for leietaker til garasje nr. 5, dersom han i løpet av leieperioden har gått til anskaffelse

av større bil som nevnt. Den som står øverst på ventelisten får da tildelt garasje nr. 5, ev. annen garasje etter omdisponering som nevnt foran.

Dersom garasje nr. 5 blir ledig, og verken eksisterende leietakere eller den som står øverst på ventelisten, har bil som kan parkeres i garasje nr. 5, tildeles garasjen til den neste på ventelisten som har bil som passer. Sameier/søker som i slikt tilfelle ikke får tildelt garasje, beholder sin plass øverst på ventelisten.

Leieforholdet reguleres for øvrig av særskilt leieavtale som er utarbeidet av styret, og som inngås mellom styret og leietaker av garasje ved oppstart av leieforholdet.

Dersom den som står øverst på ventelisten takker nei til tilbudt garasjeplass, blir vedkommende strøket fra ventelisten. Dette gjelder dog ikke i de tilfeller som nevnt i avsnitt 8 ovenfor.

Styret kan gi sameier som disponerer garasje, rett til å få sin garasjeplass tilbake, etter en (1) periode med annet bosted. Det samme gjelder sameier som får tildelt garasjeplass i løpet av en (1) periode med annet bosted. Denne retten bortfaller dersom perioden med annet bosted overstiger 12 måneder. Sameier skal skriftlig søke styret om dette før han flytter ut, evt. ved tildeling av garasjeplass. Styret disponerer garasjen i fraværperioden.

Hvis det er ledige garasjer som følge av at ingen av sameierne ønsker å leie garasje, kan styret leie garasjene ut til leietakere i sameiet og dernest til andre.

Gjensidigoppsigelsestid for garasjene er 1 måned fra den 1. i måneden.

Gyldige grunner for oppsigelse er fra styrets side:

En sameier ønsker å leie garasje og garasjen leies ut til en ikke-sameier, jf. avsnitt 12 ovenfor.

Garasje benyttes ikke til parkering av bil i bruk.

Mislighold av betaling.

Fremleie av garasje er ikke tillatt.

Frivillig bytte av garasjeplass mellom leietakere, er tillatt i leieperioden. Slikt bytte meldes skriftlig til styret pr. e-post.

Leien fastsettes av årsmøtet. Det kan fastsettes ulik leie for sameiere og ikke-sameiere.

§ 5 – 7 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5 – 8 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret

kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5 – 9 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

HUSORDENSREGLER

for

Boligsameiet Vassfaret 2- 4

Oppdatert april 2017

1. GENERELL ORDEN

Gårdsrom inngangsdører og trappeoppganger skal ikke brukes som oppbevaringssted for sykler eller sportsutstyr. Barnevogner tillates plassert i trappeoppgang ved postkassene, men skal ikke være til hinder for passering. Sykler skal settes i stativ på gårdsplassen eller i fryseboks/sykelrommet i kjelleren. Foreldre skal påse at barnas leker samles inn fra gårdsplass og hageanlegg hver kveld.

Fellesrom i kjeller og på loft skal ikke brukes som lagerplass for møbler, kjøkkenapparater eller annet løsøre, emballasje eller lignende med mindre tillatelse er innhentet fra styret. I sommerhalvåret kan kjelker og sportsutstyr settes i fryseboks/sykelrommet. Styret kan også bestemme hvordan rengjøring av alle fellesrom trapper og ganger skal skje.

2. RO

Det skal være nattero alle dager fra kl. 23-07.

Støyende aktiviteter, slik som for eksempel boring og banking skal begrenses til følgende tidsrom:

Hverdager:	kl.08.00 - 19.00
Dager før søndager og helligdager:	kl.09.00 - 16.00
Søndager og helligdager:	Ikke tillatt

Ved større ombygginger eller oppussinger som medfører støy, skal naboer informeres minst 14 dager før arbeidet påbegynnes. Varselet skal inkludere tidsramme for arbeidet.

Vis generelt hensyn til naboene og vis spesielt hensyn ved bruk av stereoanlegg, radio, TV, sang- og musikkøving, dataspill og ved tapping av vann (vaskemaskin og oppvaskmaskin). Naboer skal varsles god tid i forveien om fester.

3. PARKERING

Biler tilhørende sameiere som disponerer garasje skal ikke parkeres på gårdsplassen. Biler tilhørende sameiere som ikke disponerer garasje, kan styret anviske egen parkeringsplass på gårdsplassen. Parkering på gårdsplassen er kun tillatt innenfor de oppmerkede p-plasser.

Det er ikke tillatt å leie ut eller låne bort parkeringsplassene.

Ved snøfall må bilene stå i gaten, slik at brøytemannskapene kommer frem. Lar ikke dette seg gjøre, må de som disponerer parkeringsplass selv besørge snømåking av sin plass. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på sameiets gressplener. Parkering foran garasjer og bygninger er ikke tillatt.

Biler som tilhører besøkende skal parkeres på gaten. Eiere og leietakere plikter å opplyse besøkende om dette. I forbindelse med av-/pålessing er det lov å parkere foran bygningene i inntil 1 time. Alle som bruker bil på eiendommens grunn skal vise hensyn særlig mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Biler skal ikke stå med motoren i gang.

4. RENGJØRING

Banking av møbler, tepper, tøy, sengeklær m.m. må bare foregå på gårdsplassen eller tørkeplassen. Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy. Småvask kan tørkes på balkongene, men skal henges så lavt at tøy ikke er synlig utenfra. Det må ikke henge vasketøy eller annet på tørkeplassen på søndager og helligdager.

5. SØPPEL

Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelkassene. Påse at lokk på søppelkassene lukkes helt. Dersom lokket ikke kan lukkes helt, skal det ikke legges mer søppel i søppelkassene før de har blitt tømt. Beboere anmodes om å anskaffe søppelsekker med spesielle merkelapper for ekstra avfall. Merkelapper for søppelsekker fås kjøpt på nærmeste bensinstasjon.

En søppeldunk er for papp og papir. Disse skal kun benyttes til det og ikke fylles så mye at lokkene ikke kan lukkes helt igjen.

6. MATOS

Leilighetens inngangsdør skal ikke benyttes som ventilasjonskanal. Over komfyr tillates kun brukt avtrekksvifte med kullfilter. Matos og lignende skal ikke føres inn i ventilasjonsanlegget eller ut gjennom lufteventiler ved hjelp av vifter eller lignende anordninger.

7. HUSDYRHOLD

Hund og katt skal til enhver tid holdes i bånd på sameiets eiendom.

Det er eieren av husdyrets ansvar å sørge for at det ikke oppstår lukt eller annen sjenanse som følge av husdyrholdet. Avføring fra hund eller katt skal fjernes umiddelbart. Før anskaffelse av hund eller katt skal styret meddeles og kan nekte dette hvis det medfører spesielle ulemper for andre beboere (for eksempel allergi). Gjentatte brudd på regler om husdyrhold vil medføre at retten til å holde hund eller katt mistes.

8. LÅSING AV DØRER OG UTEBELYSNING

Dører til oppganger, kjellere og boder skal alltid være låst.

Utvendig lamper tennes ved mørkets frembrudd og skal ikke stå på når det er lyst ute.

Lyset i kjeller skal slukkes etter besøk.

9. LYSPÆRER I OPPGANGENE

Beboere i de to leilighetene i hver etasje, er ansvarlige for å skifte lyspærer i oppgangen i sine respektive etasjer.

Lyspærer finnes i tavlerommet i kjelleren. Hvis det er tomt, si fra til styret.

10. DUGNAD

Det avholdes normalt en dugnad om våren og en om høsten. Det innbetales ekstra fellesutgiftene med kr. 1000,00 per seksjon per år. Denne innbetalingen tilbakebetales med kr. 500,00 per seksjon for hver av de to dugnadene det deltas på.

11. TRIVSEL

Vær mot din nabo slik du vil din nabo skal være mot deg!

Nabolagsprofil

Vassfare 4 - Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holmenhavna Linje 46	4 min 0.3 km
Slemdal Linje 1	13 min 1.1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	5 min 2.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.2 km

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	4 min 2.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

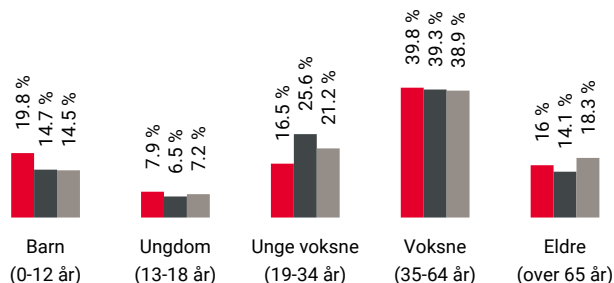
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Utsikten Friluftss- og idrettsbgh. (1-5 ... 27 barn	7 min 0.6 km
Svendstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	12 min 0.9 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Holmenhavna PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Meny Gressbanen	10 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



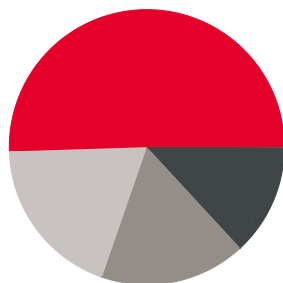
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Holmenkollen Tennisklubb	8 min	
	Gressbanen	8 min	
	Ballspill, fotball	0.6 km	
	Heming Treningssenter	16 min	
	SATS Njårdhallen	20 min	

Boligmasse



50% enebolig
13% rekkehus
17% blokk
19% annet

«Nær marka og nær
T-bane.Stille strøk»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Vinderen Sentrum

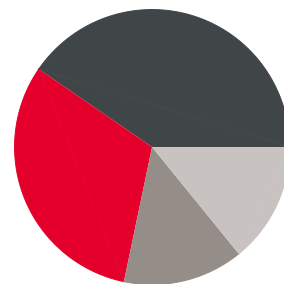
4 min



Boots apotek Slemdal

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



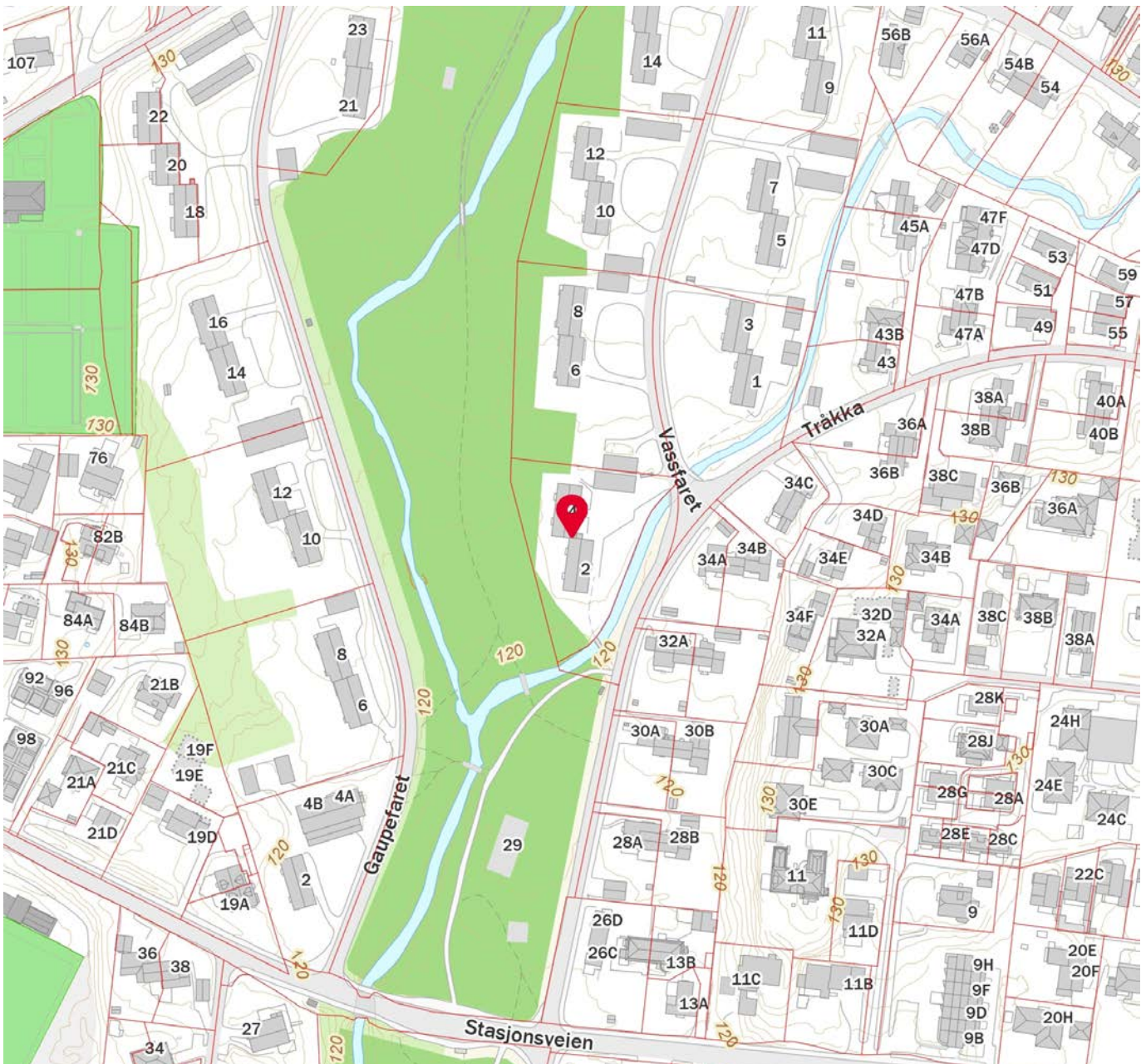
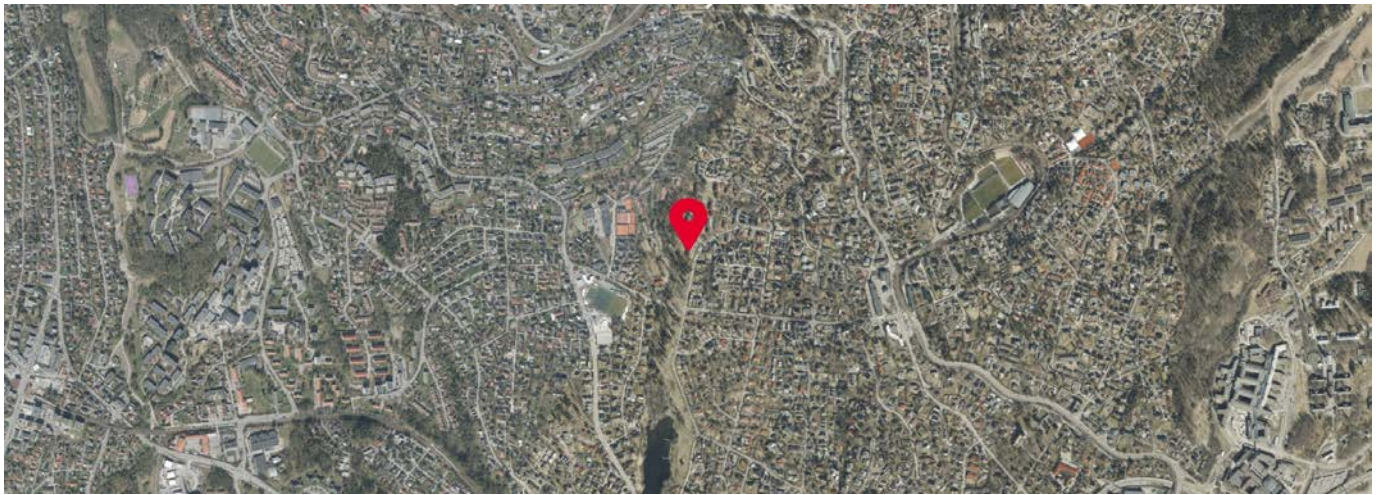
0%

47%

Svendstuen/Slemdal vestre
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Vassfaret 4
0773 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre