

Vekterveien 17B



Velkommen til

Vekterveien 17B



Salgsoppgaven produsert 5. mars 2025

Manglerud

Flott tomannsbolig (BRA 154) o/tre plan + loft |Garasje og p-plass m/EL |Anneks |Skjermet, bynært og landlig beliggenhet

Prisantydning	10 600 000,-
Omkostninger	285 550,-
Totalpris	10 885 550,-
BRA-i	131 kvm
Totalt BRA	154 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1951

Megler	Renee Benedicte Løkke
Telefon	905 52 105
E-post	renee@nordvikbolig.no


17B





Kort fortalt

- Nordvik Østensjø v/Renee B. Løkke har gleden av å presentere Vekterveien 17 B | En meget tiltalende halvpart av tomannsbolig med skjermet og solrik hage. Attraktiv og bynær beliggenhet med landlig særpreg nær skoler, barnehage, butikker, offentlig transport, svømmehall og lekeplasser. Markanær beliggenhet med naturreservatet Østensjøvannet og Østmarka innen gangavstand. Her kan man flytte rett inn.

Verdt å merke seg:

- Rehabilitert og velholdt bolig
- Flott opparbeidet hage
- Rolige omgivelser med eneboligopplevelse
- Oppvarmet anneks m/pergola
- Garasje og biloppstillingsplasser m/EL
- 2 bad/vaskerom
- Kjeller m/hjemmekino
- Peisovn
- Familievennlig planløsning m/to stuer
- Boder, 23 kvm loft med ståhøyde, og god lagringsplass
- 5 min gangavstand til buss mot sentrum og 15 min til T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	131 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	154 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. gang med trapp, bad/vaskerom, gang, bod, kjellerstue og soverom
Total BRA: 43 kvm.

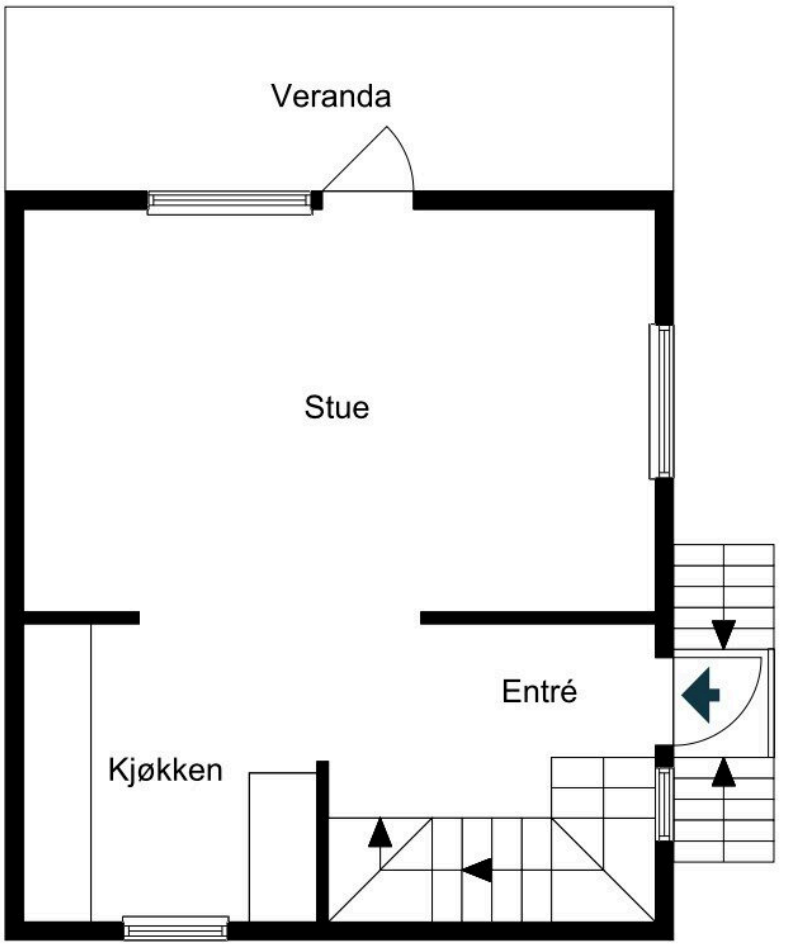
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. entré med trapp, kjøkken og stue
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 14 kvm. terrasse

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. gang med trapp, bad, garderobe, kontor og 2 soverom
Total BRA: 44 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. garasje
Total BRA: 15 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. anneks
Total BRA: 8 kvm.
TBA: 11 kvm. terrasse

Hovedetasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

































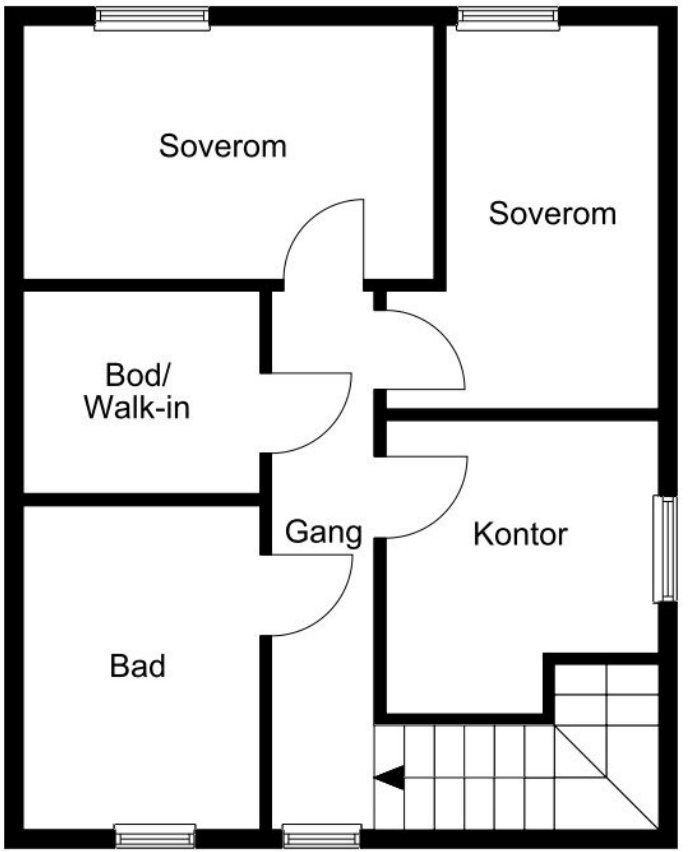








Andre etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.














GREAT
THINGS
COMFORT
ZONES

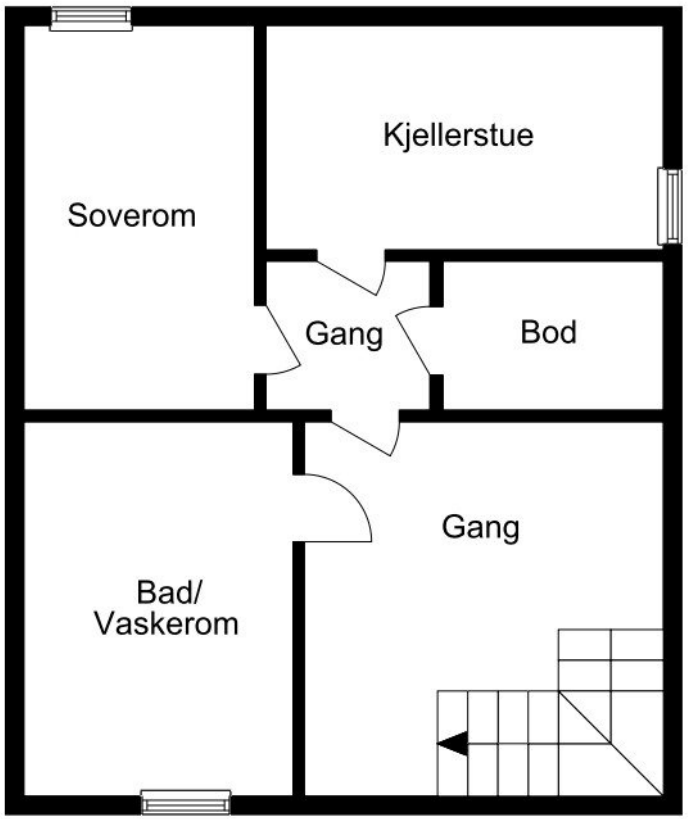








Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.




AC/DC


AC/DC
DEN NORSKE FILMEN
KAMPEN OM TUNGTVANNET
TITUS VIBE-MÜLLER
SABOTØRENE FRA KOMPANI LINGE
FOTORAMA


ITALIA
MUNCH
HHH
2024
2025


Lium seiret


















Utgang Exit


MANGLERUD
SENTER
10-21 (10-19)
Dagligvare 8-21 (9-19)
SALG


Manglerud bad og aktivitetshus



Informasjon

Vekterveien 17B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0027/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Vekterveien 17B, 0681 OSLO
Gnr 160, bnr 996 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tom Lium
Anne Bente Tvenge

Kjøpesum og omkostninger
10 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
265 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
266 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
285 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
10 866 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
10 885 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1951

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 131 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. gang med trapp, bad/vaskerom, gang, bod, kjellerstue og soverom
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. entré med trapp, kjøkken og stue
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 14 kvm. terrasse

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. gang med trapp, bad, garderobe, kontor og 2 soverom
Total BRA: 44 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. garasje
Total BRA: 15 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. anneks
Total BRA: 8 kvm.
TBA: 11 kvm. terrasse

Ikke målbare arealer:
Loftsetasje er ikke måleverdig areal, gulvareal er målt til 23 m².

Innhold

Boligen går over tre plan pluss loft og inneholder:
1. etg: Entré med trapp, kjøkken og stue.
2. etg: Gang med trapp, bad, garderobe, kontor og 2 soverom.
U. etg: Gang med trapp, bad/vaskerom, gang, bod, kjellerstue og soverom.
Loft: Gulvareal på 23 m².
Balkong på 14 m².
Anneks på 8 m² med balkong på 11 m².
Garasje på 15 m².

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det opplyses fra eier at det ikke er anmerkning fra lokal brann/feiemyndighet på manglende takstige/adkomst for feier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ikke påvist ventilering av undertak, loftet har ventilering i form av vindu i gavl. Loftet fremstår som luftig ved befaring.

Utvendig > Vinduer:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer, for utenom kjellervindu, har mer enn halvert sin levetid og må påregnes utskiftet. Enkelte karmer er noe værslitt, men er generelt godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg underetg/kjeller.
- Det er ikke utført hulltaking, det er kontrollert med overflateindikator på bod, det er ikke utslag på disse målingene.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Alder på drenering er ukjent, det antas at eventuell drenering har mer enn halvert sin levetid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Parkering

Parkering i egen garasje med utvendig elbil lader fra Easee montert i 2024. I tillegg er det 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Vaskerom 2018; Rørlegger Pål Cortsen, elektriker Torpa Elektriske samt flislegger Jan Gregersen. Egeninnsats fra eier ifm gulvoppigging før rørarbeid samt prosjektledelse, KS/HMS. Forhenværende eier utførte totalrehab. av bad i 2011 ved Larmerud Rørservice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Se beskrivelse ovenfor av utførelse mv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Se beskrivelse ovenfor av utførelse mv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Innmontert rentbrennende peisovn 2014. Feiersvenn, montør Geir Guldberg. Egeninnsats fra eier ifm rehab av overflater garasje og bolig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Ifm hagearbeidet ble grunnmur undersøkt med gravemaskin. Avdekket solid, bred og tørr drenerende steinmasse.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
- Torpa El-installasjon AS Robust Elektro AS samt ifm rehab bad, 2011.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 2018 og 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Robust Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Se ifm rehab av bad 2011.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Bygd anneks 2018, og pergola 2017.
- Var tiltaket søknadspliktig? Nei.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Omfattende rehabilitering av hage, gjerder, beplantning, hekker, gangvei, og biloppstillingsplass. Hagedesigner Marit Jørgensen, maskinentreprenør Jørn samt Hadeland Maskindrift AS. Rådgivende ingeniør konferert. Egeninnsats med hagearbeid, beplantning, hekk, gjerder og murer.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Vinduer; stedvis malingsslitt utvendig karm. Garasje; flekkvis avflassing av maling på innvendig bakvegg. Malingsflassing stedvis tak og vegg. Terassemur; Stedvis flassing av maling/slemming og sprekk utvendig på ett hjørne. Flisfuger på terrassegulv har stedvis løsnet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport utarbeidet ifm salget, pr. 26.02.25.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Ifm kjøp 2014; salgsoppgave og takst.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja. Privat avtale med tidligere nabo i Vekterveien 19 A ifm bygging av bod, pr. 2015.

Bygningssakkyndig

Pål Erik Øygarden

Byggemåte

Boligen har pussede murfasader og takkonstruksjon med takstein av type betong eller tilsvarende. Boligen har antatt betongkjeller, over terreng er det opplyst murkonstruksjon i type siporeks eller tilsvarende med utvendig pusset overflate. Taket er oppbygd med sperrer på såkalte bukker. Loftet er ikke innredet. Vinduer i kjeller er av nyere dato, ca. 2014. Vinduer i hovedplan og andre etasje er fra 1978 og 1983, hovedvekten av vindu totalt er fra 1978. Ytterdør opplyses å være fra 2011. Balkongdør fra 1983. Veranda med støpt plate, belagt med steinheller. Utvendig trapp ved inngang, opplyses å være ny i 2014. Etasjeskille i tre. Pipe er synlig teglstein over tak, pusset innvendig.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner og lamper medfølger ikke.

Følgende medfølger handelen: (uten garanti eller reklamasjonsrett)
- Musikkrom, kjeller: Prosjektor, med oppmontert komplett musikkanlegg, ink. høyttalere. Ex Apple TV-boks. Sofa og stereokrok.
- Vaskerom: Vaskemaskin og tørketrommel.
- Anneks, ute: Weber grill.
- Bod i kjeller: Kombiskap.
- Kjøkken: Kombiskap, komfyr, mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin.
- Gjesterom kjeller: Dobbeltseng.
- Kontor: Skrivebord, hev-senk.
- Ute, anneks: Trillebår med noe hageredskap.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, samt vedovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 267 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 215,-pr. 2025

Kommunale avgifter er estimert til å utgjøre kr 21 215,- for 2025. Avgiftene faktureres og fordeles over fire terminer i løpet av året, og inkluderer vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, og renovasjonsgebyr. Avvik kan forekomme, gebyrer kan variere etter eget forbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 659 005,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 636 021,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 7097675

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 453 kvm (Eiertomt) Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vekterveien 17B ligger attraktiv til i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Manglerud i Østensjø bydel. Vekterveien og tilliggende område mot Enebakkveien er et område med særegenhet. Bebyggelsesstruktur med tomannsboliger på vertikale eiendommer, ca. 400 kvm. Navnet Vekterveien ble vedtatt i 1955 med bakgrunn i at bebyggelsen i veien ble oppført av et byggelag tilknyttet politiet. Bygningene beskrives som lett gjenkjennelige, samsvarende i form, volum, takutforming, fasade med hvit mur. Byggene er plassert trappevis med 3 bygg hvor lys, utsyn, luft og grønn struktur er svært godt ivaretatt. I sum skaper byggene og eiendommene et enhetlig karakteristisk uttrykk i området.

Nærmeste kjøpesenter er ca. 13 minutters spasertur unna. Manglerud Senter (http://www.manglerudsenter.no/) er et moderne kjøpesenter med et rikt utvalg av forretninger, treningssenter, post, apotek, legesenter, kafé, vinmonopol, Burger King m.m.

I tillegg ligger Bryn (http://brynsenter.no/) og Lambertseter senter (http://www.lambertsetersenter.no/) få kjøreminutter unna. Like ved boligen har man også en søndagsåpen Joker (Abildsø).

Treningsglad? Det er flere rekreasjons og treningsmuligheter i området. Av innendørstrening er det kort vei til SATS Ryen, med sine varierende gruppetimer og sitt store utvalg av egentreningsmuligheter. I tillegg har man Fresh fitness i området. Foretrekker man å benytte seg av naturen som rekreasjonsarena, er det flere gode alternativer. Østensjøvannet ligger bare noen få minutter unna. Rundløypen rundt vannet passer perfekt til en ettermiddagstur, dersom det skulle friste. Det er i tillegg milevis med turstier og skiløyper i Østmarka. Østmarksetra og Rustadsaga kan trekkes frem som gode anbefalinger for sluttdestinasjon. Tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannets rike dyre- og fugleliv innen fem minutters gange. Gang - og sykkelsti langs Østensjøvannet er også inngangsport til Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade- og fiskevann samt Østmarksetra som et i naturlig samlingspunkt.

Sentralt og solrikt beliggende i veletablert boligområde på Manglerud, bestående av 4-mannsboliger og rekkehusbebyggelse. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Manglerud har et godt bomiljø for folk i alle aldre.
Meget barnevennlig med fine grøntområder mellom bebyggelsene. Kort vei til flere barnehager og til Manglerud skole, samt Manglerudhallen. Det er et bredt idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet for både store og små.

Det er meget kort vei til offentlig kommunikasjon. Med buss fra Enebakkveien mot sentrum går buss 70 til Bjørvika på 15 minutter. T-bane, buss (buss 23 v/ Manglerud senter (Simensbråten / Lysaker). Buss 78 A og 78 B Østensjøring har busstopp like ved fra busstoppet Treskeveien. T-bane fra Manglerud til Jernbanetorget tar ca. 12 minutter. For ytterligere informasjon se www.ruter.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger gjenpart av ferdigattest for eiendommen datert 05.05.1958. Det foreligger ferdigattest for dobbel garasje datert 18.12.1959.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra kommunen datert 13.05.1950.
Det er fremlagt byggesøknad og dokumentasjon ifm. ombygging av vaskerom og bad i kjeller.

Kjelleretasje (byggemeldt som boder, matbod og vaskerom) som i dag benyttes som kjellerstue og soverom i kjeller oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som kjellerstue og soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kjellerstue og soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg og offentlig kjørebane/veigrunn. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen ligger i gul støysone for vei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/160/996:
23.08.1972 - Dokumentnr: 13835 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

18.12.1970 - Dokumentnr: 21968 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:513

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar kr. 3 000,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 132,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 157 322,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2025

Ansvarlig megler

Renee Benedicte Løkke, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Vekterveien 17B

Vekterveien 17B

Nabolaget Manglerud Øst/Sør - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.)	1061 elever, 44 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	513 elever, 33 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	602 elever, 33 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	185 elever, 16 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	5 min 🚗 2.5 km

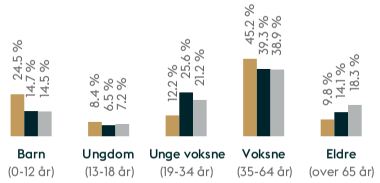
Offentlig transport

Alléen	Linje NC2, 70, 70N, 78B	4 min 🚶 0.3 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.1 km
Bryn stasjon	Linje L1	6 min 🚗 4.4 km
Holtet	Linje 13, 19	7 min 🚗 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 6.3 km

Barnehager

Treskeveien barnehage (1-5 år)	93 barn	9 min 🚶 0.7 km
Storgården barnehage (1-5 år)	136 barn	10 min 🚶 0.8 km
Mangelberget barnehage (1-5 år...	30 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Manglerud Øst/Sør	1 828	642
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

⚽ Manglerud skole	15 min 🚶
⚽ Manglerud idrettspark	16 min 🚶
🏋 SATS Ryen	12 min 🚶
🏋 Manglerud bad	11 min 🚶

«Flott plass for barna å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 996

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 Rapportdato: 04.03.2025 Oppdragsnr.: 22475-1014 Referansenummer: GP8933

Autorisert foretak: SelCon Øygarden Sertifisert Takstingeniør: Pål Erik Øygarden Vår ref: Pål Erik Øygarden

BMTF

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

SELCON Øygarden

SelCon Øygarden eies og drives av Pål Erik Øygarden. Pål Erik er Tømrermester med svennebrev og fagskoleingeniør med mer enn 20 års erfaring innenfor byggfaget. Bred erfaring og kompetanse innen tilstandsanalyse, utførelse, prosjektering og kontroll av bolig, fritidsbolig, leiligheter og næringsbygg.

OM BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) er et forbund for takstmenn som ble stiftet 11. januar 2014. Forbundet organiserer kun takstmenn med mesterbrev i byggfag.
Siden etableringen i 2014, har BMTF blitt kjent for et enestående engasjement for en tryggere bolighandel. Vi kaller engasjementet for den perfekte kombinasjonen av dyktige fagfolk og en god tilstandsrapport. Det er denne kombinasjonen som har gjort det mulig å vokse til den organisasjonen vi er i dag.

Rapportansvarlig

Pål Erik Øygarden
Uavhengig Takstingeniør
paal.erik.oygarden@gmail.com
414 60 001





Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

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.

TG 0 — **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.

TG 1 — **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.

TG 2 — **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.

TG 3 — **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.

TG IU — **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

Det er for bygningsdeler med tilstandsgrad 2 ikke gjort kostnadsestimat.
Takstingenøren har ikke kompetanse på de tekniske installasjoner som el, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske installasjoner. Det er for de tekniske anlegg kun en visuell inspeksjon iht. gjeldende krav og det anbefales på generelt grunnlag å undersøke disse anlegg av fagpersonell.
I de tilfeller eier ikke har akseptert hulltaking medfører dette at eier har et utvidet ansvar med at rapporten ikke oppfyller kravene i forskrift om tryggere bolighandel.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Boligen har pussede murfasader og takkonstruksjon med takstein av type betong eller tilsvarende.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller;
Ganger med trapp har en kombinasjon av veggplater med panelutrykk og malte plater. Takplater med panelutrykk. Gulvet har type teppeflis.
Gang har panel på vegg og i tak og gulv med type teppeflis.
Bod har malte betongvegger og tak.
Kjellerstue har veggplater med panelutrykk, takplater og gulv med type teppeflis.
Soverom har malte vegg og takplater, gulv med teppeflis.

Hovedplan;
Alle vegger og tak har malte plater. Gulv av eik klikkparkett.

Andre etasje;
Alle vegger og tak har malte plater. Gulv av eik klikkparkett.

VÅTROM Gå til side

Bad i andre etasje er renovert i 2011, badet har fliser på vegg og gulv og malt tak. Innebygd toalettsisterne og vegghengt toalett. Baderomsinnredning med servant og dusjhjørne med glassdør.
Bad/vaskerom i kjeller er renovert i 2018, badet har fliser på vegg og gulv og malt tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, og plassbygd benkeplate med nedfelt servant over vaskemaskin og tørketrommel. Toalett og dusjhjørne med forheng.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og micro.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppgradert vvs installasjon og elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen har oppvarming med elektrisitet i tillegg til vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er dels snødekt ved befaring, men fremstår som pent opparbeidet med gruset areal til parkering og gangvei, opparbeidet med gressplen på uteområde og beplanting mot tomtegrenser.

Tomten er slakt hellende med bra solforhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Det er fremlagt byggesøknad og dokumentasjon ifm. ombygging av vaskerom og bad.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger

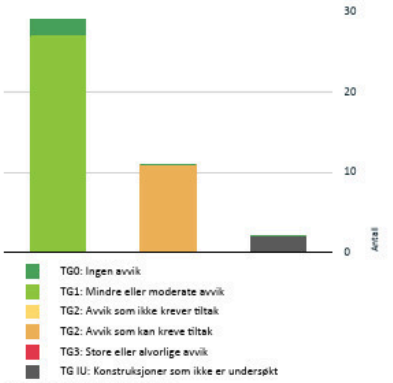
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det opplyses fra eier at det ikke er anmerkning fra lokal brann/feiemyndighet på manglende takstige/adkomst for feier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke påvist ventilering av undertak, loftet har ventilering i form av vindu i gavl. Loftet fremstår som luftig ved befaring.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer, for utenom kjellervindu, har mer enn halvert sin levetid og må påregnes utskiftet. Enkelte karmer er noe værslitt, men er generelt godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Eier har ikke akseptert hulltaking i innført trevegg i underetg/kjeller.

Det er ikke utført hulltaking, det er kontrollert med overflateindikator på bod, det er ikke utslag på disse målingene.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alder på drenering er ukjent, det antas at eventuell drenering har mer enn halvert sin levetid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Etter opplysning fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Oppørbeidelse av hage og uteområdet. Ny ferdigplen, oppørbeidelse av grusete gangarealer og biloppstillingsplasser. Ny inngangstrapp og renovert terrasse med blant annet ny murpuss og frostsikre fliser.
2018	Ombygging	Bygd nytt vaskerom/bad/Wc kjeller. Pigget opp gulv, nytt røropplegg, dusjsone, benk, servant og innredning. Flislagt. Nytt el-opplegg.
2025	Modernisering	Elektrisk vift/avtrekk bad 2. etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takstein opplyses å være byttet i ca. 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

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



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er besiktiget fra bakken. Renner og beslag opplyses å være byttet ca. 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det opplyses fra eier at det ikke er anmerkning fra lokal brann/feiemyndighet på manglende takstige/adkomst for feier.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Overvåk tilstand på undertak. Det bør avklares med kommunalt branntilsyn vedrørende stigetrinn for feier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har antatt betongkjeller, over terreng er det opplyst murkonstruksjon i type siporeks eller tilsvarende med utvendig pusset overflate.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppbygd med sperrer på såkalte bukker. Loftet er ikke innredet

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

Det er ikke påvist ventilering av undertak, loftet har ventilering i form av vindu i gavl. Loftet fremstår som luftig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør påsees at loftet ventileres med vindu og eventuelt etablere ventiler i gavl. Bedre lufting over tak kan vurderes ved eventuell renovering av yttertak/undertak i fremtiden.





TG 2 Vinduer

Vinduer i kjeller er av nyere dato, ca. 2014. Vinduer i hovedplan og andre etasje er fra 1978 og 1983, hovedvekten av vindu totalt er fra 1978

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

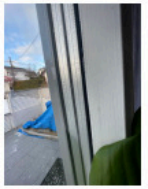
Vinduer, for utenom kjellervindu, har mer enn halvert sin levetid og må påregnes utskiftet. Enkelte karmer er noe værslitt, men er generelt godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning.

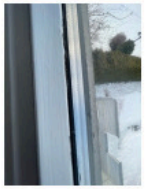
Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

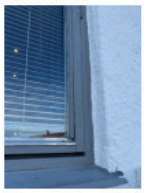
Tilstandsrapport

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









TG 1 Dører

Ytterdør opplyses å være fra 2011. Balkongdør fra 1983

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med støpt plate, belagt med steinheller

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngang, opplyses å være ny i 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller;
Ganger med trapp har en kombinasjon av veggplater med panelutrykk og malte plater. Takplater med panelutrykk. Gulvet har type teppeflis.
Gang har panel på vegg og i tak og gulv med type teppeflis.
Bod har malte betongvegger og tak.
Kjellerstue har veggplater med panelutrykk, takplater og gulv med type teppeflis.
Soverom har malte vegg og takplater, gulv med teppeflis.
Hovedplan;
Alle vegger og tak har malte plater. Gulv av eik klikkparkett.
Andre etasje;
Alle vegger og tak har malte plater. Gulv av eik klikkparkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er synlig teglstein over tak, pusset innvendig. Pipe er ikke nærmere inspisert. Pipe er felles med andre del av tomannsbolig, pipen er således ikke tilgjengelig på 4 sider. Vedovn av opplyses å være fra 2014.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller opplyses å være innredet i 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke akseptert hulltaking i innført trevegg i underetg/kjeller.

Det er ikke utført hulltaking, det er kontrollert med overflateindikator på bod, det er ikke utslag på disse målingene.

Konsekvens/tiltak
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Kjeller/rom under terreng anbefales å kontrollere jevnlig.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp kjeller - hovedplan. Trappen antas å være fra byggeår.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Trapp hovedplan - andre etasje. Trappen antas å være fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte dører

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Det er fremvist sjekklister og bilder av renovering/oppbygging av våtrommet

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom har fliser på vegg og malt tak. Det er vindu i våtsone med beskrevet løsning og dokumentasjon på utførelse

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv, all til sluk er på 2,5 cm fra terskel. Terskel har oppkant på 3cm. Det er etablert tilleggssluk

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er etablert smøremembran med dokumentasjon

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad/vaskerom har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørnet med forheng og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fra ca. 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk vifte i vegg, ikke funkjsonstestet

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG kj **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Våtsone ligger delvis på yttervegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Det er fremvist sjekklister og bilder av renovering/oppbygging av våtrommet

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Badet har fliser på vegg og malte plater i tak. Det er vindu i våtsone med beskrevet løsning og bilder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv, dusjsone har nedsenk og fall til sluk er på 5cm fra terskel. Terskel har oppkant på 3 cm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er etablert smøremembran med dokumentasjon

Årstall: 2011



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørnet med glassdør. Utstyr og innredning fra ca. 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte, montert i 2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





ANDRE ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Våtsone ligger i tillegg på yttervegg og mot nabo.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av nyere dato.

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Tilstandsrapport





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, ikke funksjonstestet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige rør er kobber og noe blanke rør der det er lagt opp synlig. Eier opplyser at vanninstallasjon på bad 2 etg. er fra 2011 og 2018 på vaskerom/bad i kjeller

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 **Avløpsrør**

De avløp som er registrert er av plast, det er ikke påvist hvilke type avløp som er nedstøpt eller skjult på annen måte. Levetiden på de rør som er inspisert er ikke halvert.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder med fast tilkobling

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er fremvist

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

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.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei **Brannslukningsapparat er kun visuelt inspisert**

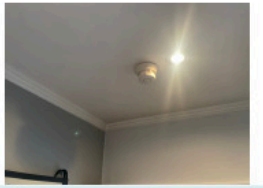
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei **Røykvarslere er ikke funksjonstestet**





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses fra eier å være byggegrunn av løsmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke påvist drenering. Eier opplyser at det i forbindelse med oppgradering av hage/uteområde i ca. 2014 ble gravd ned 1-1,5 meter ved kjellervegger og at det da var drenerende masser inntil vegger.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alder på drenering er ukjent, det antas at eventuell drenering har mer enn halvert sin levetid.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Mur antas å være i betong, eventuelle fundament er ikke mulig å definere.

TG 1 Forstøtningsmurer

Lav terrengmur i bakkant av tomt mot nabogrense.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er svakt hellende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannledninger er av ukjent type, det antas at disse er fra byggeår.

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

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

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Etter opplysning fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
1 part av dobbel garasje i fellesskap med nabo. Garasjen er oppført i mur/betong og har betong-gulv.
Innvendig overflater er behandlet. Eier opplyser at overflater, - vegger, gulv og tak er rehabilitert jevnlig fra 2014 til d.d. Tak opplyses å være rehabilitert i 2014.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	El-bil lader

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Etter opplysning fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Anneks med isolert utebod og veranda med takoverbygg/pergola. Annekset er oppført med støpt plate, bindingsverk av tre med stående panel av type tømmermannskledning, saltak med taktekke av betongtakstein eller tilsvarende. Isolert og kledd innvendig med plater på vegg med panelutrykk, panel i tak og fliser på gulv.
Annekset har innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

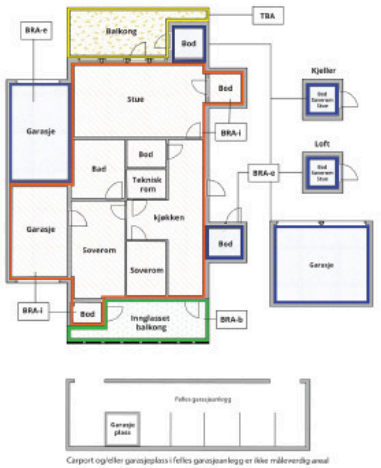
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	43			43			43
Hovedplan	44			44	14		44
Andre etasje	44			44			44
Loft						23	23
SUM	**131**				**14**	**23**	**154**
SUM BRA	**131**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, Bad/vaskerom, Gang, Bod, Kjellerstue, Soverom		
Hovedplan	Entré med trapp, Kjøkken, Stue		
Andre etasje	Gang med trapp, Bad, Garderobe, Kontor, Soverom 1, Soverom 2		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Det er fremlagt byggesøknad og dokumentasjon ifm. ombygging av vaskerom og bad.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke gjennomgående brannskille på loft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvindu i kjeller, takhøyden i kjeller er generelt 206cm, 200cm på bad/vaskerom

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar
Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Anneks		8		8	11
SUM		**8**			**11**
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar
Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

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

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	128	3
Garasje	0	15
Anneks	0	8

Kommentar	
Tomannsbolig	Bod i kjeller betraktes som S-rom
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Pål Erik Øygarden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	996		0	453.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vekterveien 17 B

Hjemmelshaver
Tvenge Anne Bente, Lium Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vekterveien 17 B ligger i bydel Østensjø. Området er et veletablert og rolig boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetskomplekser. Det er flere grøntområder og parker i nærområdet, herunder Østensjøvannet som er ett populært sted for turgåing og fugletitting. Kort vei til offentlig transport, skoler, barnehage, svømmehall og fritidsaktiviteter for barn. Det er også kort vei til til butikker, dagligvareforretninger og andre nødvendige fasiliteter. Området er kjent for å være trygt og barnevennlig samt nærhet til by og sjø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by – S-4220» (småhusplanen)

Om tomten

Selveiertomt. Tomten er dels snødekt ved befaring, men fremstår som pent opparbeidet med gruset areal til parkering og gangvei, opparbeidet med gressplen på uteområde og beplanting mot tomtegrenser. Tomten er slakt hellende med bra solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Pantedokument kr. 500 000 av 24.04.2021, pantedokument kr. 4 000 000 av 20.06.2018

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 495 954	2023	Etter opplysning fra eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 450 000	2014

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				8 588

Kommentar
Hus pluss

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Plantegninger	03.03.2025		Fremvist		Ja
Grunnbokutskrift	10.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.02.2025	
2	23.02.2025	
3	26.02.2025	
4	03.03.2025	
5	03.03.2025	
6	03.03.2025	
7	04.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Vekterveien 17 B, 0681 OSLO
Gnr 160 - Bnr 996
0301 OSLO

SelCon Øygarden
Mogeilen 20
2672 SEL

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. feb. 2025

Oppdragsnummer
18-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vekterveien 17B, 0681 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Tom Lium, Anne Bente Tvenge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. april 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7097675
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2018; Rørlegger Pål Cortsen, elektriker Torpa Elektriske samt flislegger Jan Gregersen. Egeninnsats fra eier ifm gulvoppigging før rørarbeid samt prosjektledelse, KS/HMS. Forhenværende eier utførte totalrehab. av bad i 2011 ved Larmerud Rørservice AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor av utførelse mv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse ovenfor av utførelse mv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innmontert rentbrennende peisovn 2014. Feiersvenn, montør Geir Guldberg. Egeninnsats fra eier ifm rehab av overflater garasje og bolig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ifm hagearbeidet ble grunnmur undersøkt med gravemaskin. Avdekket solid, bred og tørr drenerende steinmasse.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torpa El-installasjon AS Robust Elektro AS samt ifm rehab bad, 2011.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2018 og 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ifm rehab av bad 2011.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygd anneks 2018, og pergola 2017

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omfattende rehabilitering av hage, gjerder, beplantning, hekker, gangvei, og biloppstillingsplass. Hagedesigner Marit Jørgensen, maskinentreprenør Jørn samt Hadeland Maskindrift AS. Rådgivende ingeniør konferert. Egeninnsats med hagearbeid, beplantning, hekk, gjerder og murer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduer; stedvis malingsslitt utvendig karm. Garasje; flekkvis avflassing av maling på innvendig bakvegg. Malingsflassing stedvis tak og vegg. Terassemur; Stedvis flassing av maling/slemming og sprekk utvendig på ett hjørne. Flisfuger på terrassegulv har stedvis løsnet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet ifm salget, pr. 26.02.25.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm kjøp 2014; salgsoppgave og takst

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Privat avtale med tidligere nabo i Vekterveien 19 A ifm bygging av bod, pr. 2015.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

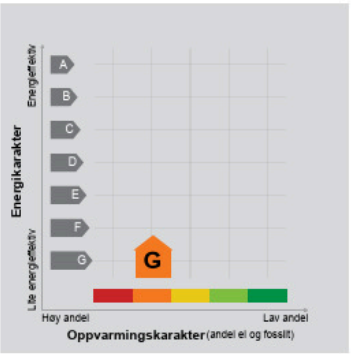
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0027/25

ENERGIATTEST

Adresse	Vektervelen 17B
Postnummer	0681
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	996
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81574073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85104
Dato	26.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 22 255 kWh pr. år

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

20 267 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-160/996 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Vekterveien 17B 0681 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 21 214,97
Fakturamottaker:	Lium Tom Vekterveien 17 B 0681 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lium Tom	Totalt	NOK 21 214,97

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	13 324,72
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Totale avgifter	**21 214,97**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

160	513	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 2149
		Oslo Kommune	Robert Olsson		Tomt nr.: 17 til vei 186 Verkstedveien
av 1419		Selvbyggerlag	Vestheim		Parsell nr.: Sted: Nordre Aker
Hus 8		Møllergt 19			Ferdigattest: 5/5 58

Veiattest: 17/7 61 13/3 58 | Kloakkattest: ✓ | Feierattest: 18/11 50 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 19/5 58 | Retur: 17.6.58

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
3/5 50	1392	1	Kopi Tegningsliste	Hoff Tegner
	11/5	2	Innmål	
		3	Snitt	
		4	Fundamentplan	
		5	Kjeller "	
		6	2. "	60 23/5 Dahl —
		7	Snitt	
		8	Fas. Nord	
		9	" Syd	
		10	" Øst	
		11	" Vest	
			Nabo sk. Bilag 8	
			Nabo skjøte	se hus 6.
			Graving sendt	23/5
			Anmeld.	24/5 Tegn Bergen (1845)
30/6 50		12	Sit. Kart 24	Innm 30/8
26.9.57			Innmåling	2/12 57 Vedl. Nyp 1 —
14 11		13	Brev fra Byggesaksavd.	Innm 15/1 —
7/1 58			Endring	Vedl. Nyp 1
			Ibrukt Attest	

1 [illegible]	101	m²
[illegible]	101	m²
[illegible]		m²
[illegible]		m³
[illegible]		m³
[illegible]		m
[illegible]	7/4	

Vann og kloakk i orden

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Tilbygg til våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.
Vekterveien 17, Abildsø.	Gnr. 160, bnr. 513.	57/841

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Ottar Stokke, Vekterveien 17, Abildsø.	Murmester Jan Berger, Vekterveien 33, Abildsø.

OV/NR
21. september 1959.

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

5.mai 1958

Gnr. 160, bnr. 513, Vekterveien 17, hus 8. 50/1392.

Nybygg.

Våningshus. 2/10-1956.

Oslo Politiś selvbyggerlag, Møllergt. 19, Oslo.

Arkitekt Robert Olsson, Vestlia 1, Ljan.

Murmester Jan Berger, Vektervn. 33, Abildsö.

A. Gjerstad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Garasje for 1 bil (tilbygget bolig) Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.
Vekterveien 17, Abildsø.	Gnr. 160, bnr. 513.	56/1170

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Ottar Stokke, Vekterveien 17, Abildsø.	Murmester Jan Berger, Vekterveien 33, Abildsø.

ØV/NR
Dato
21. september 1959.

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Dobbeltgarasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vekterveien 17 B.	gnr. 160, bnr. 513	55/3767

Byggherre

Herr Asbjörn Sæther
Vekterv. 17 B
Abildsö.

Ansvarshavende

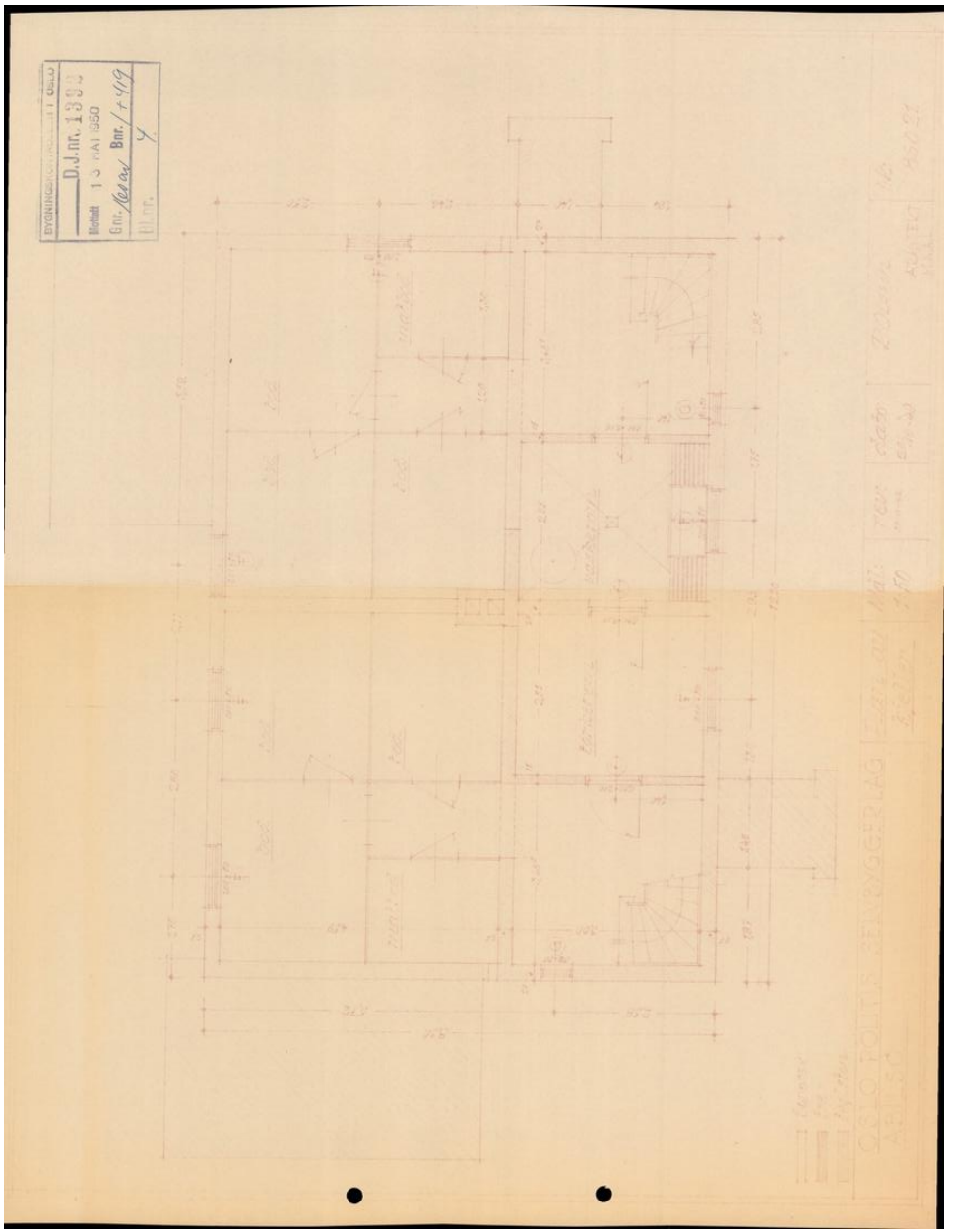
OV/NR

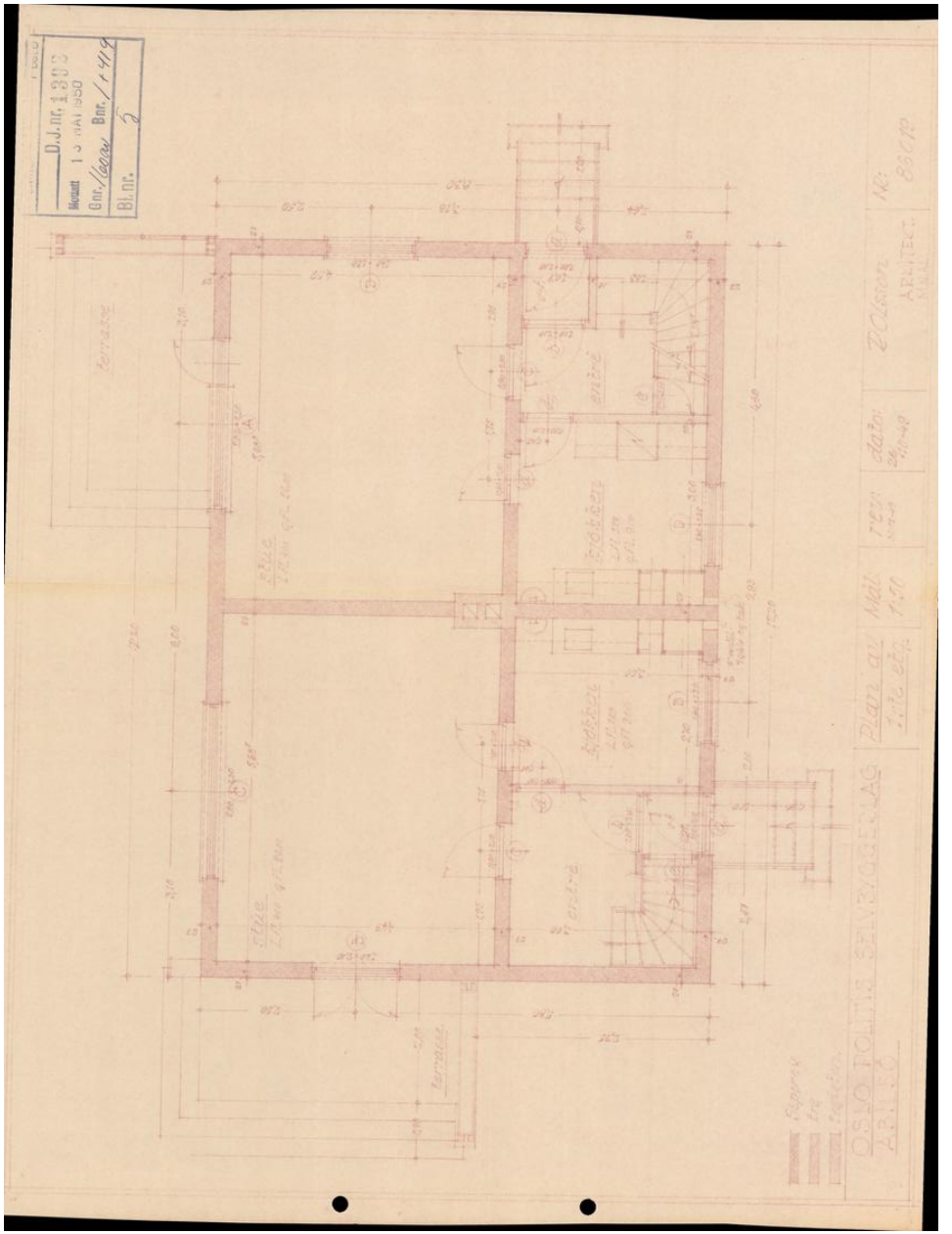
Dato
18. desember 1959.

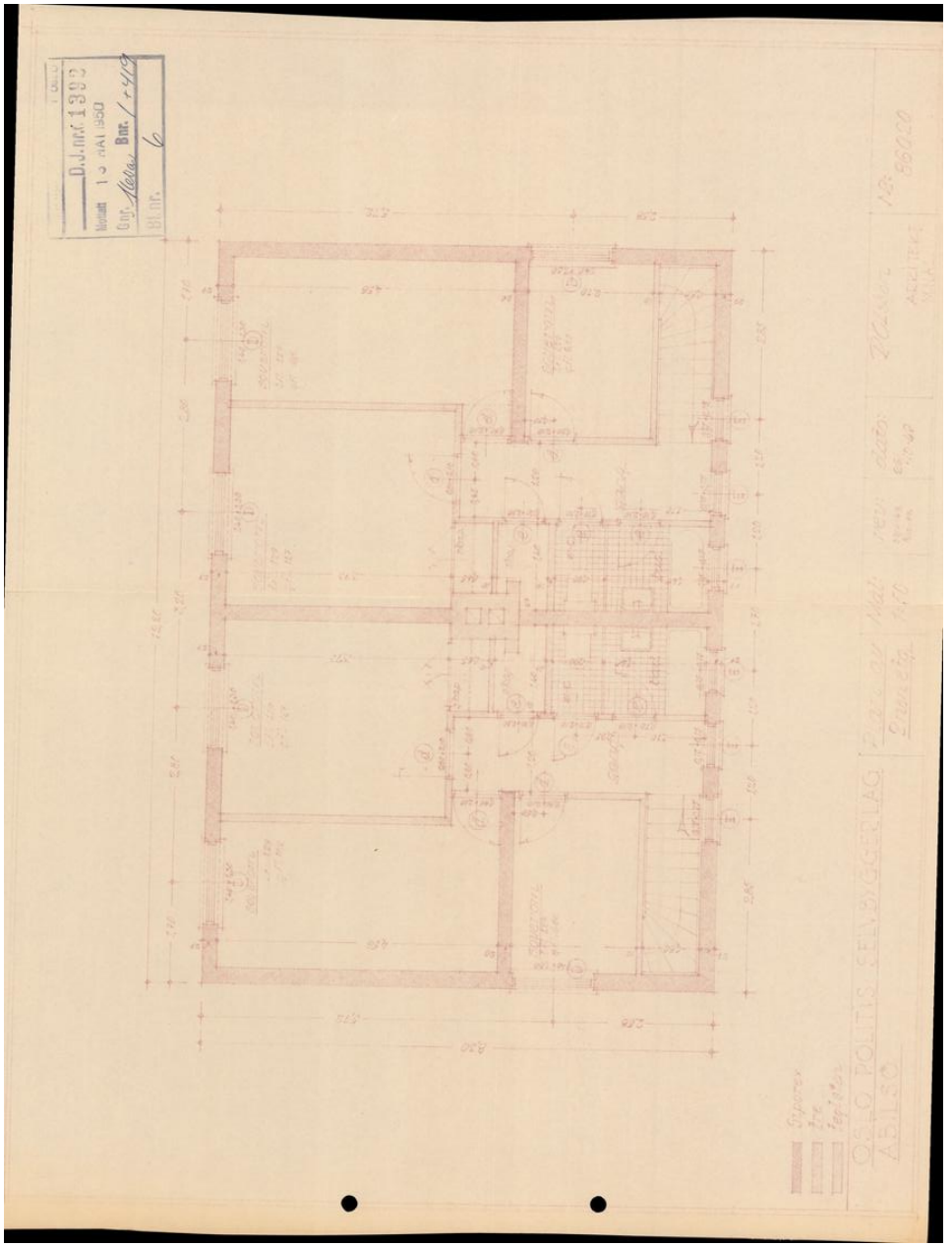
Arbeidets art
Dobbeltgarasje.

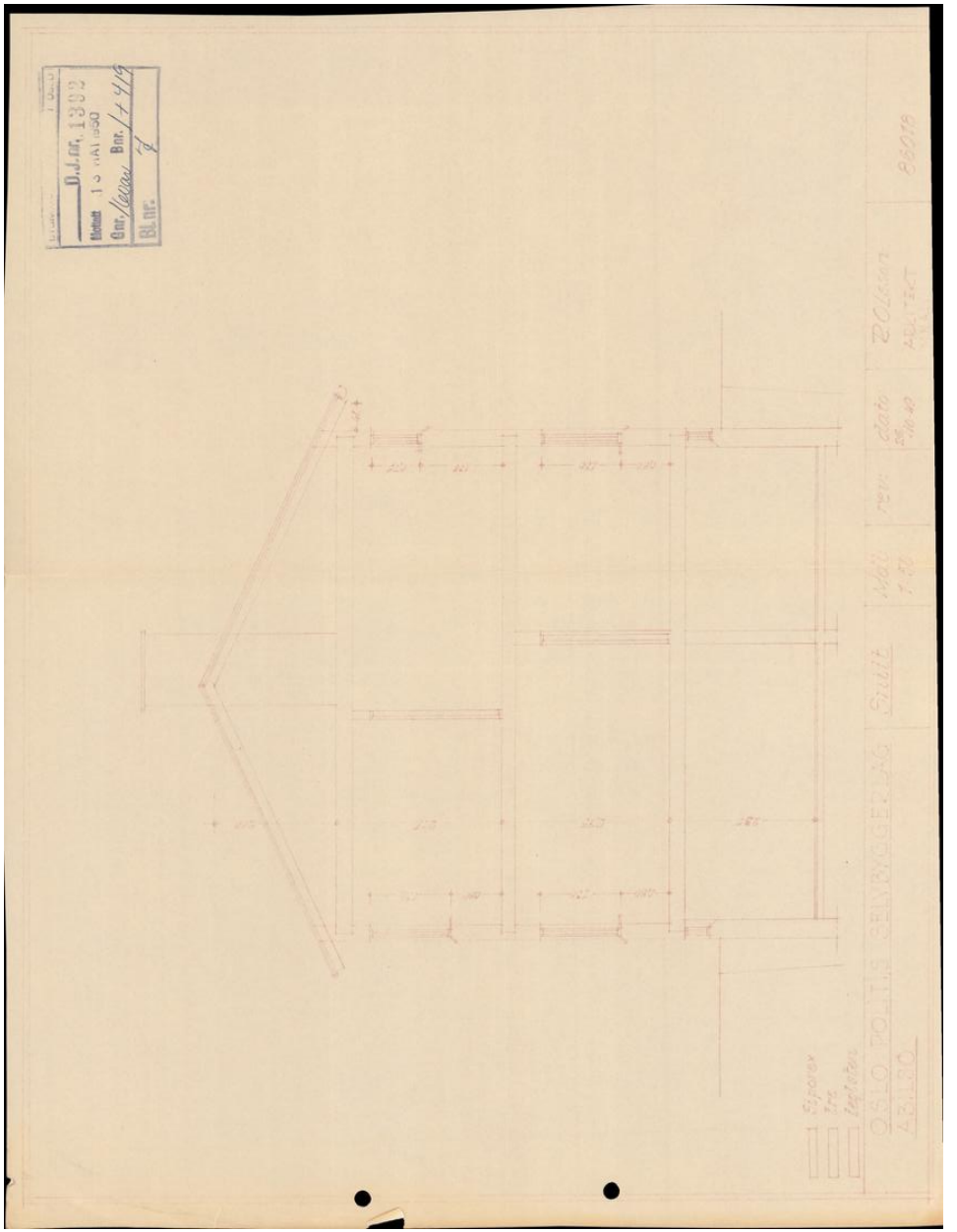
Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

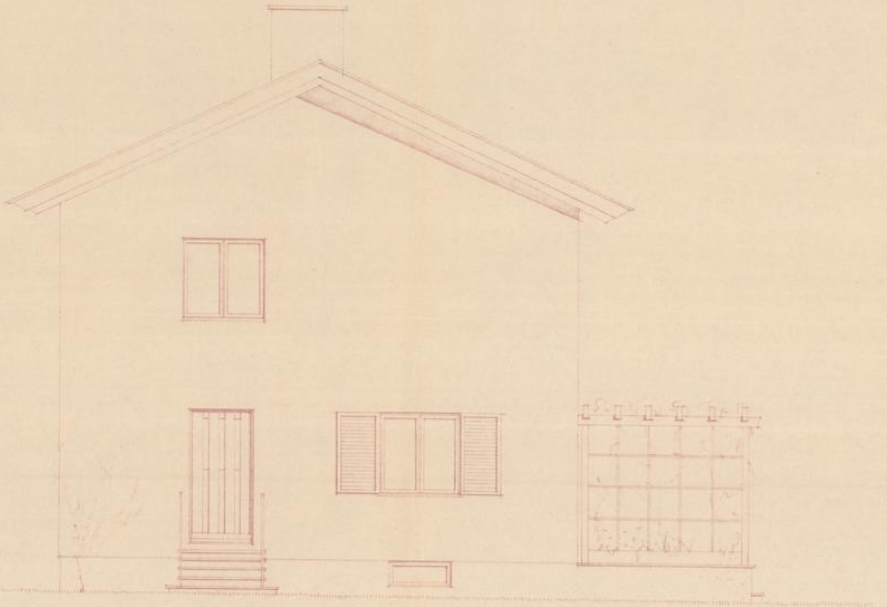

BYGNINGSNÆVNET I OSLO
D.J.nr. 1303
Mottatt 15 MAI 1950
Gnr. Løren Bnr. 1419
Bl.nr. 4


D.J.nr. 1303
Mottatt 15 MAI 1950
Gnr. Løren Bnr. 1419
Bl.nr. 2



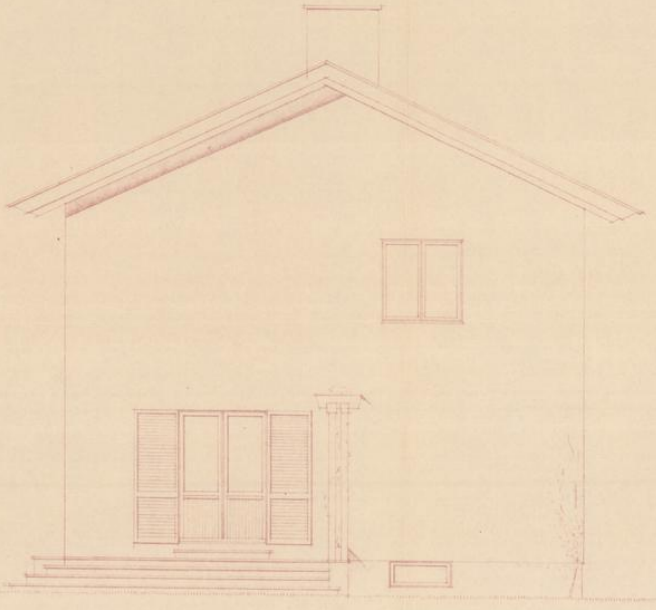


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1393
Mottatt 13 MAI 1950
Gnr. 160a Bnr. 1 + 419
Bl.nr. 8

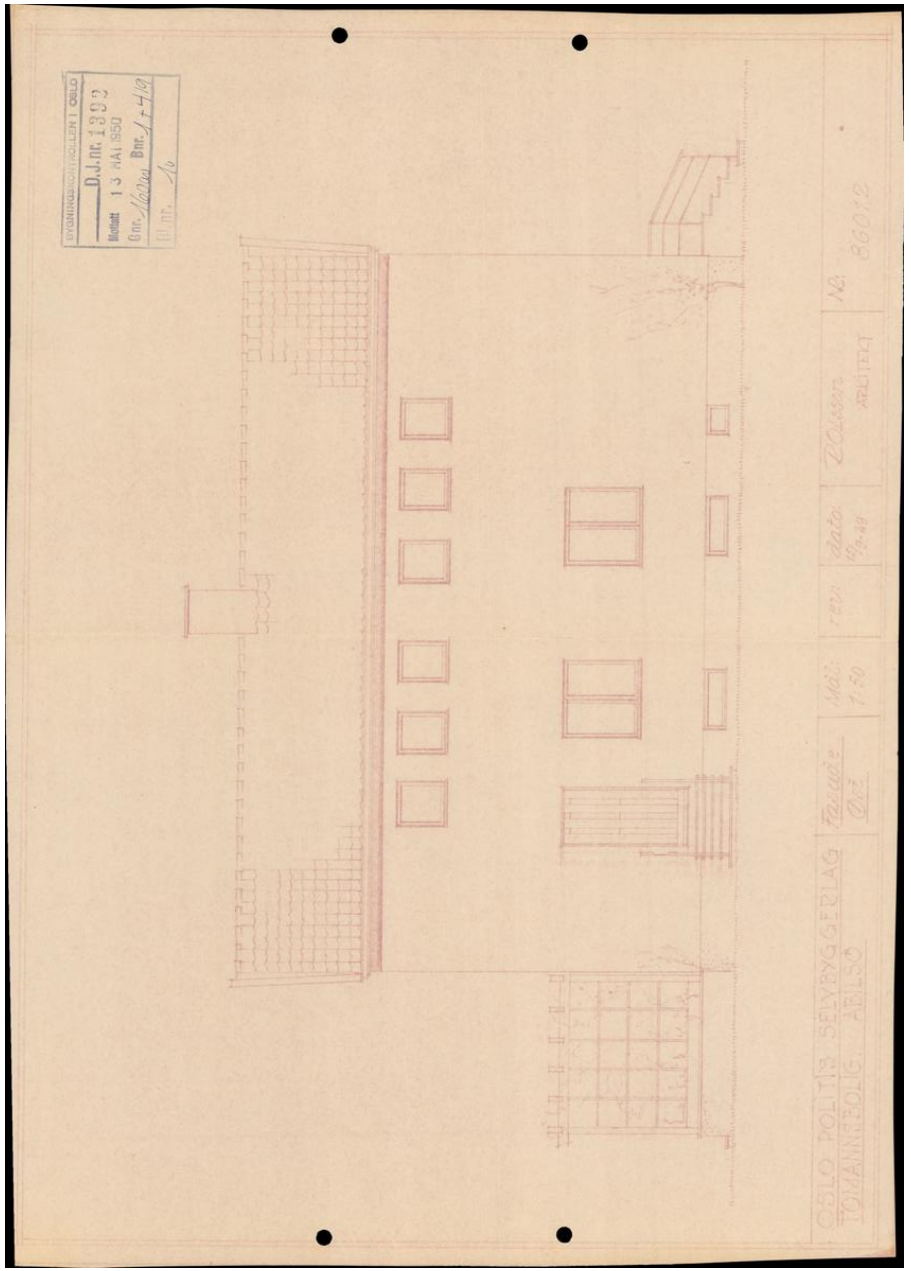


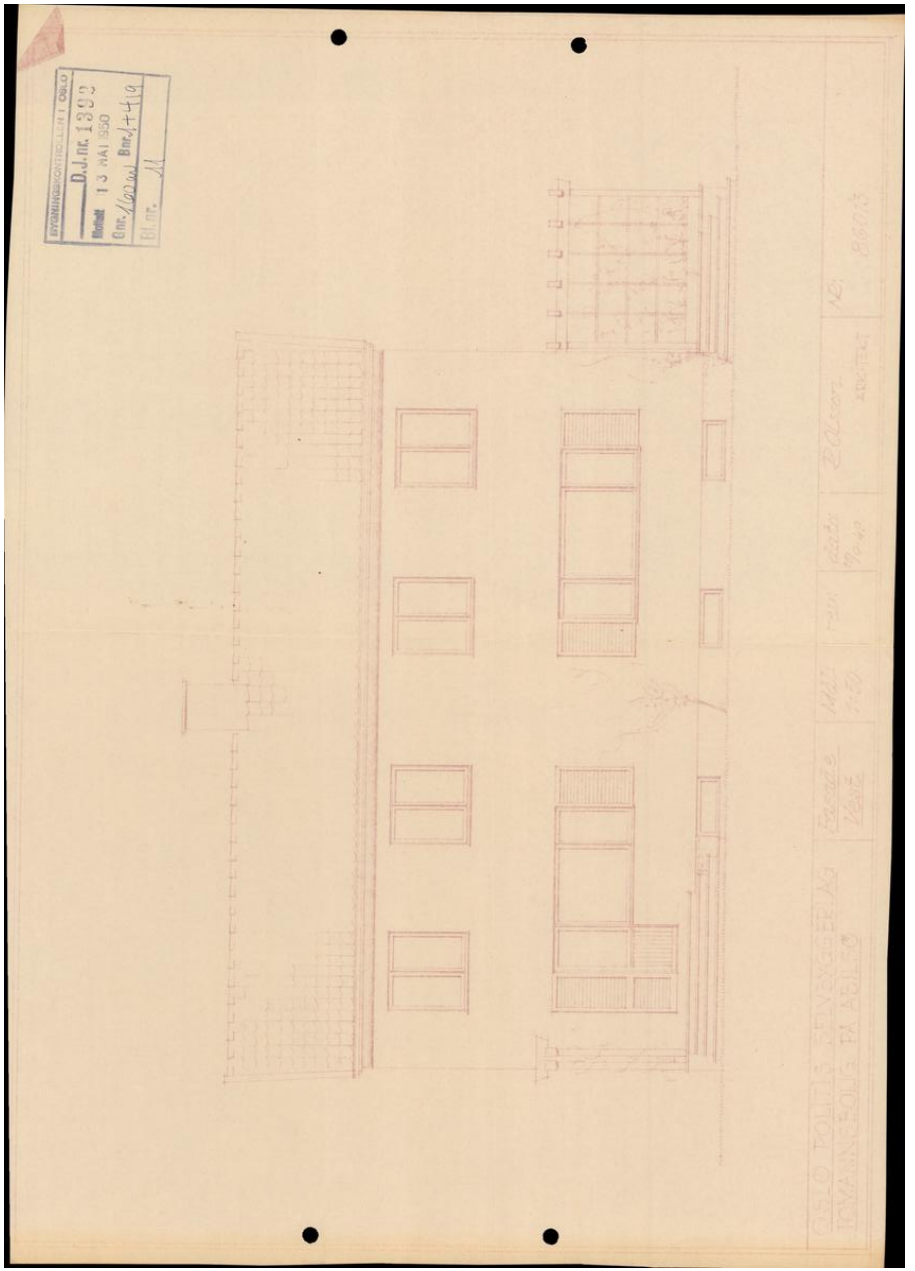
OSLO POLITIS SELVBYGGERLAG A/L Sø	Fasade mot Nord	Mål: 1:50	rev:	dato: 6/10-49	ROlsen ARKITEKT	Nr: 86016

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1392
Mottatt 13 MAI 1950
Gnr. 160a Bnr. 1 + 419
Bl.nr. 9



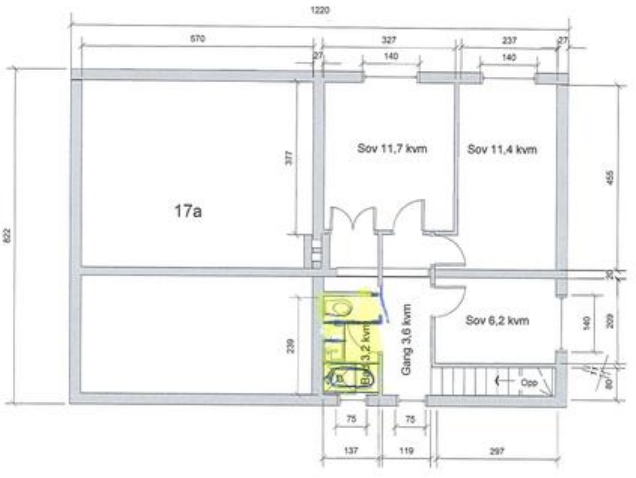
OSLO POLITIS SELVBYGGERLAG A/L Sø	Fasade mot Syd	Mål: 1:50	rev:	dato: 6/10-49	ROlsen ARKITEKT	Nr: 86017


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1893
Mottatt 13 MAI 1950
Gnr. 16 Bnr. 1419
Bl.nr. 10
GJELO POLITIS SELVBYGGERLAG
TOMANNSBOLIG ÅSLO
Fasader
Snitt
Målestokk 1:50
Rev.
dato 9-49
Nr. 86019


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1893
Mottatt 13 MAI 1950
Gnr. 16 Bnr. 1419
Bl.nr. 11

E1

EKSISTERENDE BAD/WC ROM



Bademiljø Sofiemyr
Larmerud Rørservice AS
Pb. 665, 1411 Kolbotn
Tlf. 66 89 29 00 Fax 66 89 29 01

Vekterveien 17b, 0681 Oslo
Gnr 160 Bnr 996, 2. etasje

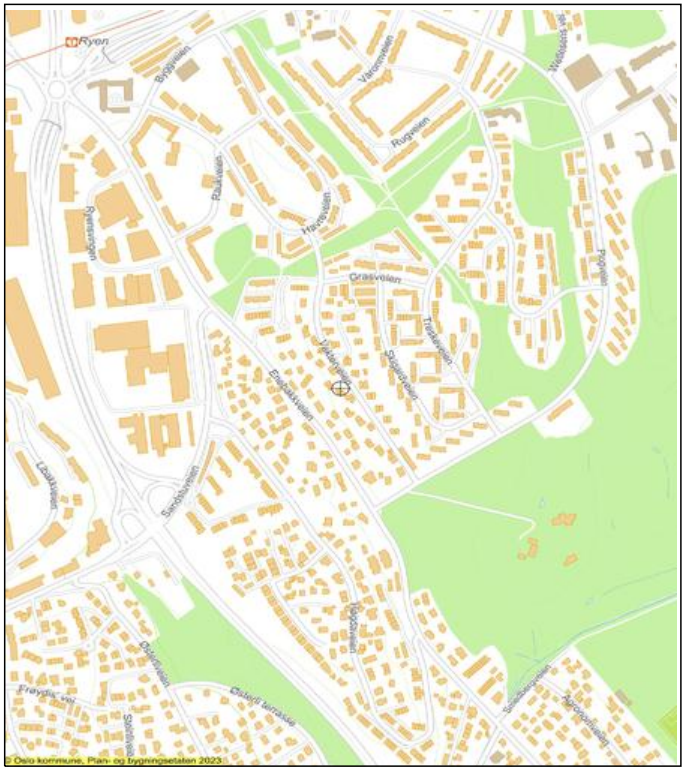
Tiltak: Rehabilitering av bad

Thor Hammer
23 november 2010, tegning nr 1, versjon 1
Målestokk 1:100

Oversiktskart

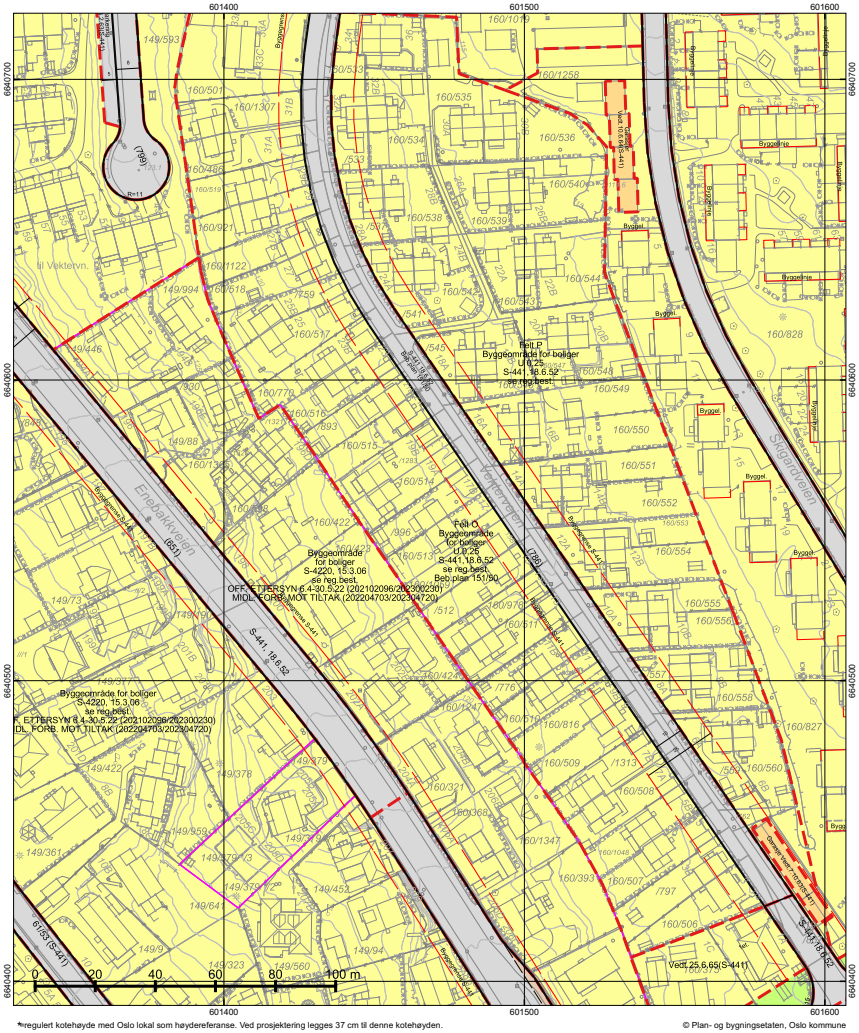
Adr.: Vekterveien 17 B
Gnr bnr : 160 / 996

Bydel : ØSTENSJØ
Skolekrets (2020/2021): Manglerud



Dato: 26.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 26.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

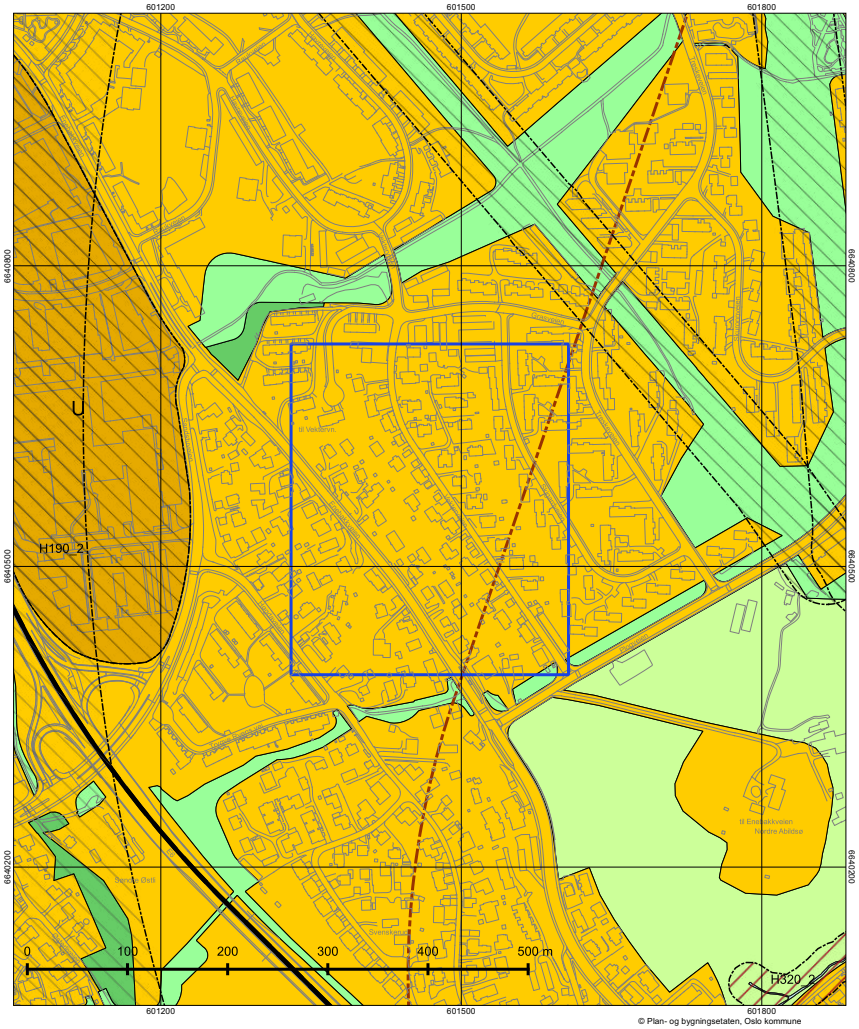
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138920/ 86506358
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP
Adresse: VEKTERVEIEN 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/996

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 26.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138920/86506358
Deres ref.: 45269/ KRER@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristina Erevik
VEKTERVEIEN 17B

Dato: 26.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506358
8334531

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 996

Vi viser til bestilling av 20250226 for VEKTERVEIEN 17B.

GNR. 160 BNR. 996

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1970.

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

454 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

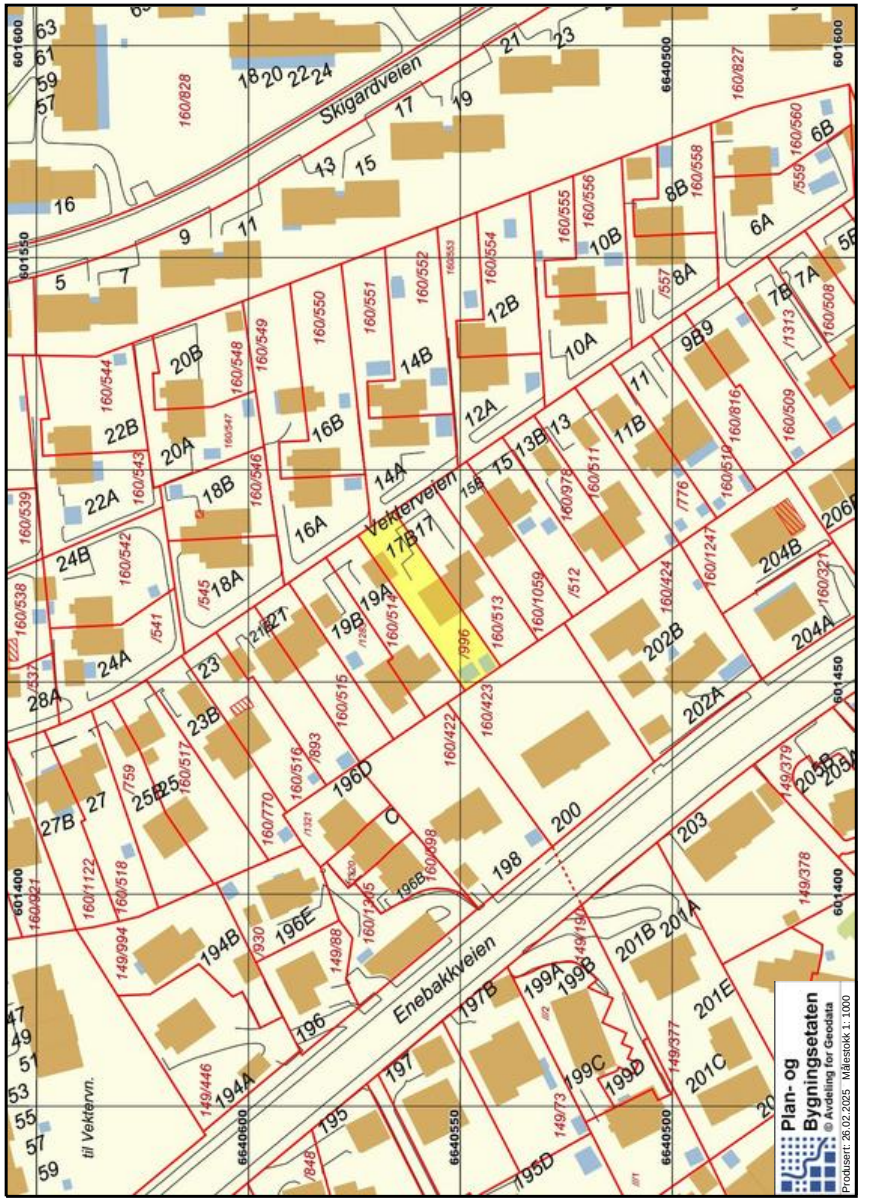
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



V E D T E K T E R

for bebyggelse på gnr. 160 bnr. 1
og 419 (Oslo Politis selvbyggerlag)

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i 2 fulle etasjer.

2. Husene legges i sånt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

3. Husenes størrelse må ikke overskride 110 m2. gr.fl. Gesimshöyde ikke over 7 m. og mönehöyde ikke over 9 m. Ens takform må gjennomföres. Takvinkel fastsettes av bygningsvesenet.

4. Garasjer skal være ildfaste. På tomter hvor garasje ikke er vist, er eventuell garasje forutsatt innredet i våningshusets kjeller.

5. Hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningsvesenet. Sammenhengende gjerder må utföres av ensartet konstruksjon.og i samme höyde.

6. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særskilte grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter fastsatte ramme.

Forövrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo (Akerområdet).

Oslo reguleringsvesen, 15. febr. 1950.

OSLO REGULERINGSRÅD
FREMLAGT I SAK NR.
151 · 14. MAI 50

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vekterveien 17B 0681 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 996 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no