NORDVIK

Vassfaret 7

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Vassfaret 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Vedlegg
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon





Lys gjennomgående 3-roms toppleilighet | Vestvendt balkong | Garasje m/elbil-lader | Peis | Godt med lagringsplass

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**150 130,-**
Totalpris	**6 100 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 831,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vassfaret 7 - En lys og gjennomgående 3-roms. Boligen ligger i byggets øverste etasje, og har vestvendt balkong med flott utsikt mot pent opparbeidede fellesområder. Det medfølger garasjeplass på 17 kvm med elbil-lader samt to store boder til oppbevaring. Her bor man høyt og fritt uten innsyn og kort gangavstand til servicetilbud og offentlig transport.

- Usjenert topp-og endeleilighet
- Vestvendt balkong på 6kvm
- Garasjeplass med elbil-lader
- To boder med rikelig oppbevaringsplass
- Varmekabler i gulv på kjøkken, entré, bad og hovedsoverom
- Separat kjøkken fra 2012 m/integrerte hvitevarer
- Peis
- Solrikt og rolig beliggenhet med store grøntområder
- Felles bodareal til oppbevaring av sykler m.v.
- Sentral beliggenhet med kort vei til servicetilbud

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm





















Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer





Slemdal T-bane ligger ca 16 minutters gange fra boligen og tar deg inn til sentrum

Slemdal senter har gode servicetilbud og ligger i nærheten av boligen



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0116/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vassfaret 7, 0773 OSLO
Gnr 33, bnr 1282, snr 12 i Oslo kommune

Selgere
Dag Jørgen Hveem
Ellen Sofie Lotsberg Hveem

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 100 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 113 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. 2 soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue, gang, entré
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Seksjonen har disponert boden i alle år.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 17 m². Kjellerboden har også ett parti på 8,3 kvm med lav takhøyde.

Solforhold
Selger opplyser at leiligheten ligger solrikt til og at det er sol på balkongen fra formiddag og utover kvelden.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad
Bod: Kjellerbod og loftsbod

Standard
Entré:
Boligen gir et godt førsteinntrykk med adkomst fra felles trappeoppgang. Entréen har en god størrelse med plass til garderobeløsning og heng til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er varmekabler i gulv og downlights i himling. Det er videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Boligen har en åpen stue og spisestue, noe som gjør rommet til et sosialt allrom. Rommet har store vindusflater og gode lysforhold som gir en fin romfølelse. Stuen er lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter - det er fint plass til å innrede med både sofa, salongbord og medie-møblement. Fra stuen er det direkte adkomst til vestvendt balkong på 6 kvm som fungerer som en fin forlengelse av rommet på sommerhalvåret. Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill.

Separat kjøkken:
Boligens kjøkken ligger i et eget rom adskilt fra oppholdsrommene. Kjøkkeninnreindningen er fra Kjöks profilen og ble montert i 2012. Der er hvitevarer fra Siemens. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og benkbereder. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er rikelig med benkeplass til tilberedning og matlaging, samt gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Soverom:
Boligen har to romslige soverom, begge med gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommene har en rolig og lun atmosfære, med god plass til seng og øvrig innredning. Det er garderobeløsning i begge soverommene, som gir praktisk og skjermet oppbevaring av klær og personlige eiendeler.

Bad:
Bad fra 2012. Gulv og vegger er flislagt, det er elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med malt gips med innfelte downlights. Innredningen består av vegghengt servant med
underskap, vegghengt speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjveggen/hjørne.

Parkering
Det medfølger egen garasjeplass med montert elbil-lader. Garasjen er fra 2021.

Modernisering og påkostninger
2012:
- Renovert bad
- Renovert kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Total renovering 2012 bad og kjøkken iht. tilstandsrapport fra tidligere
eiere (som solgte til oss).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad ifm. totalrenovering 2012 iflg. tidligere eiere.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Dokumentasjon + minnepinne fra Oslo Bad, jf. også tilstandsrapporten.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iflg. egenerklæring fra tidligere eiere: -Utvendig etterisolerting av hele bygget i 2004 iht. utført av OPAK. -Pipefornying i hele sameiet 2022 (nytt pipeløp i stål).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iflg. tidligere eieres egenerklæring: EB Distribusjon, Elektro Sivert, Østreng Elektro, Hafslund. Nye stigeledninger ca. 1999 + nye sikringsskap + alt det elektriske i leiliheten i 1995 og årene etterpå, Ib.a. jordfeilvarsler. Hafslund skiftet i 2017 til nye automatiske strømmålere i hver lelilighet. Eltel etter målerbytte 14.09.17

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec ladeboks i hver garasje. Forbruk avregnes kvartalsvis. Tidligere eiere har ikke oppgitt mer om dette punkt, og vi har ikke mer info.

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: Iflg. tidligere eiere: TT-teknikk. Full utskifting av soilrør i hele sameiet i 2019.

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.?
Nei
Eventuell kommentar: Huset er på Byantikvarens gule liste - derfor lite rom for utvendige endringer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant, iflg. tilstandsrapporten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Se tilstandsrapporten vedr. at de små nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vil foreligge ifm. boligsalget.

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?
Arealoppmålinger foreligger i ny tilstandsrapport.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til konkrete vedtak. Men ifm. kommunens utbedring av rør (vann/avløp), utelukkes ikke at rør som tilhører sameiet må utbedres eller skiftes. Sameiet har bygd og økt egenkapital for å møte slike utgifter helt eller delvis, jf. årsmøteprotokoll.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
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:

Utvendig:
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1995. Det er brann- og lydklassifisert entrédør (b30-dB40) og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1995.

Vestvendt balkong med adkomst fra stue på 6 kvm. Gulvet er utført med malt betong med sluk. Balkongen er delvis overbygd og det er montert elektrisk markise og utvendig lys.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Vinduene har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid.

Utvendig - Ytterdører:
Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 1995. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Innvendig - Overflater - gulv:
Gulvoverflater i stue og mellomgang bærer preg av slitasje, og stedvis knirk.

Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon:
Det foreligger ingen skriftlig godkjenning fra sameiet for tilkobling til felles avtrekkskanal. Ettersom boligen er en toppleilighet, vurderes det som lite sannsynlig at viften påvirker ventilasjonen i leiligheten under. Forholdet bør likevel avklares og godkjennes av styret.

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger:
Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ved salg:
Alt fastmontert følger med

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie
Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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 følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad, kjøkken entré og hovedsoverom
- Peis

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. 7 482 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 831,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renovasjon, trappevask, plenklipping, strøm til fellesarealer, revisjon, forretningsførsel m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 3.831,-

Selger opplyser om følgende: Det kan være behov for utskifting av vann- og avløpsrør i tilknytning til at kommunen skifter ut offentlige rør. Sameiet har spart opp egenkapital til formålet, så det er usikkert om fellesutgiftene vil øke som følge av dette og evt. hvor mye.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fyringskilde, ca 1.200,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 728,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 375 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 500 000,- pr. 2024
Verdien av primærbolig settes til 25 prosent av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skattyter krever det, skal verdien settes ned til 25 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger 14 000 000 kroner.

Verdien av sekundærbolig settes til 100 prosent av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skattyter krever det, skal verdien settes ned til 100 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vassfaret 5-7, orgnr. 986847251

Om sameiet
Eiendommen Vassfaret 5-7, Oslo, er delt i 12 ideelle selveierandeler. Til hver eierandel hører eksklusiv bruksrett til leilighet med tilhørende boder i kjeller og på loft, samt garasje.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 594,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Se vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad er frivillig.

Dyrehold
Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6613962

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 316 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling på felles visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Holmen, i nedre del av Holmenkollen.

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

Det er bare 400 meter til buss 46 som tar deg til Majorstuen på ca. 12 minutter, denne stopper ved Holmenhavna og buss 45 stopper rett nedenfor krysset Holmenkollveien/ Stasjonsveien. Det er i tillegg kort vei til T-bane ved Holmen og Slemdal stasjon, hvor linje 2/1 tar deg til Majorstuen på ca. 7 minutter.

Det er fem minutters gange til søndagsåpne Joker i Holmenhavna, ellers kan du gå til KIWI og Coop Extra Slemdal på ca. 14 minutter. Den samme ruten tar 3 minutter med bil.

Boligen ligger nær flotte turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter, enten du ønsker å rusle i nærområdet langs parkarealene ned til Holmendammen, eller legge ut på tur med sykkel, på ski eller til fots langs tur- og sykkelvegene i Nordmarka. I umiddelbar nærhet ligger blant annet idrettsanleggene på Gressbanen (fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren), Holmenkollen tennisklubb, fluekastingsanlegget i Holmendammen, og akeanlegget Korketrekkeren. Lysløypa Midtstuen - Frognerseteren med tilknytning til lysløypene videre til Ullevålseter og Sognsvann starter ved Midtstuen skole, i gangavstand (10-15 min.) fra boligen. Her starter også sykkel- og turløypenettet via Midtstuen og Skådalen opp til Frognerseteren, Tryvannstua eller Vettakollen, og videre innover i Nordmarka.

Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder Ready, Heming, Vestre Aker Skiklubb og Røa. Videre ligger Holmenkollen/Midtstuen riksanlegg for hopp, langrenn, skiskyting og rulleski i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Holmenhavna (Buss)
Slemdal T-Bane

Skoler og barnehager
Villa Utsikten Barnehage
Svenstuen Barnehave
Davinas
Holmen skole: Elever vil enten gå på Midtstuen skole eller Hovseter skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for boligblokk, datert: 20.09.1950

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-4907. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Ved Vassfaret 1, Tråkka, Bjørnveien/Dagalistein - Oppgradering av hovedledningsanlegg for vann og avløp - Holmenbekken
Saksnummer: 202602972
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602972

Tråkka 45B - Bruksendring av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202604696
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202604696

Tråkka 45 B - Ulovlige gravearbeider
Saksnummer: 202506181
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506181

Bjørnveien 83 - Ulovlig mur
Saksnummer: 202505354
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505354

Bjørnveien 50b - Nytt anlegg/konstruksjon
Saksnummer: 202504101
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504101

Bjørnveien 50 B - Ulovlig terrenginngrep
Saksnummer: 202506545
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506545

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/1282/12:
12.07.1951 - Dokumentnr: 8370 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1282
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1951 - Dokumentnr: 11345 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1282
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1951 - Dokumentnr: 11475 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1282
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1966 - Dokumentnr: 11702 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1282
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1975 - Dokumentnr: 9775 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER NOK 250.000
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1989 - Dokumentnr: 71826 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: OSLO LYSVERKER
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO LYSVERKER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1282
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1975 - Dokumentnr: 9775 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

15.09.1992 - Dokumentnr: 43949 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 160/1959

20.12.2012 - Dokumentnr: 1084981 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 160/1972

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 budaksept.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 525,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 151 800,- 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 14. august 2026

Ansvarlig megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vassfaret 7

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	9 min, 0.7 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	610 elever, 27 klasser	13 min, 0.9 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	13 min, 1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	18 min, 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	5 min, 2.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min, 2.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	8 min, 3.9 km

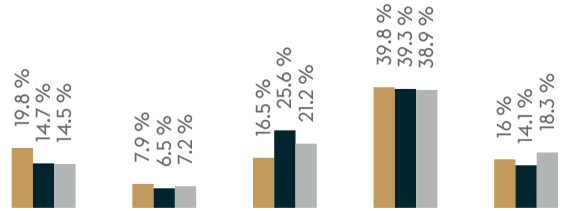
Offentlig transport

Holmenhavna	Linje 46	5 min, 0.4 km
Slemdal	Linje 1	14 min, 1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	5 min, 2.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min, 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min, 10.3 km

Barnehager

Villa Utsikten Frilufts- og id...	27 barn	8 min, 0.7 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	10 min, 0.8 km
Davinas (1-6 år)	48 barn	14 min, 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
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

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Holmenkollen Tennisklubb	6 min
Gressbanen	9 min
Heming Treningssenter	17 min
SATS Njårdhallen	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vassfaret 7 , 0773 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 1282, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 09.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1596 **Eiendomsverdi ref nr:** SX1043

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveier-leilighet. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 7 kvm (15 kvm gulvareal) og en loftsbod på 5 kvm (17 kvm gulvareal). Det er romslige felles bodarealer (ikke oppmålt) i underetasjen for oppbevaring av sykler mv. Det medfølger også garasjeplass på 17 kvm med ladestasjon for elbil i felles garasjerekke.

Leiligheten har et internt bruksareal på totalt 66 m².
Planløsningen består av 2 soverom, bad, kjøkken og spisestue/stue.
Leiligheten har en vestvendt balkong på 6 kvm med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1995.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør (b30-dB40) og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1995.

Vestvendt balkong med adkomst fra stue på 6 kvm. Gulvet er utført med malt betong med sluk. Balkongen er delvis overbygd og det er montert elektrisk markise og utvendig lys.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre gulv og laminat.
Vegger: Tapetserte og malte overflater.
Tak: Malte slette overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Peis i stue, med stålpipe fra 2022.

Leiligheten har malte profilerte dører. Dør fra stue til mellomgang ved soverom/bad har farget glass.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2012. Gulv og vegger er flislagt, det er elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med malt gips med innfelte downlights. Innredningen består av vegghengt servant med underskap, vegghengt speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjveggen/hjørne.

Teknisk forskrift: TEK10
Dokumentasjon: FDV, bilder, tilbud og arbeidsbeskrivelse.
Dokumentasjonen er samlet på en minnepenn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnreindningen er fra Kjöks profilen og ble montert i 2012.
Hvitevarene er fra Siemens.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og benkbereder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og oppdriftskanaler.
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, soverommet ved badet, badet og kjøkkenet. Det er også peis i stuen.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken.
Sikringsskap plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

Info fra tidligere salg (2024):
Nye stigeledninger ca. 1999 + nye sikringsskap + alt det elektriske i leiligheten i 1995 og i årene etterpå, blant annet Jordfeilvarsler.
Hafslund skiftet i 2017 til nye automatiske strømmålere i hver leilighet.
Utført av: EB Distribusjon, Elektro Sivert, Østreng Elektro, Hafslund.

Boligen er utstyrt med slokkeapparat, brannteppe og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

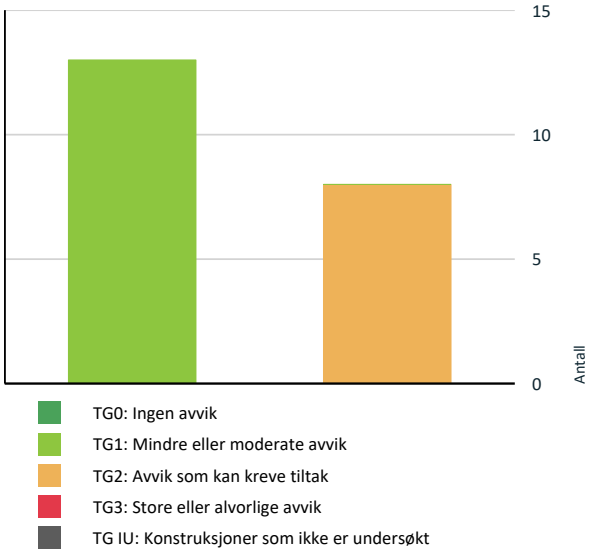
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 04.01.56, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1995.

___

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør (b30-dB40) og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1995.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 1995. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong med adkomst fra stue på 6 kvm. Gulvet er utført med malt betong med sluk. Balkongen er delvis overbygd og det er montert elektrisk markise og utvendig lys.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverket er 0,9 meter høyt. Dagens forskrift krever 1,0 meter ved høydeforskjell over 0,5 meter fra terreng. Det er ikke krav til ombygging for å møte dagens forskrift.

Byggemåte

Beskrivelse

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner utvendig pusset og malt. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater.

Utvendige konstruksjoner er en del av sameiets vedlikeholdsplikt gis ikke tilstandsgrad, men er kommentert for opplysning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Heltre gulv og laminat.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Gulvoverflater i stue og mellomgang bærer preg av slitasje, og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

• - Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon.
Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp gulvoverflatene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Tapetserte og malte overflater.

Tak: Malte slette overflater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført kjøkken og stue. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:
Stue:
14mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
2mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peis i stue, med stålpipe fra 2022.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte profilerte dører. Dør fra stue til mellomgang ved soverom/bad har farget glass.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vaskemaskinen er plassert i en mellomgang uten sluk. Det er montert lekkasjedetektor, men ved en eventuell lekkasje kan vann bli liggende på tregulvet og føre til fuktskader selvom vannet inn til vaskemaskinen er stoppet. Forholdet er kommentert til informasjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2012. Gulv og vegger er flislagt, det er elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen er kledd med malt gips med innfelte downlights. Innredningen består av vegghengt servant med underskap, vegghengt speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjveggen/hjørne.

Teknisk forskrift: TEK10
Dokumentasjon: FDV, bilder, tilbud og arbeidsbeskrivelse. Dokumentasjonen er samlet på en minnepenn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.



Høyde ved dørterskel



Høyde ved sluk

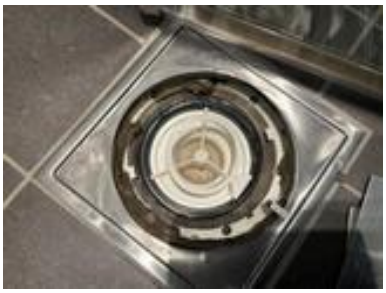
ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast med klemring.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen



Sluk utenfor dusjsonen

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speilskap med belysning.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk og tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen skriftlig godkjenning fra sameiet for tilkobling til felles avtrekkskanal. Ettersom boligen er en toppleilighet, vurderes det som lite sannsynlig at viften påvirker ventilasjonen i leiligheten under. Forholdet bør likevel avklares og godkjennes av styret.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og mot kjøkken hvor varmtvannsberederen er plasser slik at hulltaking mot våtsonen ikke er gjennomførbart.
Det ble foretatt fuktsøk på flis-overflatene inne i våtsonen. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Normale måleverdier.



Normale måleverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnreindningen er fra Kjöks profilen og ble montert i 2012. Hvitevarene er fra Siemens.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og benkbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Utbedringer bør påregnes. Se vedlagt bilde.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tetting mellom vannrør og varerør anbefales utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til tilgjengelig område. Rørgjennomføringer må tettes iht. gjeldende krav for å hindre skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader.



Manglende plugger i enden av varerørene.



Fordelingskap i himlingen på bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og oppdriftskanaler.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, soverommet ved badet, badet og kjøkkenet. Det er også peis i stuen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Vanlig stikkontakt, ikke fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trapperom, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

———

Tilstandsrapport

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

———

Info fra tidligere salg:
Nye stigeledninger ca. 1999 + nye sikringsskap + alt det elektriske i leiligheten i 1995 og i årene etterpå, blant annet Jordfeilvarsler. Hafslund skiftet i 2017 til nye automatiske strømmålere i hver leilighet.
Utført av: EB Distribusjon, Elektro Sivert, Østreng Elektro, Hafslund.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av anleggets alder og fordi det ikke er utført el-tilsyn de siste fem årene, anbefales en utvidet el-kontroll. En slik kontroll anbefales generelt ved eierskifte.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med slokkeapparat, brannteppe og røykvarslere.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting.
• På grunn av anleggets alder og fordi det ikke er utført el-tilsyn de siste fem årene, anbefales en utvidet el-kontroll. En slik kontroll anbefales generelt ved eierskifte.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygget anvendes som garasje.

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygget ble oppført i 2021 og har plasstøpt ringmur mot grunnen, med bindingsverk av tre over ringmuren. Taket er et saltak tekket med takpapp. Garasjen har strøm og elektrisk styrt vippeport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

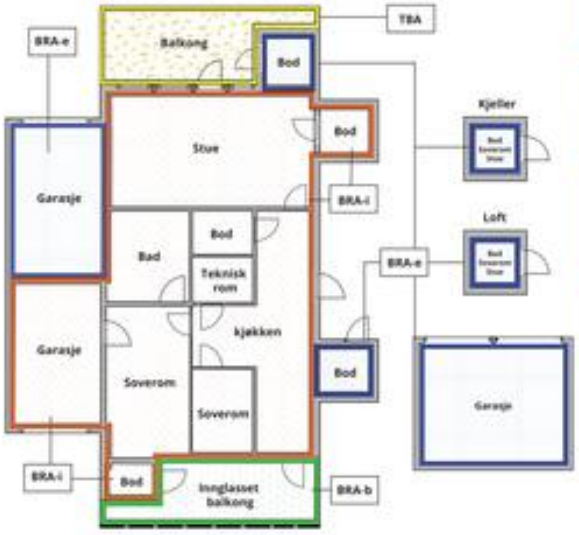
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	66			66	6		66
Loft		5		5		17	22
Kjeller		7		7		8	15
SUM	**66**	**12**			**6**	**25**	**103**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	2 soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue, gang, entré		
Loft		Loftsbod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 17 m². Kjellerboden har også ett parti på 8,3 kvm med lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 04.01.56, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1282		12	4317 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Vassfaret 7

Hjemmelshaver

Hveem Dag Jørgen, Hveem Ellen Sofie Lotsberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og attraktiv beliggenhet på Slemdal, med kort vei til Holmendammen, Gressbanen, marka, butikker og offentlig transport. Området er veletablert og barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Det er medfølger garasjeplass i lukket garasjerekke.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon ifm. rehabilitering av bad.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dag Jørgen Hveem	9578-5995-4-847980	2026-08-09 15:45:45
Ellen Sofie Hveem	9578-5995-4-173002	2026-08-09 22:32:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
9. aug. 2026

Oppdragsnummer
22-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vassfaret 7, 0773 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Dag Jørgen Hveem, Ellen Sofie Lotsberg Hveem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. oktober 2024

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: 6613962
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad. Total renovering 2012 bad og kjøkken iht. tilstandsrapport fra tidligere eiere (som solgte til oss).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad ifm. totalrenovering 2012 iflg. tidligere eiere.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon + minnepinne fra Oslo Bad, jf. også tilstandsrapporten.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iflg. egenerklæring fra tidligere eiere: -Utvendig etterisolerting av hele bygget i 2004 iht. utført av OPAK. -Pipefornying i hele sameiet 2022 (nytt pipeløp i stål).

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iflg. tidligere eieres egenerklæring: EB Distribusjon, Elektro Sivert, Østreng Elektro, Hafslund. Nye stigeledninger ca. 1999 + nye sikringsskap + alt det elektriske i leiliheten i 1995 og årene etterpå, lb.a. jordfeilvarsler. Hafslund skiftet i 2017 til nye automatiske strømmålere i hver lelilighet. Eltel etter målerbytte 14.09.17

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec ladeboks i hver garasje. Forbruk avregnes kvartalsvis. Tidligere eiere har ikke oppgitt mer om dette punkt, og vi har ikke mer info.

---

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: Iflg. tidligere eiere: TT-teknikk. Full utskifting av soilrør i hele sameiet i 2019.

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Huset er på Byantikvarens gule liste - derfor lite rom for utvendige endringer.

---

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant, iflg. tilstandsrapporten.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapporten vedr. at de små nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

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 vil foreligge ifm. boligsalget.

---

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? Arealoppmålinger foreligger i ny tilstandsrapport.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til konkrete vedtak. Men ifm. kommunens utbedring av rør (vann/avløp), utelukkes ikke at rør som tilhører sameiet må utbedres eller skiftes. Sameiet har bygd og økt egenkapital for å møte slike utgifter helt eller delvis, jf. årsmøteprotokoll.

---

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: 22-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ellen Sofie Hveem	**2026-08-09**	**Dag Jørgen Hveem**	**2026-08-09**

Identifikasjon

Ellen Sofie Hveem

Identifikasjon

Dag Jørgen Hveem

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0116/26 . Vår ref.: 3788-1-12 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vassfaret 5-7
Organisasjonsnr:	986847251
Seksjonseier:	Hveem, Ellen Sofie
Medeier:	Hveem, Dag Jørgen
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Vassfaret 7, 0773 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	33
Bnr.	1282

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6613962.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 831,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 831,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 594,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: vassfaret_5_7_sameie@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

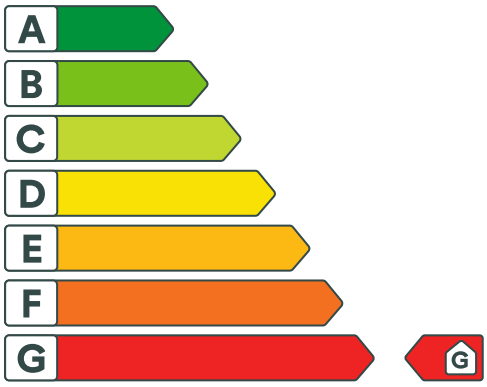
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Adresse **Vassfaret 7, 0773 OSLO**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330752**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80098111**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **1282**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **354,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **354,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 379 kWh**



Vassfaret 7, 0773 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vassfaret 7, 0773 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sameiet Vassfaret 5-7

Innkalling til årsmøte 23. april 2024 kl.19.00

Saker til behandling

- Åpning av møtet
- Opptelling av antall sameiere som er representert
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av 2 personer til å signere årsmøtereferatet
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Styrets årsberetning
- Regnskapsoversikt for 2023
- Valg av nytt styre
- Aktuelle saker – agenda sendes senest 14 dager før møtet
- Eventuelt

Årsrapport 2023 for Sameiet Vassfaret 5-7

Styret
Frem til årsmøtet den 12.04.2023, bestod styret av følgende personer:

Karl Smaavik - leder
Alexander Gefle
Terje Norborg
Hege Finkenhavn

Styrets medlemmer sitter for ett år ad gangen. På årsmøtet den 12.04.2023, ble følgende styre valgt:

Karl Smaavik - gjenvalgt
Alexander Gefle - gjenvalgt
Terje Norborg - gjenvalgt
Hege Finkenhavn - gjenvalgt
Einar Årreberg – nyvalgt

Første styremøte etter årsmøtet ble avholdt den 04.05.2023. Etter sameiets vedtekter valgte styret selv ny leder, Hege Finkenhavn.

Styret har hatt møter (ganske) jevnlig gjennom perioden 2023/2024, og det er skrevet referat fra møtene. Styret fant underveis ut at det nok var greit at styremøtereferat blir sendt ut til alle i sameiet.

Dugnad
Dugnadene har som vanlig vært gjennomført med flott arbeidsinnsats og strøkent resultat. Viser særlig til vaskerommet i kjelleren under nr. 7.

Dugnadene er i 2023 fortsatt gjennomført etter Korona-prinsippet, dvs. over en periode på et par uker. Arbeidsliste legges frem og man skriver seg opp på ledige oppgaver. Dette har fungerer bra og er en fleksibel løsning.

Men i 2023 kom kulde og snø allerede i slutten av oktober. Innkjørsel og plassen foran garasjene var på det tidspunktet ikke spylt/kostet for grus, løv, kvist og kvas. Den ukløyvde veden som ligger ned mot bekken, forsvant også under snøen.

Styret informerte på årsmøtet i 2023 at vi ønsket at dugnader fremover ville bli arrangert på en fast dato. Blant annet at vårdugnaden kom i god tid før 17. mai. Håpet er at flest mulig stiller opp på en felles dugnadsdag slik at sameiere og leieboere kan jobbe sammen og ha det litt sosialt, kanskje med kaffe og boller.

Vårdugnaden 2024 er ifølge dette lagt til den 7. mai (med mulighet for de det ikke passer for, å gjøre en innsats før eller etter denne datoen).

Utførte arbeider mm.

Beskjæring av trær
I februar 2023 ble den store blodbøken stusset og grener med fare for å knekke ble fjernet. Dessverre presiserte ikke styret at vi også ønsket en stussing av trekronen, så treet er fortsatt stort.
I tillegg ble to trær med råte felt.

Balkonger
Lett utbedringsarbeid og maling av balkongene er gjennomført høsten 2023. Dette krevde en del oppfølging da det viste seg at malerfirmaet ikke stilte med sine faste ansatte, men hentet inn underleverandør som fusket litt med sliping, murpussing og to lag med maling. Resultatet er vel til slutt blitt greit nok.

Styret følger opp ved behov for evt. flekking. Vi har litt maling stående i kjelleren.

Garasjer
Styret har gjennom hele 2023 jobbet opp mot Entreprenør Steinbakken og Karlshusgarasjene. Det vedvarende problemet er at smeltevann/regnvann fra bilene renner inn i den bakre enden av flere av garasjene. Spesielt har det i vinter vært et tilleggsproblem med smeltevann som renner inn utenfra pga mye isdannelse utenfor enkelte av garasjeportene (mye veksling mellom snøvær, kulde- og varmegrader). I tillegg har det vært behov for justering av noen garasjeporter siden ferdigstillelse i mai 2021.

Feil ved takrenner, som førte til vanninntrenging gjennom tak i garasjer mot nord, ble utbedret vinter 2023.

Justering av porter og boring av dreneringshull i garasjegulvene ble etterspurt/avtalt høsten 2023, purret og gjennomført vinter 2024. Det er også planer om dreneringsrenne med rist på utsiden av de to første garasjene mot syd, etter nedkjørselen.

Til orientering har styret nå fått ordnet med en elektronisk universalnøkkel som gir tilgang til alle garasjene ved behov.

Styret

Hege Finkenhavn Alexander Gefle Terje Norborg Karl Smaavik

Einar Årreberg

SAMEIET VASSFARET 5-7
ORG.NR. 986 847 251, KUNDENR. 3788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	587 904	527 904	0	0
Ladeinntekter EL-bil		40 341	0	0	0
Andre inntekter	3	195 128	414 766	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**823 373**	**942 670**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-24 071	-23 145	0	0
Konsulenthonorar	4	-1 875	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-249 384	-504 811	0	0
Forsikringer		-52 214	-70 692	0	0
Kommunale avgifter	6	-113 722	-96 791	0	0
Energi/fyring		-108 032	-101 065	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-61 126	-50 190	0	0
Andre driftskostnader	7	-100 916	-106 098	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-711 340**	**-952 792**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**112 033**	**-10 122**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	943	151	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**943**	**151**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**112 976**	**-9 971**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		112 976	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-9 971		

SAMEIET VASSFARET 5-7
ORG.NR. 986 847 251, KUNDENR. 3788

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 046	0
Kundefordringer		130 510	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 112	14 264
Andre kortsiktige fordringer	9	10 811	18 450
Driftskonto OBOS-banken		93 122	107 358
SUM OMLØPSMIDLER		**254 601**	**140 073**
SUM EIENDELER		**254 601**	**140 073**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		229 764	116 788
SUM EGENKAPITAL		**229 764**	**116 788**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 489	3 976
Leverandørgjeld		21 348	19 309
SUM KORTSIKTIG GJELD		**24 837**	**23 285**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**254 601**	**140 073**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Vassfaret 5-7

Hege Finkenhavn Alexander Gefle Terje Norborg

Karl Smaavik Einar Årreberg

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	587 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**587 904**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Balkong	195 128
SUM ANDRE INNTEKTER	**195 128**

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 875**

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-212 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 561
Kostnader dugnader	-7 217
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-249 384**

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-69 318
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-42 874
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-113 722**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Vaktmestertjenester	-57 996
Renhold ved firmaer	-39 950
Andre fremmede tjenester	-156
Andre kontorkostnader	-535
Bank- og kortgebyr	-2 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-100 916**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	943
SUM FINANSINNTEKTER	**943**

NOTE: 9

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Lading av kjøretøy mm	10 811
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 811**

Husordensregler
for
boligsameiet Vassfaret 5-7

§ 1. Utvendige fellesareal

Vassfaret 5-7 skal være et godt og hyggelig sted å bo.
Alle må på sin måte bidra til dette, blant annet ved å holde fellesområdene våre ryddige og ordentlige. Også beboere i leiligheter som leies ut deltar på lik linje med andre.
Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.
Trappeoppgang og trapperepos må ikke opptas av ting tilhørende sameierne. Barnevogner, rullatorer og lignende kan stå innenfor utgangsdørene.
Det er bra om utearealene våre brukes av sameierne, men slik bruk må ikke være til sjenanse for de andre.
Styret tar initiativ til dugnader når dette er nødvendig – alle som kan må etter beste evne delta her.
Det kan kjøres til inngangene ved syketransport, av- og pålasting av tunge ting, ellers ikke. Det er ikke anledning til å parkere på eiendommen. Gjester må parkere i gaten. Taxiturer skal startes og avsluttes ved innkjørselen til eiendommen.
Avfall som ikke får plass i søppel- og papirkassene må fjernes av den enkelte, ikke hensettes utenfor kassene.

§ 2. Innvendige fellesareal

Alle må bidra til at lofts- og kjellerganger til en hver tid er ryddet, fremkommelige og ikke representerer noen brann- eller annen fare.
Dersom man privat ønsker å benytte noen av de tomme kjellerrommene må dette tas opp med styret på forhånd.

§ 3. Hver enkelts leilighet

Alle sameierne må holde sin leilighet i god byggteknisk stand. Store endringer i leiligheten må godkjennes av styret i forkant. Det er satt regler for farge på yttervinduer og markisestoff.
Vanlige regler for ro og orden må overholdes i leiligheten og når balkongene brukes. Spesielle anledninger som medfører litt ekstra støy må varsles med oppslag i oppgangen på forhånd.
Hver sameier har ansvar for at leilighetens tilhørende garasje, lofts- og kjellerbod holdes ved like og ikke brukes til ting som er brann- eller på annen måte farlig for sameiet.

§ 4. Husdyrhold

Husdyrhold er lov i sameiet vårt, men må ikke medføre sjenanse for de andre sameierne.

§ 5. Utfyllende husordensregler
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 6. Overtredelse
Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som en følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Oslo, 26.04.2011
Vedtatt sameiermøtet Vassfaret 5-7

Vedtekter
for
boligsameiet Vassfaret 5-7

(vedtatt 22. april 2009)

§ 1. Eierandeler

Eiendommen Vassfaret 5-7, Oslo, er delt i 12 ideelle selveierandeler. Bestemmelser inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene er bindene for sameierne. Utleie og overdragelse av eierandeler kan bare skje på de der nevnte vilkår.

§ 2. Bruksrett

Til hver eierandel hører eksklusiv bruksrett til leilighet med tilhørende boder i kjeller og på loft, samt garasje. For øvrig disponeres eiedommen i samsvar med vedtak i sameiermøter og styrets bestemmelser.

§ 3. Rådighetsrett

Sameiere har rådighetsrett over hver sin eierandel. Denne kan dog bare brukes til beboelse. Styret skal underrette ved salg. Utleie skal på forhånd meddeles styret for godkjennelse. Sameierne har ingen forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett. Juridisk person kan ikke være sameier.

§ 4. Vedlikehold

En sameier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av sin leilighet med boder og garasje. Bygningsmessige eller eksteriørmessige forandringer kan bare foretas medv styrets godkjennelse. Alt av oppheng som ikke er innvendig i leilighetene skal godkjennes av styret. Dette for å sikre at dette blir montert forskriftsmessig på den oppussede fasaden, uten å skade denne. Markiser, vindskjermer på balkonger osv. skal være i henhold til felles standard.

§ 5. Fellesutgifter

Til drift og vedlikehold av eiendommen, avgifter, forsikringer, administrasjon m.v. betaler hver sameier sin andel av de budsjetterte utgifter med et månedlig beløp fastsatt i sameiermøte. Beløpet betales forkuddsvis innen den 1.ste i hver kalendermåned. Ved en for sen betaling påløper vanlig morarente.

§ 6. Sameiermøter og styre.

Hvert år skal det innen 31. mai innkalles til et sameiermøte med minst 2 ukers varsel. Hver sameier har en stemme. Sameier kan

møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en sameier. Sameiermøtet ledes av styrets formann.
Sameiermøtet er beslutningsdyktig når halvparten av sameierne er representert.

På årsmøtet velges et styre på 3 medlemmer med 2 varamenn.
Styret velges for ett år og velger selv sin formann.
Styremedlemmene skal være sameiere bosatt i gården.

På årsmøtet behandles videre årsberetning, budsjett og regnskap, samt andre saker ført opp på møteinnkallelsen. Saker som en sameier ønsker tatt opp på årsmøtet, bør fremlegges skriftlig for styret senest en måned forut.

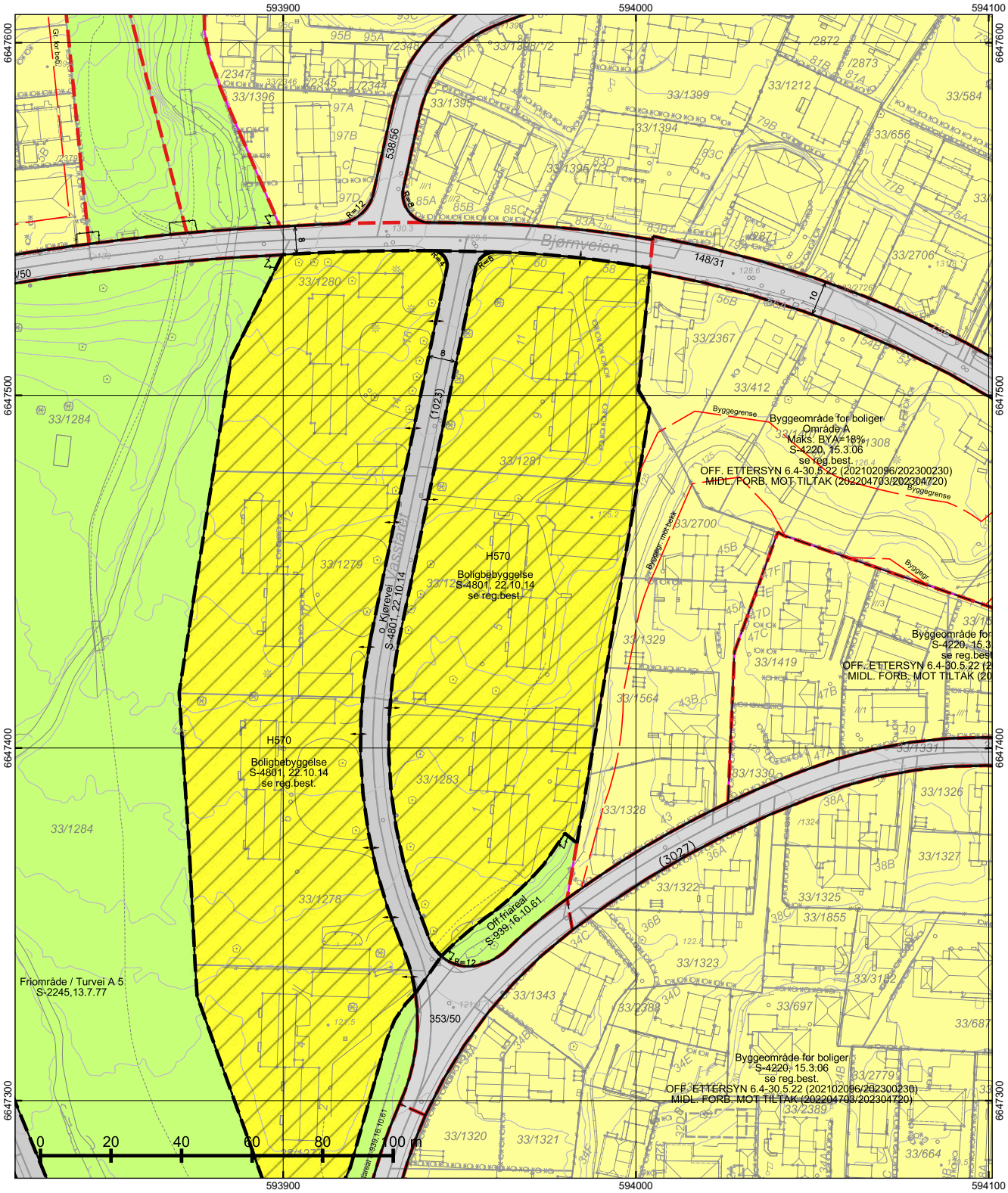
Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Halvparten av stemmene er likevel nok når mindre enn halvparten stemmer mot. Står halvpart mot halvpart, foretas loddtrekning.

Forandring av husordensregler krever 2/3 flertall av alle sameiere.

Det innkalles til ekstraordinært sameiermøte når styret finner det nødvendig eller det forlanges av minst 3 sameiere.

Styret setter i verk de vedtak som treffes på sameiermøtene og forestår ellers gårdens drift, vedlikehold, regnskapsføring m.v. Avgjørelser som innebærer økonomiske forpliktelser utover budsjettets ramme, skal legges frem i sameiermøte til godkjennelse.

§ 7. Vedtektsendring
Vedtektene kan endres på sameiermøte med 2/3 flertall av alle sameierne.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

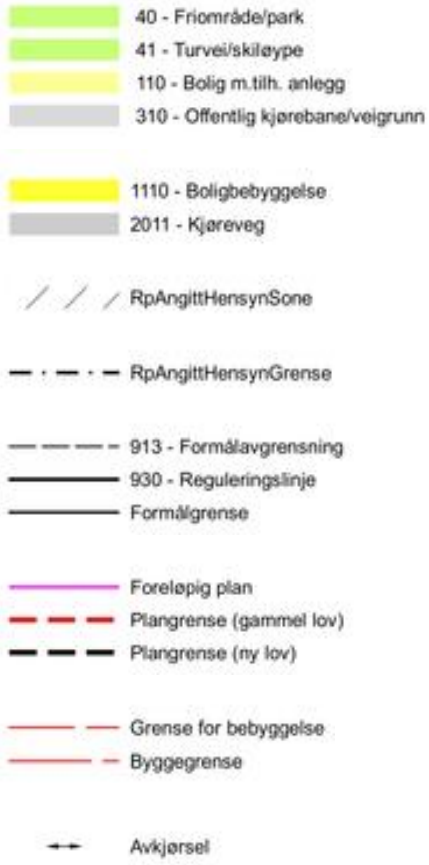
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

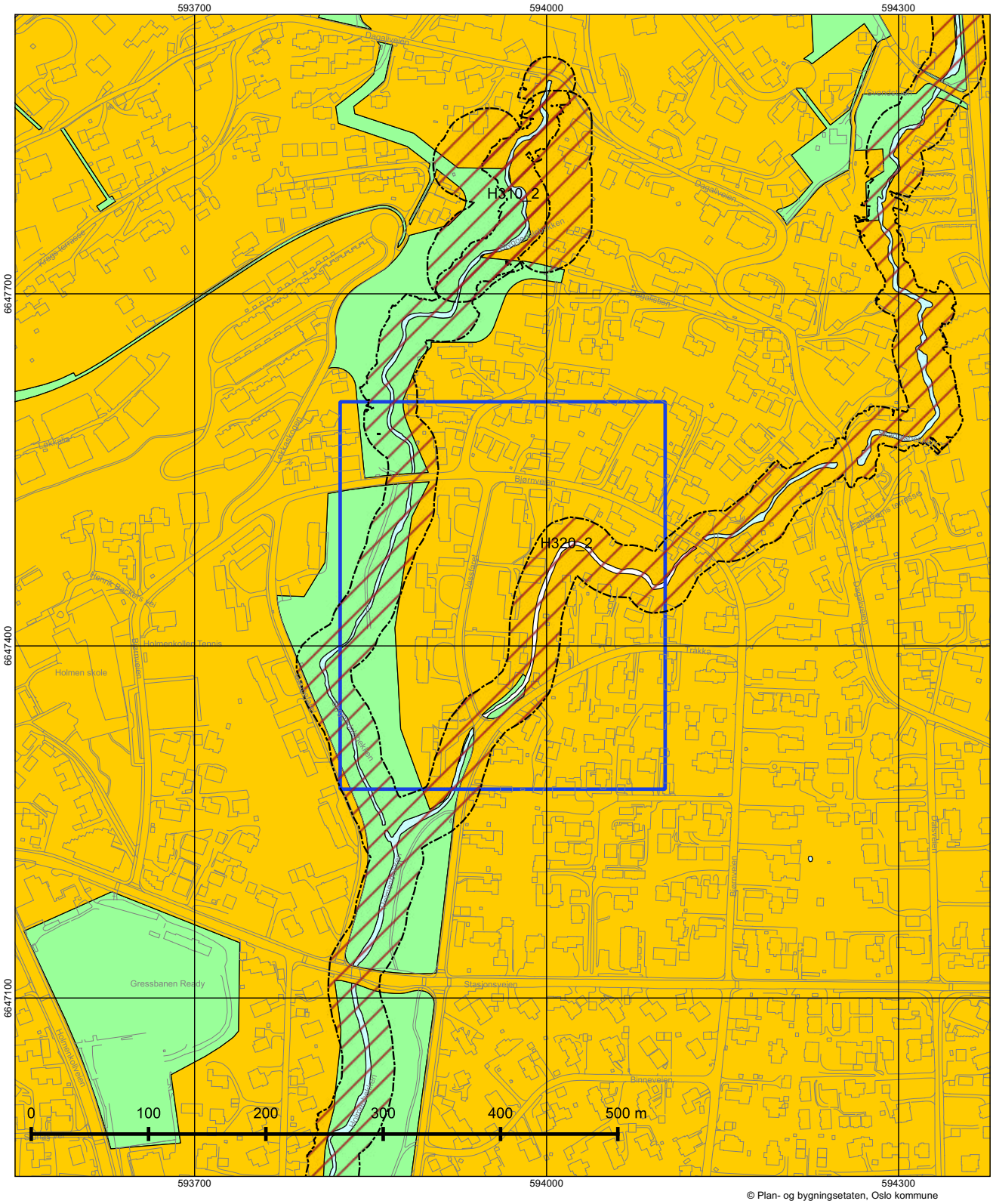
PlottID/Best.nr: 161098/ 86537309
Adresse: Vassfaret 7
Gnr/Bnr: 33/1282
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161098/86537309
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Pia Eriksson
Laget for: ada@kjenner.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537309
Deres ref: 9380768

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 1282.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 1282.

GNR. 33 BNR. 1282

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.06.1951.

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

4320 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
Seksjon Matrikkel

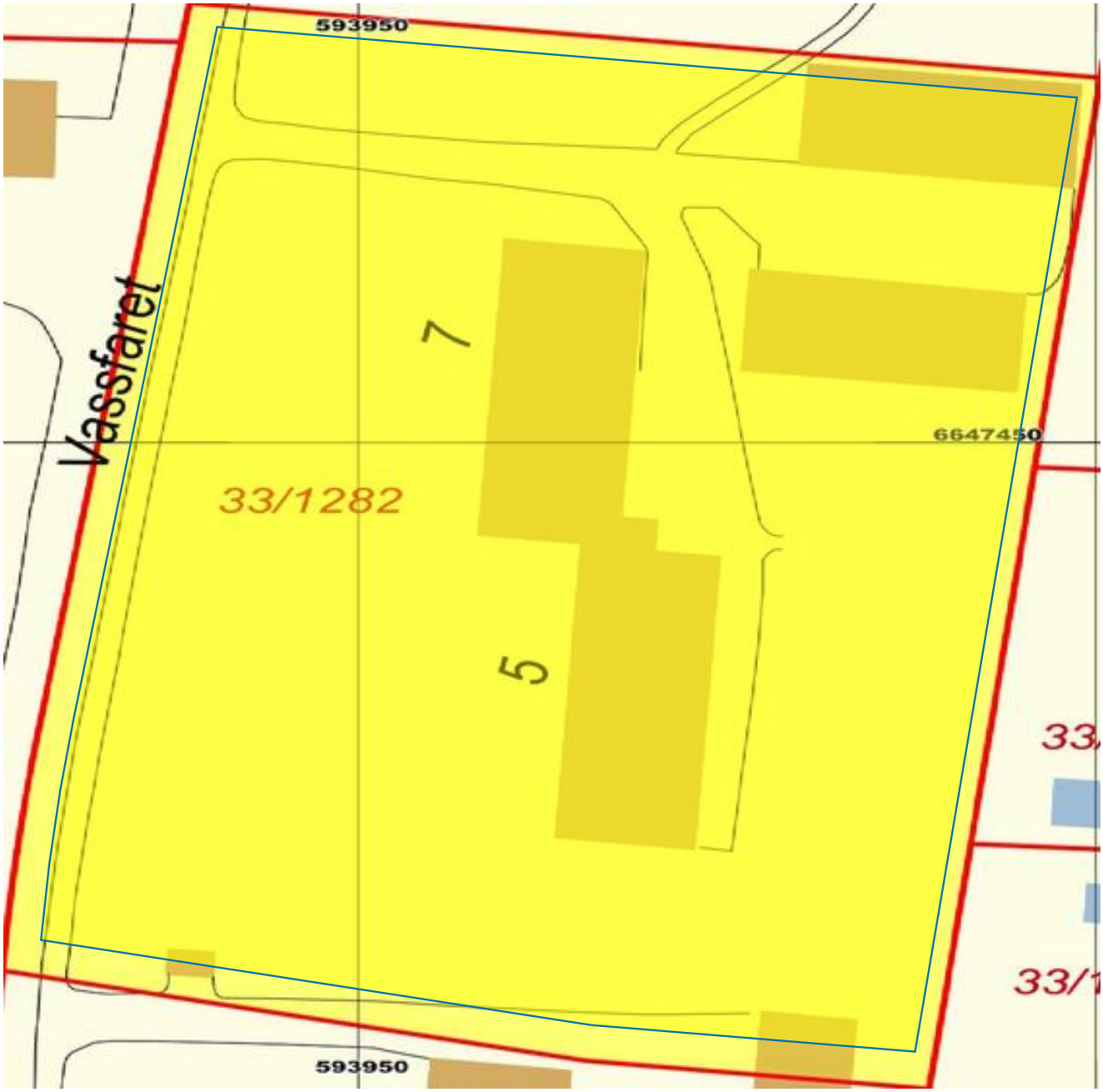
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

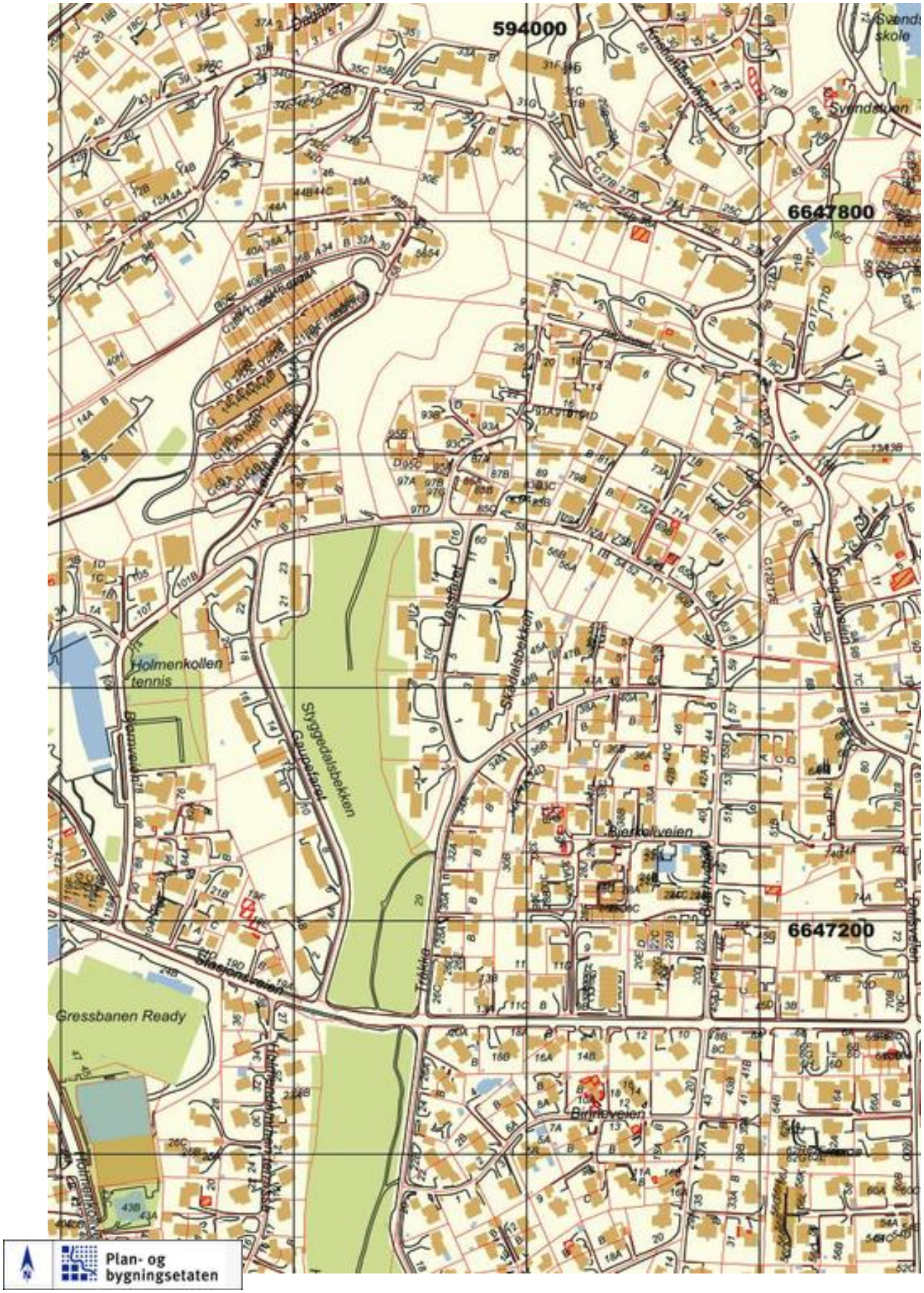
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


594000
6647800
6647200
Holmenkollen tennis
Gressbanen Ready
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4801

Vassfaret og Gaupefaret. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108.

Vedtaksdato: 22.10.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201302172

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201302172

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VASSFARET OG GAUPEFARET
GNR. 33, BNR. 1271 - 1283, 2107,2108

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart ABPN-201302172 datert 03.12.2013 og revidert 12.05.2014.

§ 2 Formål og hensynssoner
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg

Hensynssone
- Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Hensynssone
Eksisterende bygninger og konstruksjoner tillates ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget. Bygningenes eksteriør skal bevares.

På utomhusområder og veianlegg tillates ikke tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Nye frittstående bygningsvolum tillates ikke.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som for eksempel vinduer, dører, kledning, taktekking og balkonger bevares med sin opprinnelige plassering.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

I tilfeller der eksteriøret er blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 4 Bolig/Forretning
Forretning tillates kun i første etasje.

§ 5 Avkjørsel
Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6 Kjørevei
Kjørevei skal være offentlig.

Felles kjørevei skal være fellesareal og skal være felles for gnr. 33, bnr. 475, 1271, 1272, 2298, 2299 og 2475 samt senere utskilte parseller av gnr. 33, bnr. 1272. Felles kjørevei reguleres i en bredde på 4 meter.

§ 7 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.10.2014 sak 273. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.10.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Protokoll fra årsmøte i Vassfaret 5-7

23. april 2024

Til stede: Fra Vassfaret 5: Kari Helseth, Alexander Gefle, Terje Norborg, Elin Husebø, Karl Smaavik og Ellen Borthen
Fra Vassfaret 7: Per Christian Bjørnstad, Einar Årreberg, Anne Lise Flemmen, Hege Finkenhagen, Per Olav Miland (digitalt)

Forfall: Anne Lise Bakke (representert gjennom fullmakt til Terje Norborg)

1. Åpning av møtet og opptelling av antall sameiere som er representert"

Det var ti sameiere representert fysisk i møtet, en deltok digitalt og en var representert gjennom fullmakt.

2. Valg av møteleder

Vedtak: Hege Finkenhagen ble valgt til møteleder.

3. Valg av referent

Vedtak: Ellen Cathrine Borthen ble valgt til referent.

4. Valg av to personer til å signere protokollen

Vedtak: Kari Helseth, Vassfaret 5 og Per Christian Bjørnstad , Vassfaret 7

5. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent

6. Styrets årsberetning for 2023

Vedtak: Årsberetningen ble gjennomgått og godkjent.

7. Regnskap for 2023

Det ble foretatt en ekstra innbetaling på husleien i 2023. Dette har gjort at vi har et godt resultat nå. Vi har p.t. 248 000,- på konto. Fortsetter det slik kan vi begynne å tenke på det vi «bør» gjøre. Vi har gjort det som vi «må» gjøre de siste årene.

Vedtak: Regnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

8. Valg av nytt styre

Styrets medlemmer sitter for ett år av gangen. På årsmøtet den 12.04.2023, ble følgende styre valgt:

Karl Smaavik, Alexander Gefle, Terje Norborg, Hege Finkenhavn, Einar Årreberg.

Per Christian Bjørnstad 24/4-2024 Kari Helseth

Det sittende styret har stilt seg til disposisjon for å fortsette en periode til.

Vedtak: De sittende styremedlemmene ble enstemmig valgt for en ny periode (ett år).

9. Aktuelle saker

- Av HMS-årsaker må det settes opp et gjerde ved garasjene. Det vil bli ca. 15-16 meter langt. Kostnad er ca. kr. 1000,- pr. meter. Høyde er minimum 90 cm (standardhøyde).
- Det er fint om vi kan male de blå ytterdørene. Styret har nummeret på blåmalingen slik at ny maling kan kjøpes inn.
- Branndørene er nok også en «bør»-sak. Brannvesenet har vært på tilsyn etter pipefornyingen, men har ikke kommentert branndørene våre. De har derimot kommentert at det skal være ryddig i oppgangene.
- Kari har hatt ansvar for beplantning ved inngangene og ønsker avløsning. Plantene må vannes/ stelles/ skiftes ut med jevne mellomrom. I møtet ble det foreslått og vedtatt at alle sameiere bidrar litt for å holde blomstene i live.
- Dugnaden i år er 7. mai. De som ikke kan delta på fastlagt dag utfører oppgaver før eller etter denne dagen. Det vil bli hengt opp en liste over arbeidsoppgaver som skal utføres.
- «Jungelplantene» (parkslirekne) er fortsatt en uønsket planteart som er på tomten. Vi må fortsette å holde jungelplantene nede gjennom sesongen, så de ikke sprer seg enda mer. Det er fint å jobbe med dem om vinteren og om våren, når det er tørt.
- Søppelskuret bør fikses opp. Det vil ikke koste mye å få fint. Styret forsøker å finne en som kan ordne dette i løpet av sommeren.
- Det har blitt et mer stabilt internet nå enn tidligere. Det kan være et tema å diskutere sammen med de andre sameiene i Vassfaret om vi skal slå oss sammen for å sjekke om det er mulig å få en bedre og rimeligere avtale for alle.

Oslo, 24.4.2024

Per Christian Bjørnstad

Kari Helseth

Erklæring

vedrørende

11702

24 AUG. 1966

Gnr. 33 bnr. 1282. seksjon B. Vassfaret 5-7.
Eiendom

Garasjer. 64/3708.
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 18/7-66 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79.

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 18. august 1966

c/o HOLMENHAVNA 13

Hjalmar Hegge Mellbye. Eigenjord

Byggherrens underskrift.

c/o HOLMENHAVNA 18

Hjalmar Hegge Mellbye. Eigenjord

Skjøteinnehavers underskrift.

Utskrift ettersendes

Avskrift ... 01-67.

2000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1084981/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 13:17
Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601371170
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986847251	SAMEIET VASSFARET 5-7		Prinsensgate 21, co Stormfelt & Co AS, 0157 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	33	1282

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1084981 Tinglyst: 20.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

12.12.2012
Bente Hansen

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823 Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune, Org.nr. 971 040 823
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	33	1282		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
	Sameiet Vassfaret 5-7		

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	160	B	11	B	173	B	21				31			
2	B	160	B	12	B	160	B	22				32			
3	B	160	B	13				23				33			
4	B	160	B	14				24				34			
5	B	160	B	15				25				35			
6	B	173	B	16				26				36			
7	B	160	B	17				27				37			
8	B	173	B	18				28				38			
9	B	173	B	19				29				39			
10	B	160	B	20				30				40			
SUM BRØK		1639		SUM BRØK		333		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1972 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Del av fellesareal innlemmes i seksjon 8, sum nevner øker.

Det skal beregnes dokumentavgift av Kjøpesum kr. 230.000,-

Rettet opp etter avtale med Ebbe Billmann Thorgersen 19.12.2012 Kjell Engen

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING Rett kopi 23.11.2012 Kjell Engen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
oslo, 27/8-12	Ebbe S. Billmann	Ebbe Billmann THOEGERSEN	
se også pkt. 8.			

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
oslo, 27/8-12		Morten Kaels
oslo, 27/8-12		Daniel Frøyland
oslo, 27/8-12		Ebbe B. Thorgersen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

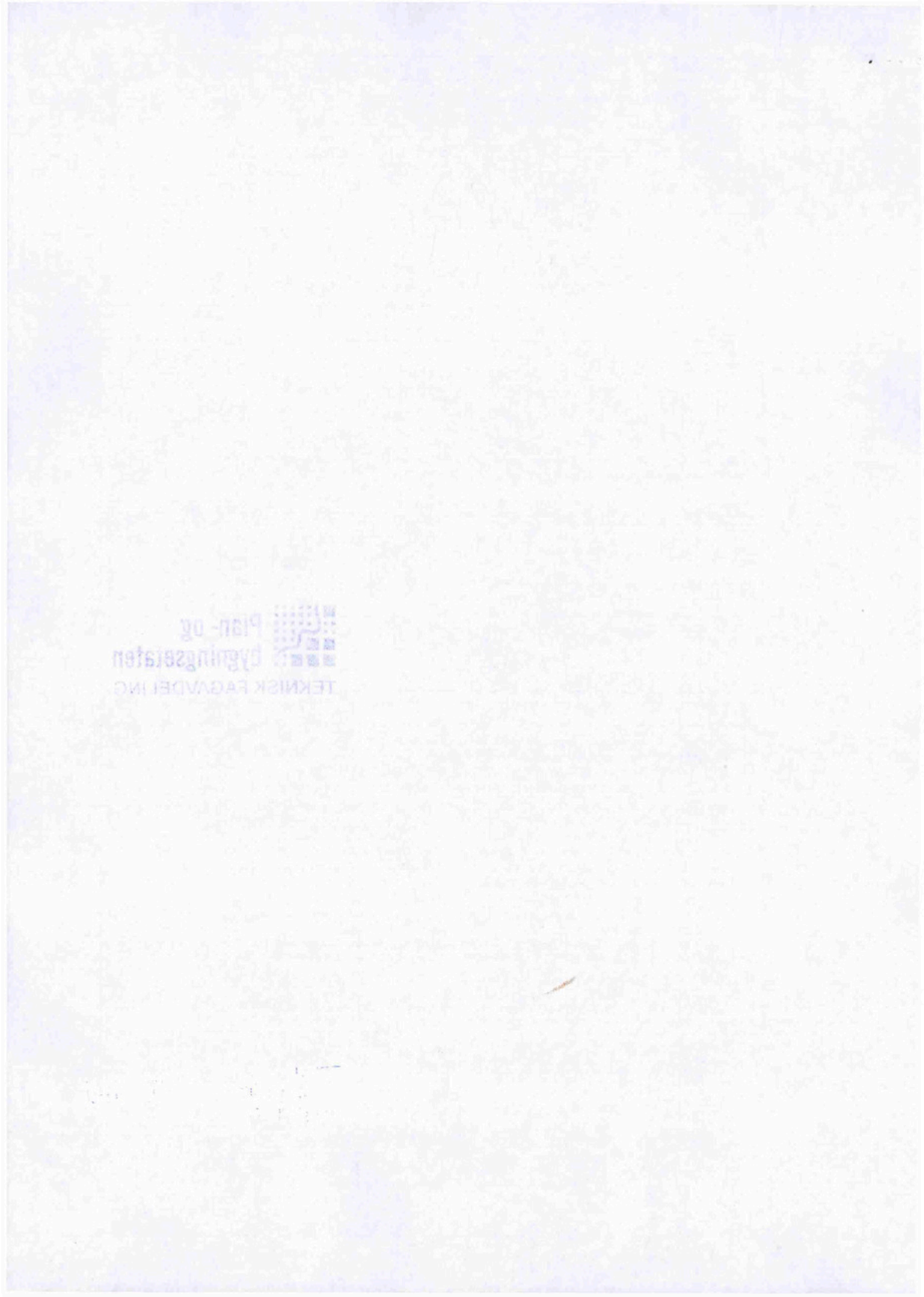
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
33	1232		8	**i Oslo kommune**

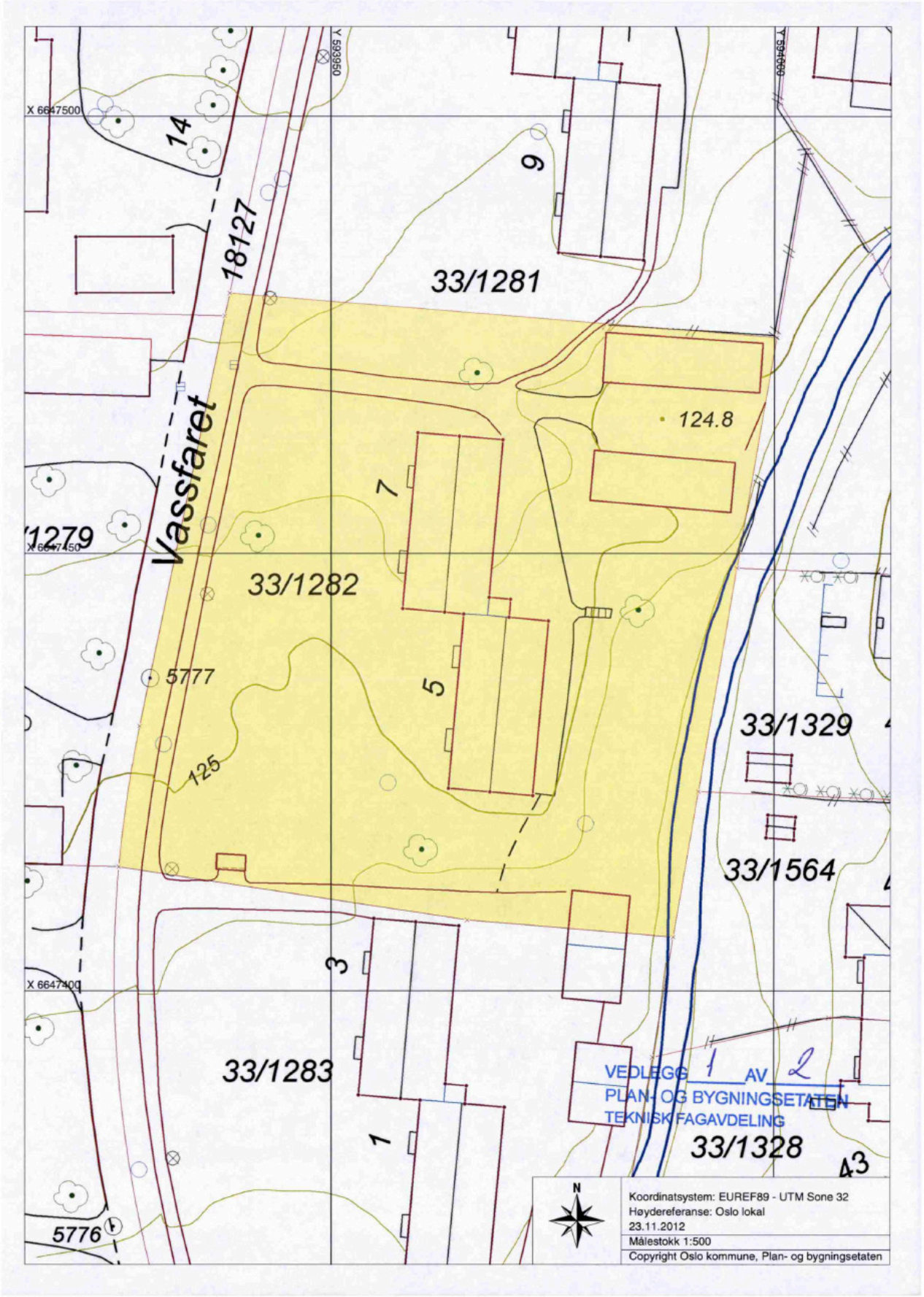
Dato	Underskrift	Stempel
5.12.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

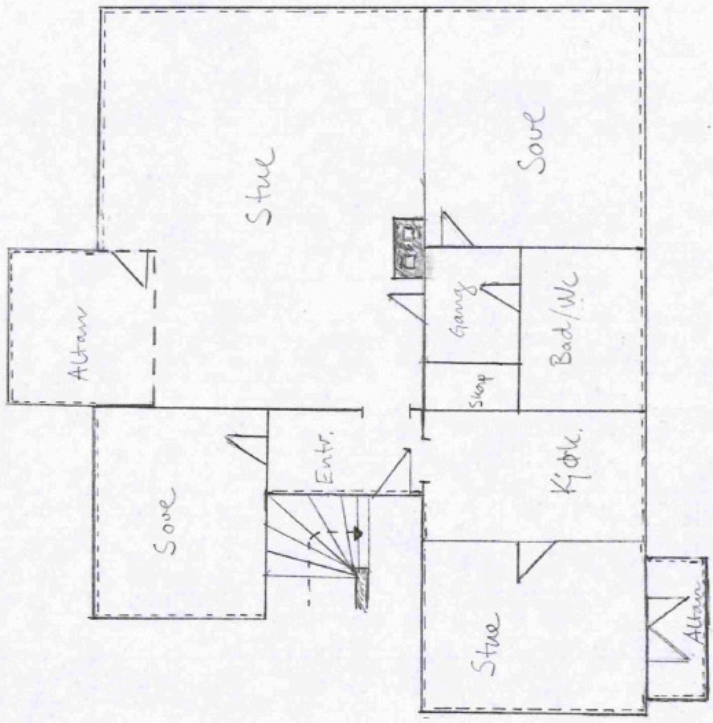
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3




X 6647500
X 6647450
X 6647400
Y 593950
Y 594000
14
18127
9
33/1281
Vassfaret
124.8
7
1279
33/1282
5777
5
125
33/1329
33/1564
3
33/1283
1
33/1328
43
5776
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
23.11.2012
Målestokk 1:500
Copyright Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Vassfaret 7 Gårdsnr. 33 Bruksnr. 1282

Seksjonsnr. 8



m = 1:100

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Referat fra årsmøtet i sameiet Vassfaret 5-7
Tirsdag 17. april 2012

Tilstede fra nr 5: Ruth Røren, Kari Helseth, Line Jessen/Morten Kaels og Marianne Bakke/Daniel Frøyland
Meldt forfall: -
Ikke møtt: Kollingen AS v/Egil Laustad, Urda Elisabeth Gefle

Tilstede fra nr 7: Ebbe B. Thorgersen
Meldt forfall: Per Christian Bjørnstad/Tone Gulliksen
Ikke møtt: Beate Arnestad, Elisabeth Bjørnstad/Gisle Lindberg og Anne Lise/Leif Magne Flemmen, Vivi Stømner

Sak 1 – Konstituering
Ebbe B. Thorgersen ble valgt til møteleder og referent

Sak 2 – Årsberetning for 2011
Årsberetningen var sendt ut sammen med innkallingen, den ble vedtatt.

Sak 3 – Årsregnskap for 2011
Årsregnskapet ble gjennomgått punkt for punkt. Regnskapet ble enstemmig vedtatt.
Sameiets resultat ble 59 455.- (overskudd). Nåværende egenkapital for sameiet er 178 686.-.

Sak 4 – Forslag til budsjett for 2012
Forslag til budsjett for 2012 ble gjennomgått punkt for punkt. Man vedtar å øke husleien med i snitt 200.- (fordelt på sameier brøken) pga økte utgifter og fortløpende vedlikehold. Forslag til budsjettet for 2012 ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 – Valg av nytt styre
Styreleder: Morten Kaels (nr 5)
Styremedlem: Daniel Frøyland (nr 5)
Styremedlem: Ebbe B. Thorgersen (nr 7)
Vara: Tone Gulliksen/Per Chr. Bjørnstad (nr 7)

Sak 7-Vedtektssaker
- **Reseksjonering av hybel i 2. etasje i Vassfaret 7.** Generalforsamlingen vedtar enstemmig at useksjonert hybel i 2. etasje Vassfaret 7, reseksjoneres fra "fellesareal" og tillegges seksjon nr. 8, Vassfaret 7.
- **Søppelplatting.** Dette er allerede vedtatt, men sameiet ønsket å presisere at man ved utlysning av anbudet skal vurdere ulike alternativer for utforming, slik at man kan vurdere ulike kostnadsrammer.
- **Felling/topping av trær.** Det vedtas at tre ved trafostasjon felles, og at blodbøk rett ut for dette treet, toppes (hvis mulig)/alternativt felles. Marianne Bakke skal høre med sin far (som er skogbruker) om han kan gjøre dette. Hvis ikke, legges dette ut på anbud.

Sak 6 –Eventuel
- **Dugnad:** Årsmøtet utrykker ønske om at det avholdes to dugnader i løpet av året. Forslag til datoer for vårdugnad sendes ut til styremedlemmene i løpet av kort tid. I

9/5-12

Rett kopi bekreftes

09.05.12

9 mai 2012

anledning dagen kjøper Ebbe B. Thorgersen bark til bedene og et par "sakser" til klipp av buskene og Per Christian Bjørnstad stiller med henger slik at vi har mulighet til å kvitte oss med hageavfall. Det besluttes at følgende skal utføres i løpet av vårdugnaden: raking, rensking av bed, evt etterfylling av bark, klargjøring av utemøblement, feiing av garasjetak, rydding i kjeller og rydding/fjerning av søppel og vask av klessnorene.

- **Blomster i blomsterpottene ved inngangspartiene:** Kari Helseth tar på seg denne oppgaven før 17 mai.
- **"Feltet" mot veien.** Det vedtas at man innhenter anbud for å sanere feltet mot veien, inkl stubbefresing, planering og såing slik at vi får plen i dette området. Ut fra anbudet, vil styret planlegge økonomien i prosjektet og igangsette når dette er på plass.

Oslo, 17.04.12
Ebbe B. Thorgersen
Referent

EBT MM LT

Returneres til:

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæringen gjelder reseksjonering, se brev fra undertegnede av 23.6.1992

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Oslo		33	1282	

DAGBOKFØRT
15.SEP.92 43949

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	BYSKRIVERIET OSLO Boligsameiet Vasagata 5/7	
	Tidl. A/S Holmen Havna 13	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	160	11	B	173	21			31			41			51		
2	"	160	12	"	160	22			32			42			52		
3	"	160	13			23			33			43			53		
4	"	160	14			24			34			44			54		
5	"	160	15			25			35			45			55		
6	"	173	16			26			36			46			56		
7	"	160	17			27			37			47			57		
8	"	160	18			28			38			48			58		
9	"	173	19			29			39			49			59		
10	"	160	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1959 = nevner:

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

3 hybler, tidligere ikke seksjonert er nå innlemmet i sameiet ved reseksjonering.

Det gjelder seksjon nr. 6, 9 og 11.

Doknr: 43949 Tinglyst: 15.09.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

U ag

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

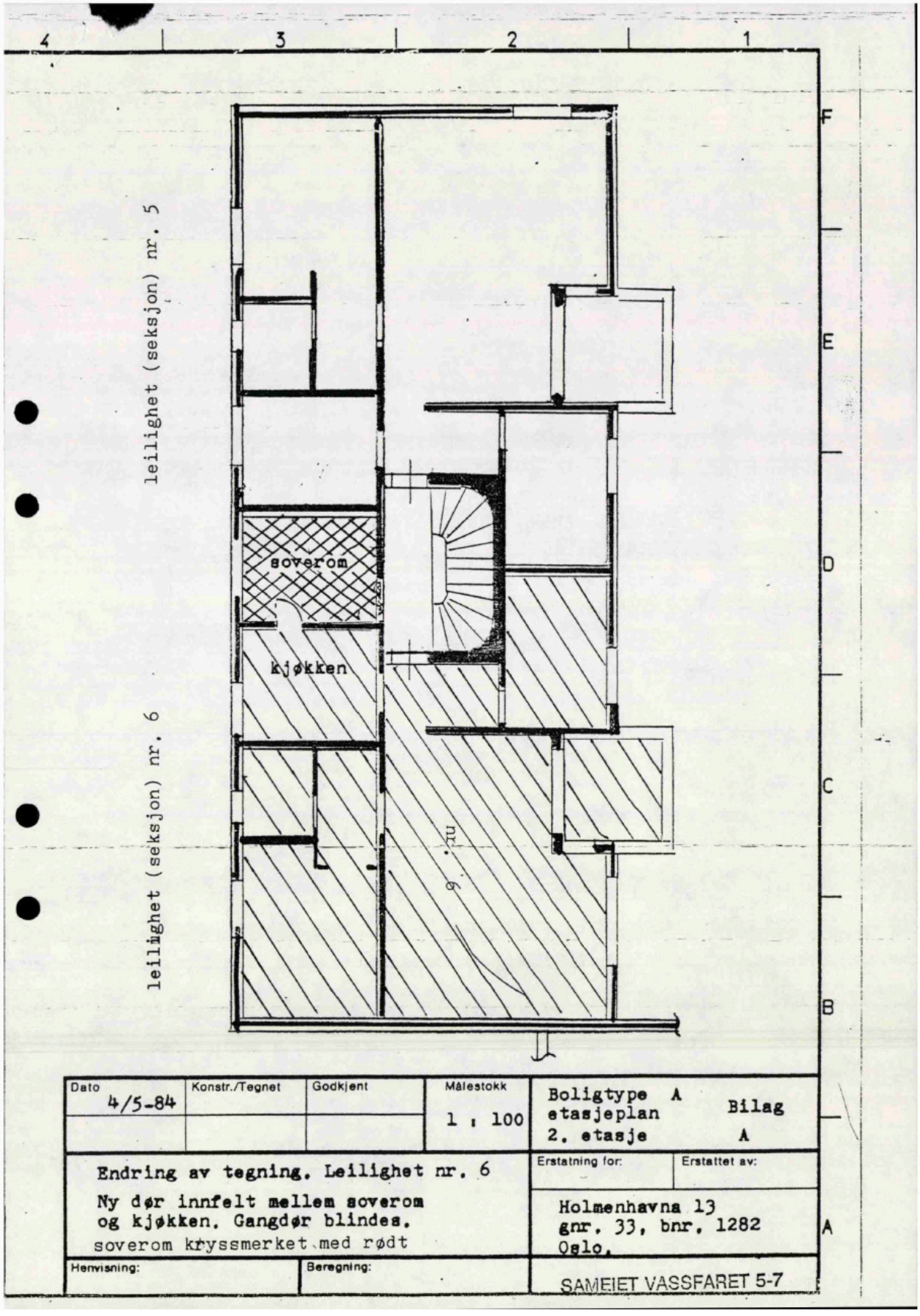
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 23.6.92	Jørgen Brøymer, advokat, på vegne av samtlige sameiere iflg. fullmakt

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Boligtype A etasjeplan 2. etasje	Bilag
4/5-84			1 : 100		A

Endring av tegning. Leilighet nr. 6
Ny dør innfelt mellem soverom og kjøkken. Gangdør blindes.
soverom kryssmerket med rødt

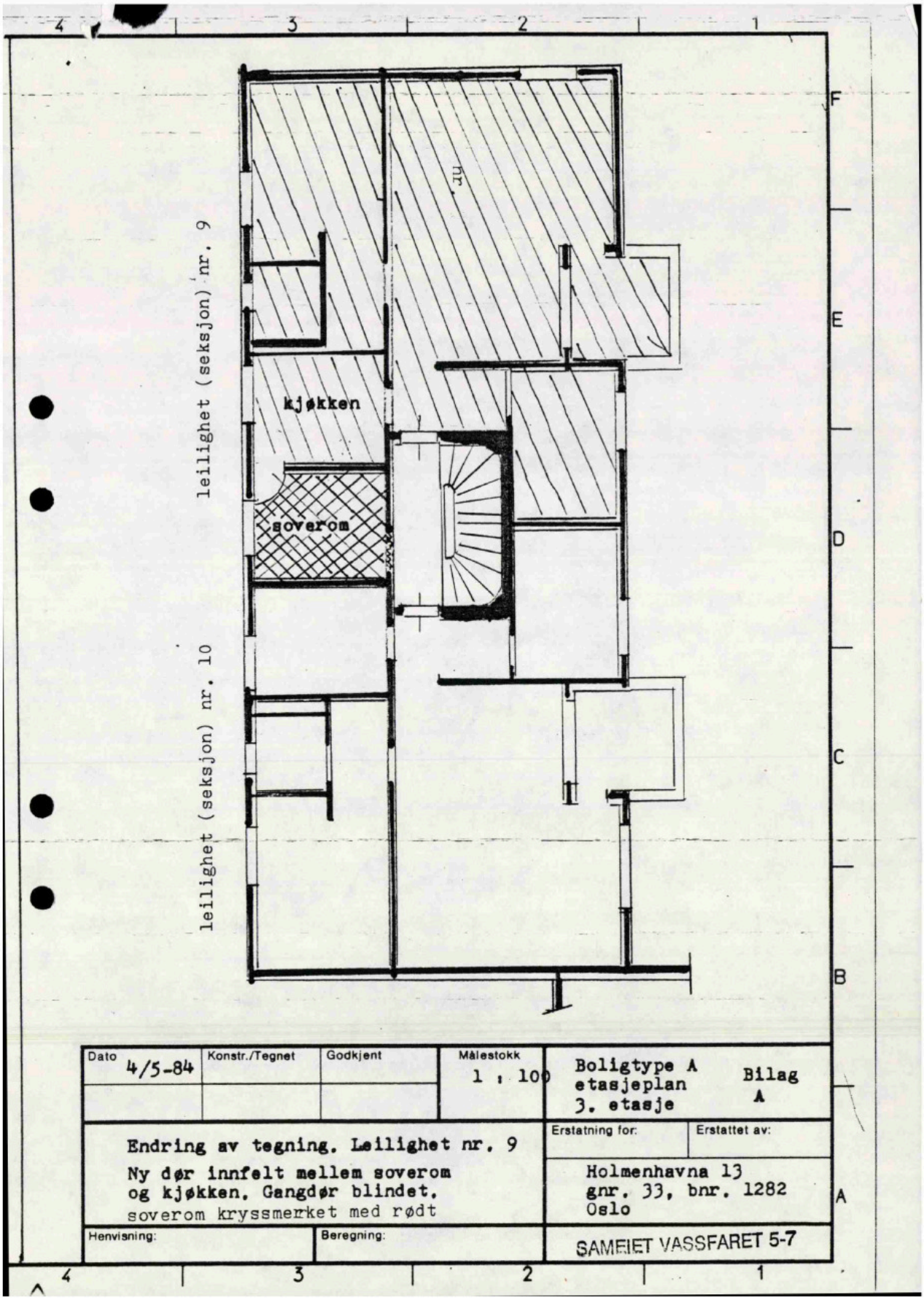
Erstatning for:	Erstattet av:

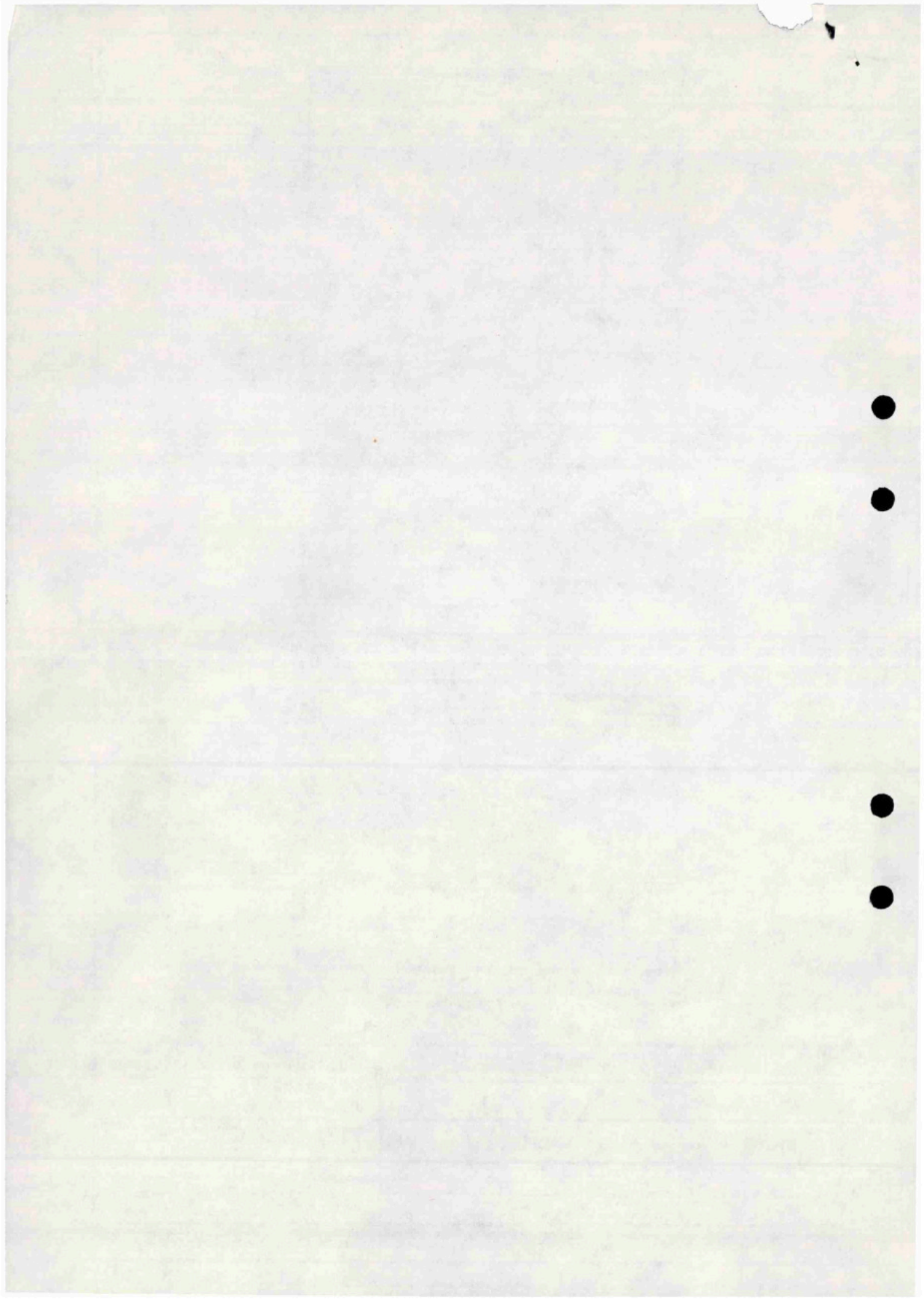
Holmenhavna 13
gnr. 33, bnr. 1282
Oslo.

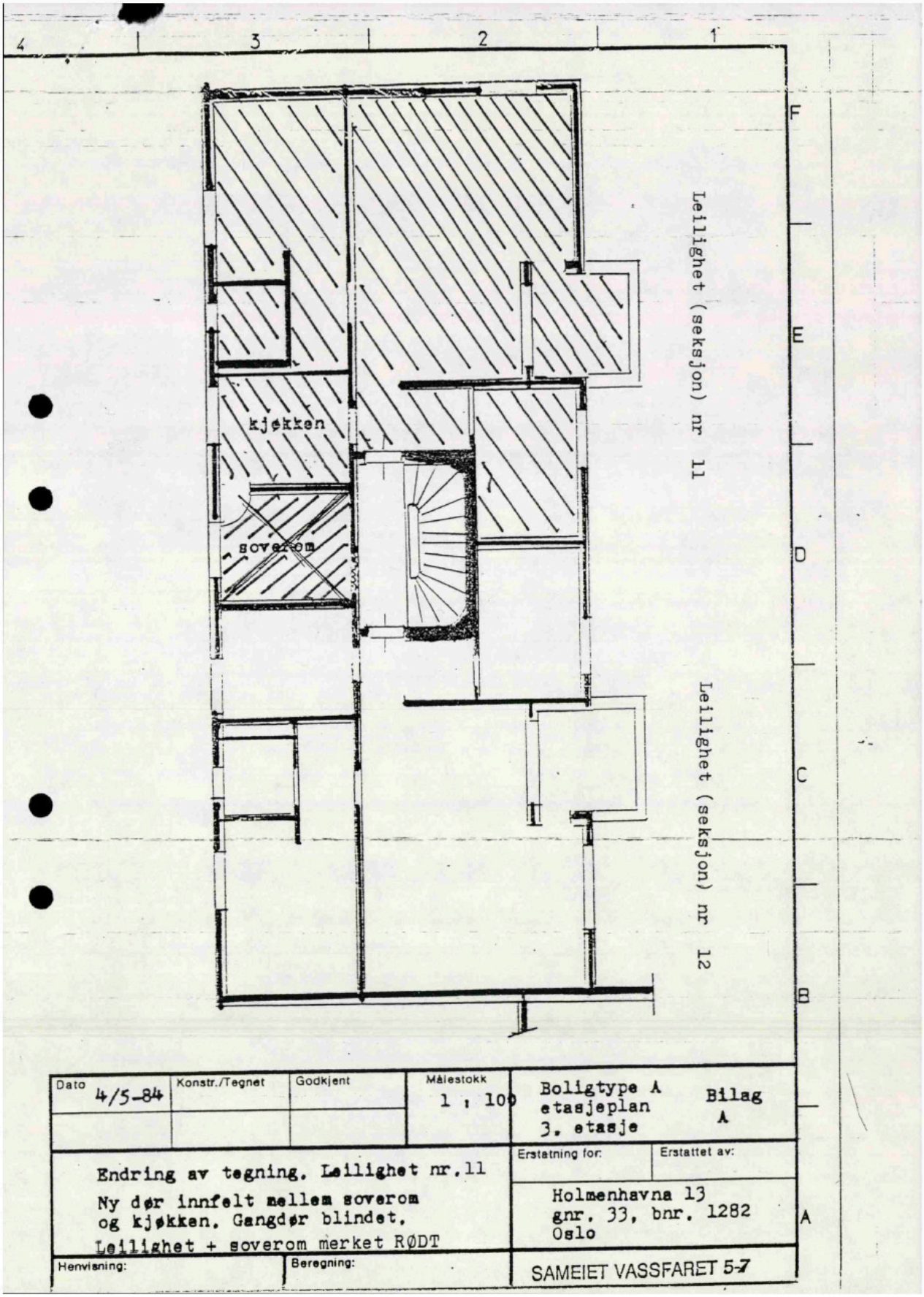
Henvisning:

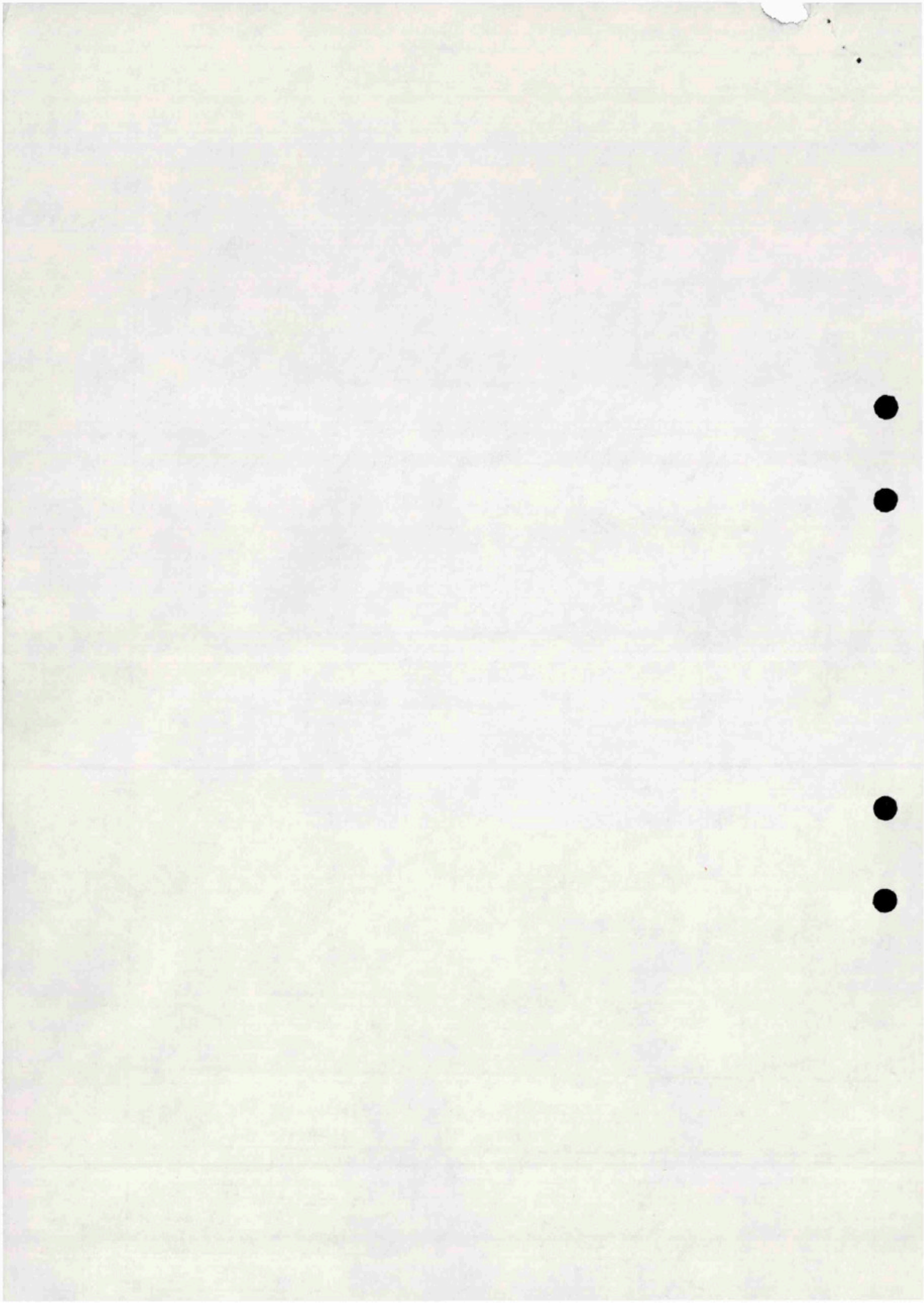
Beregning:

SAMEIET VASSFARET 5-7


4
3
2
1
F
E
D
C
B
A
leilighet (seksjon) nr. 9
leilighet (seksjon) nr. 10
kjøkken
soverom
Dato 4/5-84
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1 : 100
Boligtype A
etasjeplan
3. etasje
Bilag A
Endring av tegning. Leilighet nr. 9
Ny dør innfelt mellem soverom og kjøkken. Gangdør blindet.
soverom kryssmerket med rødt
Erstatning for:
Erstattet av:
Holmenhavna 13
gnr. 33, bnr. 1282
Oslo
Henvisning:
Beregning:
SAMEIET VASSFARET 5-7




4
3
2
1
F
E
D
C
B
A
kjøkken
soverom
Leilighet (seksjon) nr 11
Leilighet (seksjon) nr 12
Dato 4/5-84
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1 : 100
Boligtype A
etasjeplan
3. etasje
Bilag A
Endring av tegning. Leilighet nr.11
Ny dør innfelt mellom soverom og kjøkken. Gangdør blindet.
Leilighet + soverom merket RØDT
Erstatning for:
Erstattet av:
Holmenhavna 13
gnr. 33, bnr. 1282
Oslo
Henvisning:
Beregning:
SAMEIET VASSFARET 5-7



9775

BEGJÆRING ~~552~~ 30 MAI 1975

til Oslo byskriverembete om oppdeling av eiendommen Vassfaret 5-7, gnr. 33, bnr. 1282, Oslo 3 i eierseksjoner.

1. Bebyggelsen på denne eiendom ble oppført 1952/53 og består av en leiegård med 12 like store 3-værelses leiligheter på 80 m² netto, fordelt på to sammenhengende hus i 3 etasjer. Dertil er det 4 hybler, 2 i hver oppgang, som skal disponeres av sameiet til vaktmester og til fordel for sameiere med særlig plassbehov.

2. Eiendommen begjæres oppdelt i 12 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell tolvtepart. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Bortleie av seksjon må etter ett år og senere årlig samt ved skifte av leietaker godkjennes av sameiets styre.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 20.000 i hver seksjon til dekning av fellesutgifter med prioritet og uten opptrinnsrett etter kr. 250.000. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster.

6. Fordelingsliste:

7

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Nettoareal m²	Antall beboelsesrom	Kjellerbod nr.	Loftsbod nr.	Garasje nr.	Sameiebrøk
1	1	1	80	3	1	1	1	1/12
2	2	1	80	3	2	2	2	1/12
3	3	1	80	3	3	3	3	1/12
4	4	1	80	3	4	4	4	1/12
5	5	2	80	3	5	5	5	1/12
6	6	2	80	3	6	6	6	1/12
7	7	2	80	3	7	7	7	1/12
8	8	2	80	3	8	8	8	1/12
9	9	3	80	3	9	9	9	1/12
10	10	3	80	3	10	10	10	1/12
11	11	3	80	3	11	11	11	1/12
12	12	3	80	3	12	12	12	1/12
								12/12

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan, etasjeplaner og garasjeplan med gjenparter vedlegges.

Oslo, 28. mai 1975.

A/S Holmenhavna 13

Kjell Raassum — Thorbjørn Ingvaldsen — Hanne Horn

Kjell Raassum
Fødselsnr. 090824 [redacted]

Thorbjørn Ingvaldsen
020645 [redacted]

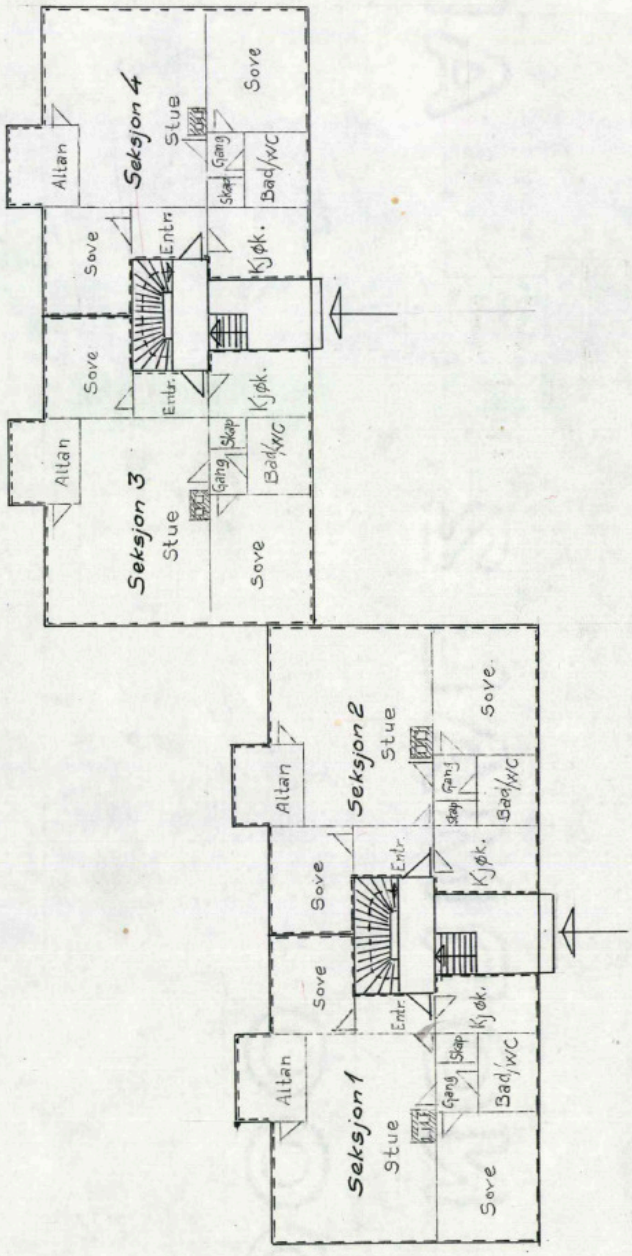
Hanne Horn
200842 [redacted]

Avskriftens [illegible] bekreftes

VJQ

ad 9775 30 MAI 1975

Holmenhavna 13 - plan 1. etasje m=1:200



Vassfaret nr. 7

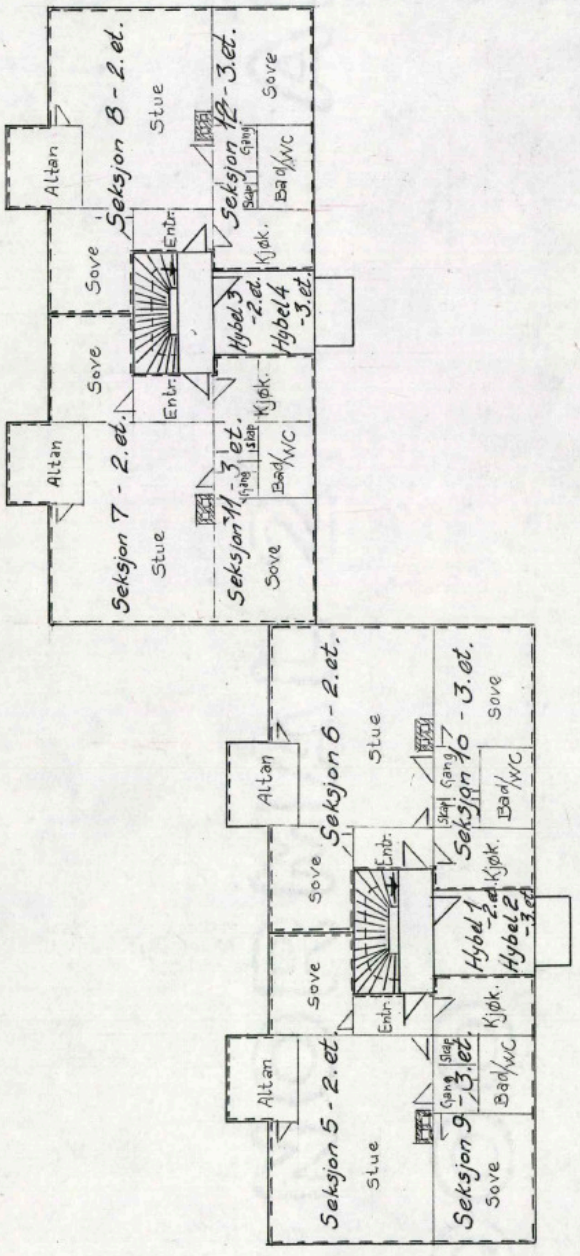
Vassfaret nr. 5

Oslo 29/5-75
Kristjan Sigurdsson

Oslo 28/5-75
Hanne Horn

Oslo 28/5-75
Per Ruud Raassum

Holmenhavna 13 - plan 2. og 3. etasje m=1:200

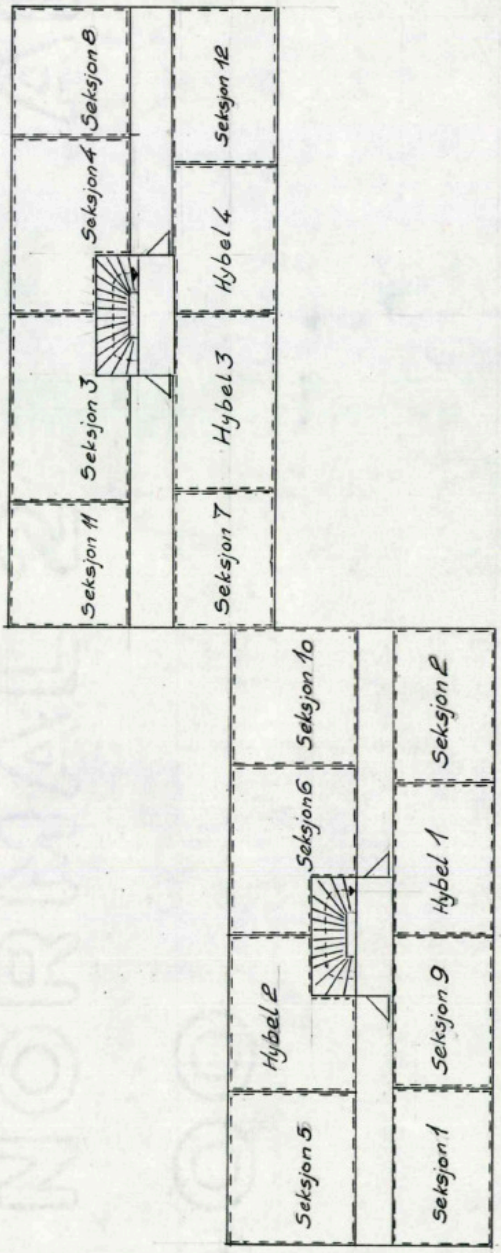


Oslo 23/5-75

Oslo 28/5-75

Oslo 28/5 - 75

Holmenhavna 13 - plan loft m = 1:200



Vassfaret 7

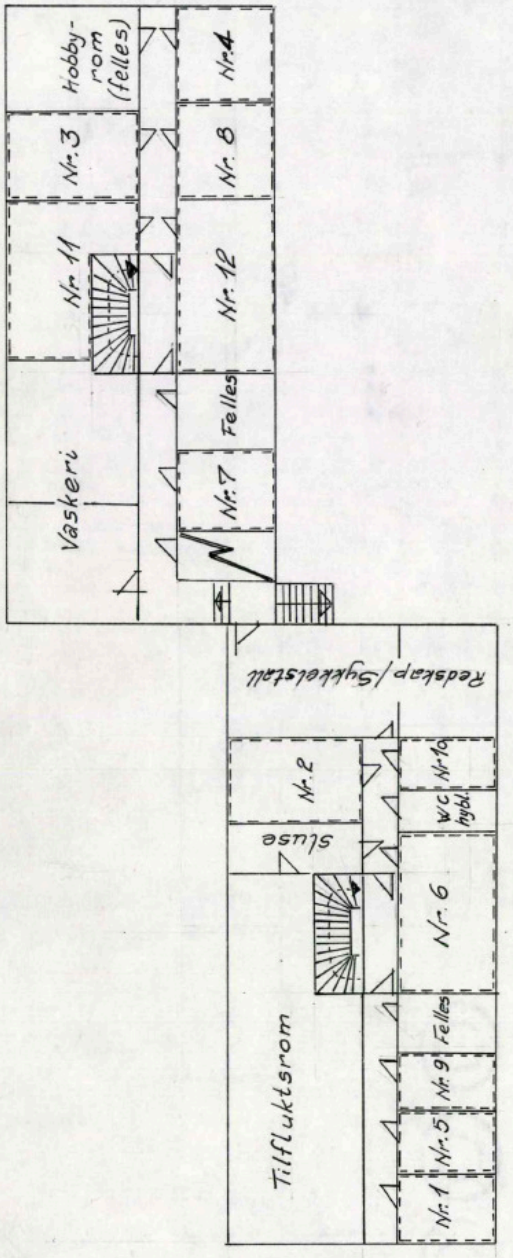
Vassfaret 5

Oslo 23-5-75

Oslo 28/5-75

Oslo 28/5-75

Holmenhavna 13 - plan kjeller m = 1:200



Oslo 29/5-75

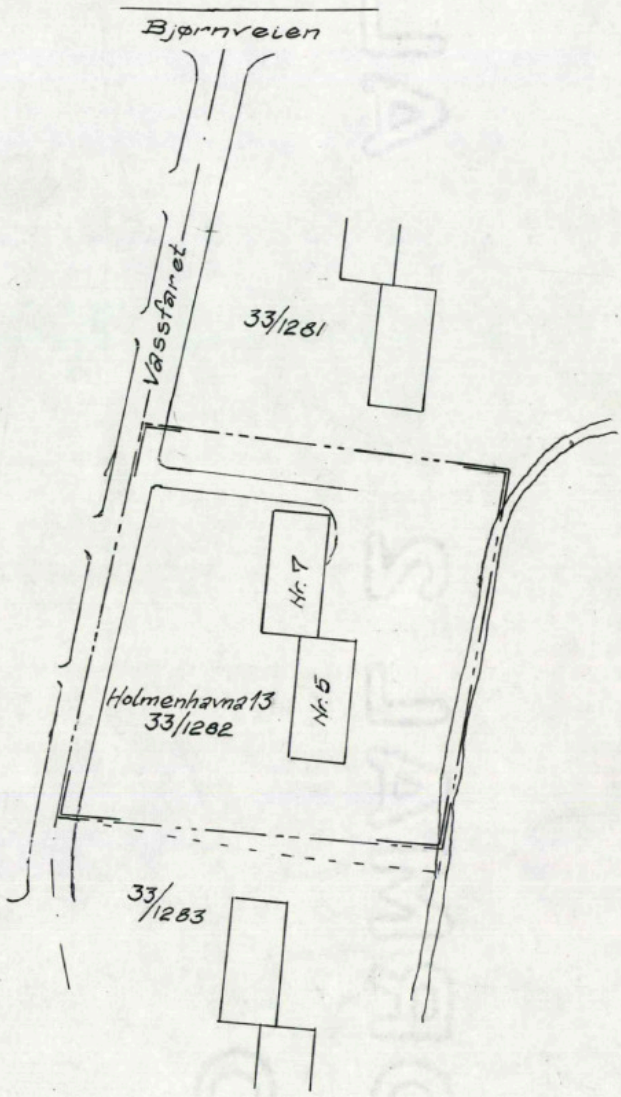
Oslo 28/5-75
Hanne Horn

Oslo 28/5-75

ad 9775

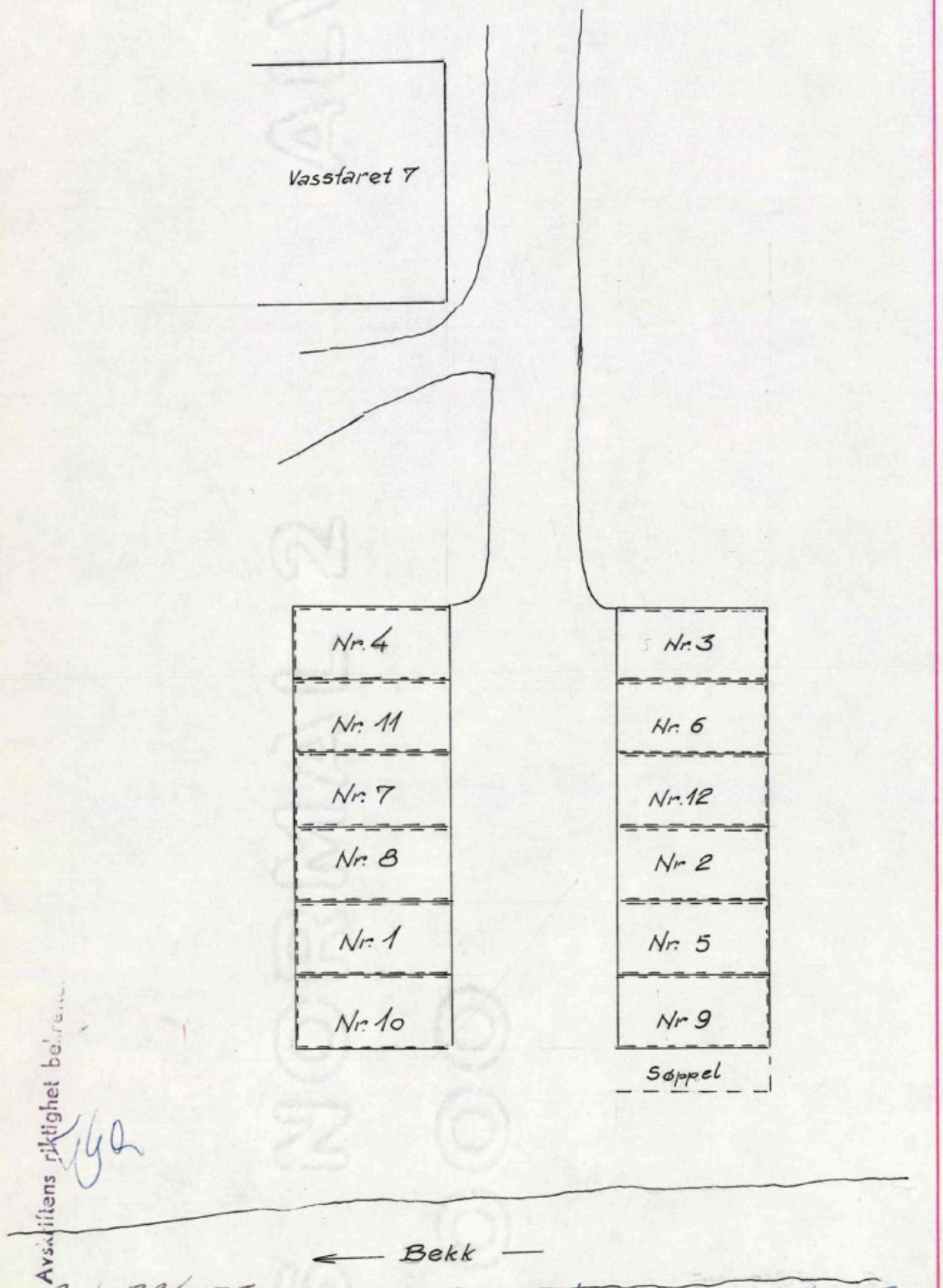
30 MAI 1975

Holmenhavna 13 Situasjonsplan m = 1:1000



Oslo 28/5-75 Oslo 28/5-75 Oslo 28/5-75

Holmenhavna 13 - plan garasjer m=1:200



Avsidlians riktighet bekr...

Oslo 28/5-75

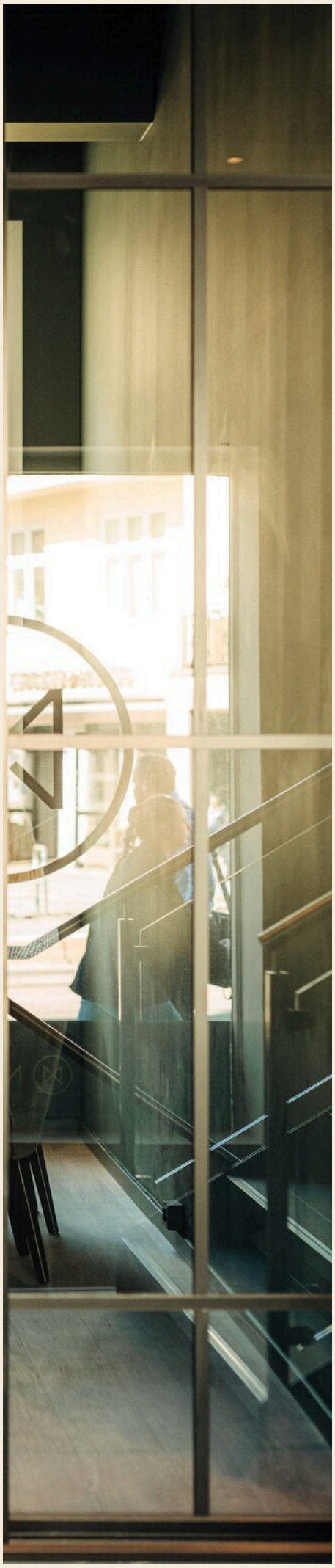
Oslo 28/5-75 Hanne Horn

Oslo 28/5-75 Per Raassum

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vassfaret 7 0773 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 1282, snr 12 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575