



Velkommen til

Vassfaret 12
0773 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vassfaret 12
0773 Oslo

Lys og gjennomgående 3-roms selveier | Vestvendt balkong | Rolige, grønne omgivelser | Garasje med lader

Velkommen til Vassfaret 12. Lys og tiltalende gjennomgående 3-roms selveierleilighet i høy 1. etasje med lysinnslipp fra to sider, romslig stue med peis og to soverom.

Fra stuen er det utgang til en lun, vestvendt og overbygd balkong med gode solforhold og hyggelig utsyn mot grønne fellesarealer. Trapp ned fra balkong til hage. Her bor du tilbaketrukket i et etterspurt område, med grøntområder like utenfor og kort vei til skoler, barnehager og butikker.

Høydepunkter:
- Lun og solrik balkong på 6 m²
- Nytt kjøkken fra 2026
- Ny balkongdør i 2024
- Hyggelig utsyn mot grønne fellesarealer
- Garasjeplass med elbillader
- Tre boder med rikelig oppbevaringsplass
- Fellesvaskeri og felles sykkelrom i sameiet

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 200 000
Omkostninger*	kr	156 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 356 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 747
BRA/BRA-I		99/69 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1952
Etasje		1
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Cecilie Frøshaug

917 17 502
cecilie.froshaug@em1sornorge.no



Anja Karoline Bratland

482 44 459
anja.bratland@em1sornorge.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 200 000**
Omkostninger*	kr	**156 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 356 090**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 747**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 155 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 156 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 747 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-TV og internett, garasje og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 03.11.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 03.11.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Registerbetegnelse
Gnr. 33, bnr. 1279, snr. 3 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Vassfaret 10-12 er et eierseksjonssameie bestående av 12 seksjoner (gnr. 33, bnr. 1279 i Oslo kommune). Forretningsfører er Solibo AS. Sameiet har egen hjemmeside via Solibo Home (home.solibo.no/hp/vassfaret).

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 20. mai 2026:
• Årsrapport for 2025 ble tatt til orientering.
• Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.
• Styrehonorar på kr 12 000,- ble godkjent.
• Styret ble gjenvalgt.

Vedlikehold og fremtidige prosjekter:
• Under eventuelt på årsmøtet 20. mai 2026 ble behov for utvendig vedlikehold samt status på vann- og avløpsrør i bygg og ut mot Oslo VAV diskutert.

• Gjennomførte tiltak i sameiet inkluderer ny porttelefon, radonfjerning, tilrettelegging av strømforsyning i kjeller og utskifting av reduksjonsventil for vann.

Fasiliteter og fellesrom:
• Fellesrom som sykkelrom godkjennes av styret. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for renhold, vedlikehold og orden i disse.
• Fellesvaskeri benyttes i henhold til oppsatt liste og skal etter bruk forlates i rengjort og ryddet stand. Avtrekksvifte må ikke brukes etter kl. 20.00.

Husordensregler og bestemmelser:
• Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.
• Trappeoppgang og trapperepos må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne. Gjenstander (herunder møbler, grill, leker osv.) skal ryddes vekk hver dag fra fellesarealene når disse ikke er i bruk.
• Til tørking og lufting av tøy samt banking av tepper benyttes oppsatt stativ (bør ikke benyttes på søn- og helligdager). For tørking av tøy på verandaen skal det benyttes et lavt stativ som ikke synes fra utsiden.
• På grunn av gårdens utseende må markiser være gule/gul- og gråstripete, lik fargen på balkongene. Leilighetens entrédør må enten være den opprinnelige eller skiftes til en tilsvarende dør.
• Det skal være ro i oppgangen etter kl. 23.00.

Eierforhold:
• Juridisk person kan ikke være sameier.

Forretningsfører
SOLIBO AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 69 m2
BRA-e: 12 m2
BRA total: 81 m2

1. etasje
BRA-i: 69 m2.
TBA: 6 m2.

2. etasje
BRA-e: 5 m2.

Kjeller
BRA-e: 7 m2.

Garasje:
BRA-e: 18 m2

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er oppmålt til 5,6 m2

Bod i kjeller er oppmålt til 7,3 m2 og areal med lav takhøyde er ca 3 m2
Bod 1 på loft er oppmålt til 2,4 m2 m2 og areal med lav takhøyde er ca 3 m2
Bod 2 på loft er oppmålt til 2,6 m2 m2 og areal med lav takhøyde er ca 5 m2

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjerekke, med innlagt strøm og elbillader. Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte sameier iht. vedtektene.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Vassfaret 10-12. Sameiets org.nr.: 975623041.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 3 560 m² på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten ligger i et relativt flatt terreng og er opparbeidet med store felles grøntarealer, plen, diverse beplantning, oppsatt stativ til tørking og lufting, samt områder for lek og opphold. Interne veier og parkeringsarealer er asfaltert.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Styret kan etter søknad gi tillatelse til dyrehold. Styret må forespørre de øvrige sameierne/beboerne om dyreholdet er til ulempe for noen.

Selv om en eller flere sameiere/beboere i oppgangen ikke gir samtykke kan den som søker ha rett til å holde husdyr, dersom vedkommende har en god grunn og de andre sameierne ikke kan påvise noen konkret ulempe. Det er ikke nok at de ikke liker husdyr.

Dyreholdet må ikke være til unødvendig sjenanse for sameiets beboere. På sameiets felles utearealer er det båndtvang for hunder. Det er ikke tillatt å lufte hunder på sameiets eiendom. Alle ekskrementer skal fjernes.

Hvis reglene ikke overholdes kan styret forlange dyret fjernet.
Det opplyses at regler for båndtvang skal følges.

Beboernes forpliktelser
Styret er ansvarlig for eventuell innkalling til dugnad vår og høst. Dersom en sameier er forhindret fra å ta sin del av stellet/vedlikeholdet av fellesarealene, må vedkommende sørge for å tilkalle annen hjelp, slik at ansvaret blir rimelig fordelt mellom sameierne.

Hvis ikke utgifter til trappevask dekkes av fellesutgiftene, kan sameierne i den enkelte oppgang avtale seg imellom om det skal benyttes leiet hjelp til renhold. Dersom dette ikke er avtalt, skal hver sameier vaske sin del av trappen 1 gang hver 2. uke.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Regnskapstall for sameiet:
- Årsresultat for 2025: underskudd (kr -75 213,-)
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd (kr 177 180,-)
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 99 546,-

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP638423.14.1

Sameiebrøk
90/1104

Byggeår
1952

Innhold
Eierleilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, bad, to soverom, gang, kjøkken og stue.
Kjeller BRA-e: Bod på 7 m².
Loft BRA-e: To boder på til sammen 5 m².

Balkong på 6 m² med utgang fra stuen og trapp ned til hage.

Leiligheten disponerer en garasjeplass på 18 m² i felles garasjeanlegg.

Standard
Standard
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet i høy 1. etasje i en lavblokk fra 1952, med god planløsning og hyggelig utsyn mot fellesarealene. Her får du en romslig stue med peisovn, separat kjøkken fornyet i 2026 og to gode soverom. Den overbygde, vestvendte balkongen har egen trapp ned til felles hage - en kvalitet som gjør det enkelt å nyte både uteplassen og de grønne omgivelsene.

Entré:
En hyggelig entré med parkett og malte overflater ønsker velkommen inn. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Porttelefon ved inngangsdøren.

Stue:
En romslig og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og trekker de grønne omgivelsene inn. Parkett og peisovn fra 2023 gir rommet en lun ramme, med god plass til både sofagruppe og et større spisebord. Her ligger det til rette for rolige kvelder foran peisen og hyggelige middager med familie og venner. På varme dager kan balkongdøren åpnes og oppholdsrommet utvides ut.

Balkong:
Den overbygde, vestvendte balkongen er en hyggelig uteplass med rom for sittegruppe og planter. Trefliser og en integrert blomsterkasse gir et lunt preg, og belysning i taket gjør uteplassen trivelig også når kvelden kommer. En egen port med trapp fører direkte ned til felles hage og grøntarealer. Balkongdøren ble skiftet i 2024.

Kjøkken:
Det separate kjøkkenet ble fornyet i 2026 og har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og en hvit, nedfelt kompositttkum. Belysning under overskapene gir godt arbeidslys, og kjøkkenet er utstyrt med induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har tregulv fra Bjelin med gulvvarme, også fra 2026. Varmtvannsberederen ble skiftet samme år.

Bad:
Flislagt bad med blå gulvfliser, gulvvarme og flislagte vegger med blå bord. Badet har servant med underskap, innmuret badekar med dusjmuligheter og nytt toalett fra 2020. Innfelte downlights gir god belysning, og et vindu over badekaret slipper inn dagslys.

Soverom 1:
Et romslig hovedsoverom med malt furugulv og brystpanel som gir rommet særpreg og en lun atmosfære. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord, mens en innebygd garderobeløsning gir praktisk oppbevaring.

Soverom 2:
Leilighetens andre soverom har malte overflater samt nytt laminatgulv og ny innerdør fra 2026. Rommet kan innredes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til seng, skrivebord eller oppbevaring etter behov. Garderobeskap og hylle medfølger ikke salget.

Gang:
Gangen ved hovedsoverommet og badet har malt furugulv og et integrert skyvedørsskap med opplegg for vaskemaskin. Her kan vaskemaskinen få en diskret plassering dersom du ønsker en egen vaskeløsning fremfor å benytte sameiets fellesvaskeri.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue og entré, Bjelin-tregulv på kjøkken, laminatgulv på soverom 2, eldre malt furugulv i gang og soverom 1, samt fliser på bad.
Vegger: Malte plater, malt strie, malt tapet, malte betongvegger, samt fliser på bad.

Himling: Malt betong og malte overflater, med innfelte downlights på bad. Takhøyde i stue er målt til 2,45 m.

Lagring:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 7 m² (samt ca. 3 m² areal med lav takhøyde), to boder på loftet på henholdsvis ca. 2 m² og 3 m² (med ca. 3 m² og 5 m² areal med lav takhøyde), samt skyvedørsskap i gangen med opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponeres en garasjeplass i felles garasjerekke med innlagt strøm og elbillader.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Det er noen få sprekker i pusslaget på fasaden. Det flasser av i himling/balkong over.

- Overflater - gulv | Det er påvist knirk i større deler av gulvet på soverom 1. Det er noe bruksslitasje på parkettgulv med striper og merker, det samme for eldre tregulv. Nye gulv på kjøkkenet og soverom 2 gis TG1.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Noe synlige skjøter i murverk på yttervegg. Det er merke i tak i soverom etter tidligere reparert riss. På stuevegg til venstre for karnappvindu er det bom i pussen og pusslaget står noe ut på overflaten.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert noen mindre riss/bom i pusslaget på pipa over ovnen.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er et trevindu plassert på vegg over badekaret. Dør inn til badet er ifølge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m². Det er noe misfarging av fugene over badekaret.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er dårligere fall enn 1:100 i hele rommet. Det er fall på hele gulvet og eier dusjer i badekar med forheng. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er hul lyd under enkelte fliser, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Dørene har svelling og ødelagt malingssjikt.

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det kommer røyklukt inn fra pipe/ovn i stue ved bruk av kjøkkenventilator på høy hastighet hvis ikke det er åpne luker for tilluft i leiligheten.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en tilbaketrukket og rolig beliggenhet på Vestre Holmen, i et etablert og attraktivt boligområde preget av store, grønne fellesarealer, lavblokker og småhusbebyggelse. Holmenbekken renner like forbi tomten, og følger du bekkefaret nedover er det en kort spasertur til idylliske Holmendammen med omkringliggende parkområde, turveier og brygger for sportsfiske.

Nærområdet byr på et allsidig idretts- og friluftstilbud gjennom hele året. En kort gåtur unna ligger Gressbanen med fotball- og bandybaner for Ready idrettslag, samt Holmenkollen Tennisklubb. Like ved ligger også Hemingbanen og Heminghallen med moderne treningssenter og et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne. Fra Holmendammen går det turvei videre opp mot Midtstuen, der lysløypen innover i Nordmarka og mot Frognerseteren starter. I tillegg er det en kort kjøretur til Bogstadvannet med bademuligheter, Bogstad gård, Oslo Golfklubb samt ski- og aktivitetstilbudene i Oslo Vinterpark ved Tryvann og Wyllerløypa.

Området er svært barnevennlig med Holmen barneskole innen gangavstand fra boligen, samt kort vei til fots eller på sykkel til Midtstuen ungdomsskole, Steinerskolen og Persbråten videregående skole. Det finnes også et godt utvalg av barnehager i nærområdet, blant annet

Villa Utsikten frilufts- og idrettsbarnehage og Svenstuen barnehage.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på søndagsåpne Joker Holmenhavna, som ligger ca. fem minutters gange fra boligen. For et ytterligere utvalg av forretninger, apotek, kaféer og servicetilbud er det en kort kjøretur til både Slemdal, Vinderen og Røa. Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplassen Holmenhavna en kort spasertur unna, samt Slemdal T-banestasjon som gir rask og direkte adkomst videre til Majorstuen og Oslo sentrum. Med bil tar kjøreturen inn til sentrum under tjue minutter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligblokk med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser. Yttervegger har pussede murfasader. Etasjeskille i betongdekke. Saltak tekket med takstein.

Garasje:
Garasje i rekke bygget i trekonstruksjon med pukk på gulv, utvendig trekledning og tak tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger et ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus med garasje, datert 20.09.1950 (l.nr. 2785). Feltene for «Tillatt påvist:» og «Ferdigattest:» er uutfylte i dokumentet.

Det foreligger melding om ferdig byggearbeid datert 17.04.1959 for garasje for 5 biler (Vassfaret 10-12) og garasje for 7 biler (Vassfaret 10). Bygningskontrollen meddelte ved siste besiktigelse at det ikke ble funnet noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold. Tillatelsene ble gitt med forbehold som midlertidig anlegg mot tinglyst erklæring i henhold til daværende bygningslov § 8.

Det foreligger ferdigattest datert 10.12.2010 for endring og reparasjon av bygningstekniske installasjoner i Vassfaret 10.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade. På balkongen ut fra stuen er det laget en åpning i betongrekkverket med port, og etablert en utvendig tretrapp med 6 trinn ned til terrenget. Dette fremgår ikke av de godkjente byggetegningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av fasadeendringen i mottatt dokumentasjon. Slike fasadeendringer kan være søknadspliktige.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent fasadeendringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Panelovner, gulvvarme på kjøkken og bad, samt peisovn i stue fra 2023.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia for levering av TV og internett. Avtalen gir beboerne fleksibilitet med hensyn til valg av TV-kanaler og internetthastighet.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eventuell utleie av boligen krever styregodkjenning. Risikoen for godkjennelse påhviler kjøper. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Selger opplyser at det ble foretatt målinger sommeren 2026, og at det ble installert radon-avtrekksvifter i kjelleren i etterkant av målingene.

Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet, men sameiet har montert radonbrønn i kjelleren.

Regulering
Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4801, Vassfaret og Gaupefaret. Detaljregulering for gnr. 33 bnr. 1271-1283, 2107, 2108. Vedtaksdato: 22.10.2014.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 gjelder foran kommuneplanen ved motstrid, noe som innebærer at S-4801 har forrang.

Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, se reguleringsplanens punkt 3

Eiendommen berøres av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø i henhold til reguleringsplan S-4801. I henhold til planens bestemmelser § 3 tillates eksisterende bygninger og konstruksjoner ikke revet, fjernet, flyttet, til- eller påbygget, og eksteriøret skal bevares. På utomhusområder og veianlegg tillates ikke tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter, og nye frittstående bygningsvolum tillates ikke. Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:

- Saksnr: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Ved Vassfaret 1, Tråkka, Bjørnveien/Dagalistein - oppgradering av hovedledningsanlegg for vann og avløp - Holmenbekken. Saksnummer 202602972.
- Tråkka - Vassfaret - Dagalistien - etablering av ny overvannsledning ut i Skådalsbekken. Saksnummer 202610669.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 555 013 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 220 053 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Erverver av seksjon må meldes til styret i god tid før formell avtale inngås.

Eier
Silja Svanstrøm Amundsen

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

0301/33/1279/3:
03.09.1951 - Dokumentnr: 10216 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 1279

Kjøpekontrakt og skjøte oppstiller følgende vilkår for eiendommen:
- Bebyggelse: Tomten skal bebygges med boligblokker i maksimum 3 etasjer, samt garasjer. Byggetegninger skal godkjennes av selger, og eventuelle senere endringer må forelegges selger til godkjennelse.
- Benyttelse: Det må ikke på tomten drives industriell virksomhet, handels- eller håndverksvirksomhet, sykehus, sanatorium, pensjonat eller hotellbedrift, eller noe som ved larm, lukt eller lignende kan være til sjenanse for naboer. Salget er underlagt Oslo kommunes regler og vedtekter for strøket.
- Trær og sjenanse: Trær som sjenerer bakenforliggende tomter kan kreves hugget, herunder nye trær som plantes. Herredsgartneren avgjør eventuelle tvister for eiernes regning.
- Vedlikehold: Eier forplikter seg til å holde bebyggelse og ubebygget areal i god stand.
- Vei, vann og avløp: Kjøper kan ikke kreve refusjon fra selger for utgifter til vei, vann og kloakk. Kjøper har rett til skjøte på regulert parkbelte (gnr. 33 bnr. 1284, fordelt på 13 omliggende parseller).

28.09.1951 - Dokumentnr: 11342 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 1279

Erklæring vedrørende midlertidig fritak for opparbeidelse av vei i 8 meters bredde. Eiendommen tillates bebygget på betingelse av at vei nr. 1023 opparbeides langs tomten med foreløpig 5 meter bred kjørebane, 2 meter bredt fortau med kantstein og 1 meter bred flatgrøft. Eier forplikter seg til, når Oslo kommune krever det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 meters bredde (inkludert fortau og kloakkrør med inntil 305 mm diameter) uten utgift for kommunen, samt overta vedlikehold inntil veigrunnen overskjøtes til kommunen. Gjerde skal settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

15.05.1957 - Dokumentnr: 5682 - Best om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 1279

Erklæring i anledning dispensasjon fra bygningsloven for oppføring av garasje for 3 biler. Eier forplikter seg for seg og etterfølgende eiere til, når som helst bygningsrådet måtte forlange det, å fjerne eller forandre det oppførte bygget uten erstatning. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

15.05.1957 - Dokumentnr: 5683 - Best om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 1279

Erklæring i anledning dispensasjon fra bygningsloven for oppføring av garasje for 5 biler. Eier forplikter seg for seg og etterfølgende eiere til, når som helst bygningsrådet måtte forlange det, å fjerne eller forandre det oppførte bygget uten erstatning. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

10.05.1976 - Dokumentnr: 10040 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER
80% AV FØRSTE ERVERVSSUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring som gir sameiet panterett på kr 15 000 i hver seksjon som sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av første tinglyste ervervssum uten opptrinnsrett, og sameiet plikter å vike prioritet til etter 80 % av senere lånetakster. Ved vesentlig mislighold kan sameiet pålegge seksjonseieren å fraflytte leiligheten.

10.05.1976 - Dokumentnr: 10040 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

Begjæring om oppdeling av eiendommen i 12 eierseksjoner. Eiendommen er bebygd med to treetasjes bygninger med leiligheter og hybler. Seksjon 3 er en 3-roms leilighet i 1. etasje i Vassfaret 12 og er tildelt eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr. 9.

10.06.1985 - Dokumentnr: 33680 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 3
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 90/1104
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Reseksjonering og tilleggsoppdeling hvor et areal som tidligere utgjorde fellesareal innlemmes i seksjon 9. Seksjon 3 har boligformål og en fastsatt sameiebrøk på 90/1104. Eiendommen er oppdelt i totalt 12 boligseksjoner med samlet sameiebrøk 1104.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Vestre Aker Takst og Eiendom AS den 04.11.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1

for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktpersoner
Cecilie Frøshaug
Fagansvarlig
Telefon: 917 17 502
E-post: cecilie.froshaug@em1sornorge.no

Anja Karoline Bratland
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 482 44 459
E-post: anja.bratland@em1sornorge.no

Ansvarlig megler
Cecilie Frøshaug
Fagansvarlig
Telefon: 917 17 502
E-post: cecilie.froshaug@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205
0751 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






















































SAND


12


Holmen skole







VASSFARET 12

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmenhavna Linje 46	**5 min** 0.4 km
Slemdal Linje 1	**14 min** 1.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	**5 min** 2.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**9 min** 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 10.4 km

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	**8 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** 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	**17 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** 4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

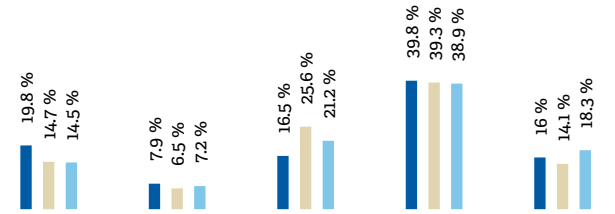
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Villa Utsikten Frilufts- og idrettsbhg. (1-5... 27 barn	**8 min** 0.7 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	**10 min** 0.7 km
Davinas (1-6 år) 48 barn	**15 min** 1 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenhavna PostNord, søndagsåpent	**5 min** 0.4 km
Meny Gressbanen	**11 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

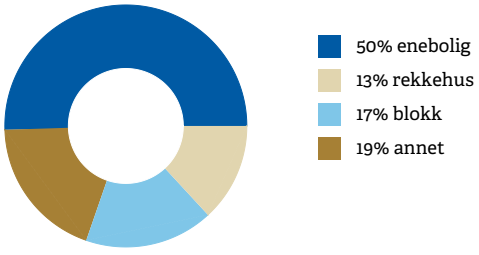
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Holmenkollen Tennisklubb	**6 min**
Gressbanen Ballspill, fotball	**9 min** 0.7 km
Heming Treningssenter	**17 min**
SATS Njårdhallen	**21 min**

BOLIGMASSE



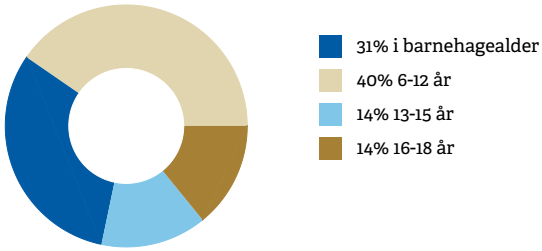
«Fint sted å bo om man ønsker nærhet til skog og mark, men likevel bo i nærheten av byen»

Sitat fra en lokalkjent

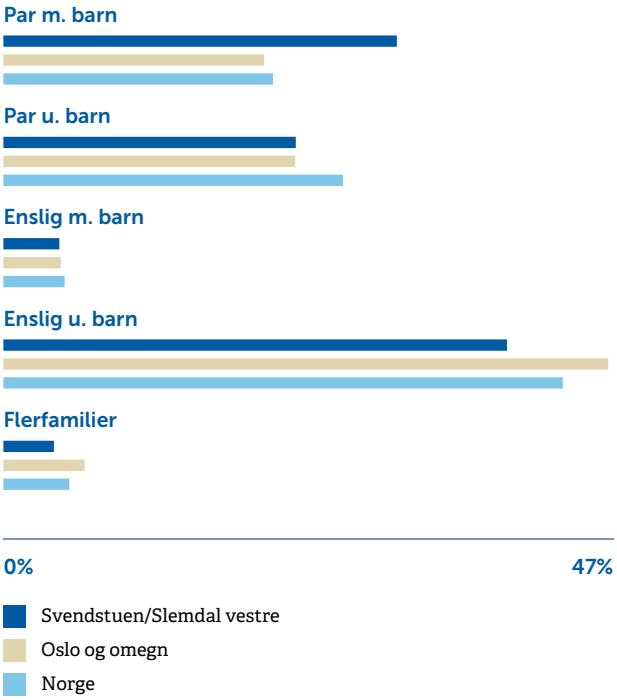
VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	**5 min**
Boots apotek Slemdal	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



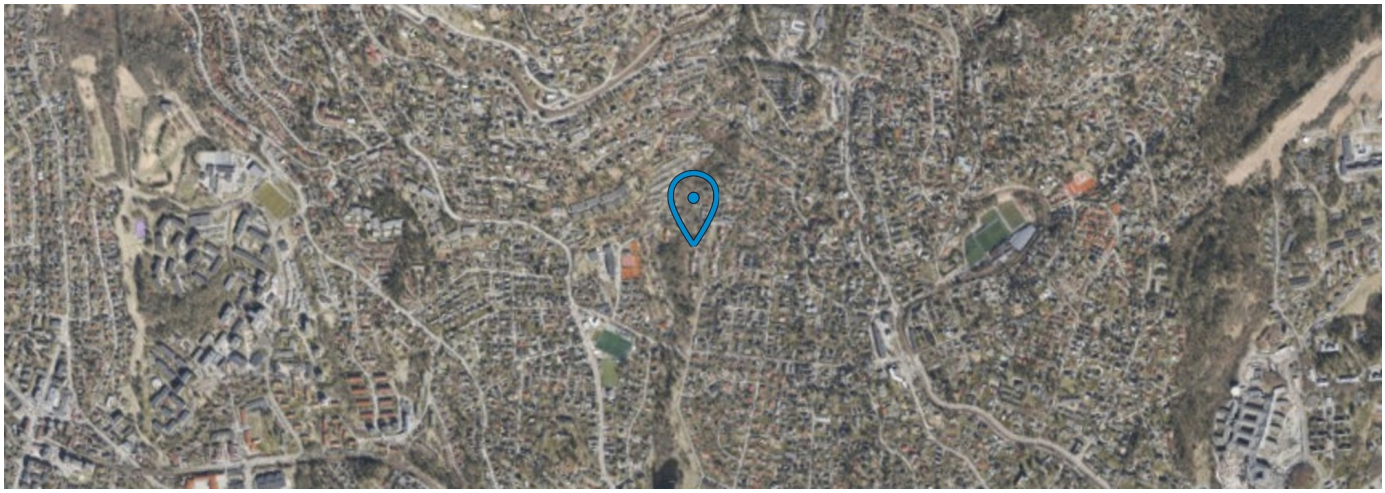
FAMILIESAMMENSETNING

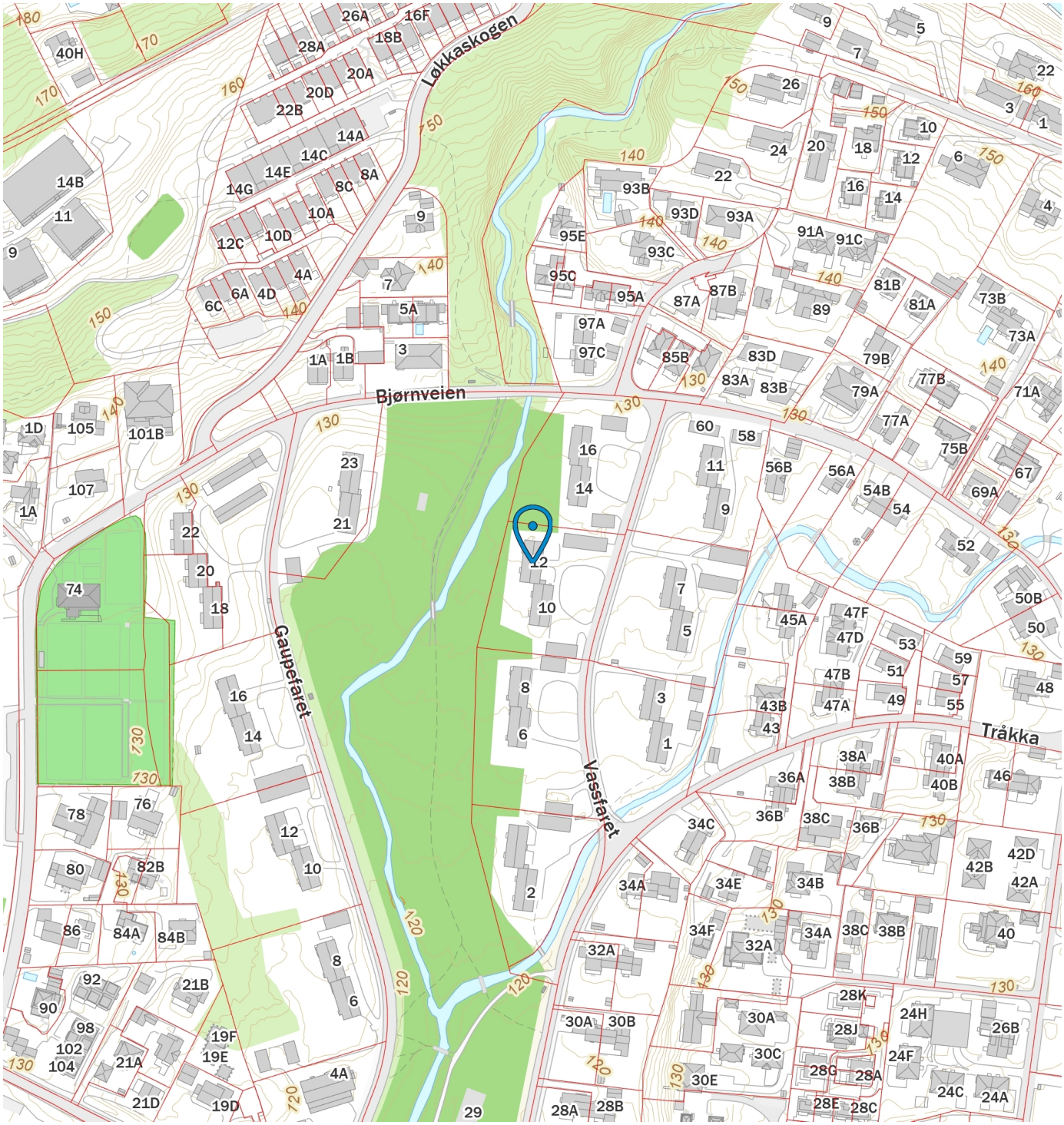


SIVILSTAND

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

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





FINN

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Amundsen, Silja Svanstrøm
12.11.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Silja Svanstrøm Amundsen
Boligen Vassfaret 12 0773 Oslo 0301-33/1279/0/3	• Boligen ble kjøpt 2009 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Taket i garasjen har en skade i bølgeblekket helt innerst i enden av garasjen. Dette har vært kommunisert til tidligere styreleder for noen år tilbake men dette har ikke blitt utredet eller utbedret. Kan/må meledes inn til styret hvis man ønsker dette utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Eldre setningsskade på vestveggen. Dette fremgår også i tilstandsrapporten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Kjøkken ble renovert sommer 2026. Ved forrige renovering var det valgt dårlige løsninger som skapte mangelfull utlufting av original murvegg. Det ble i forbindelse med renoveringen avdekket spor av sopp i gammel tapet som ikke var tilstrekkelig fjernet ved forrige renovering. Kjøkkenet ble rensket helt ned, grundig rengjort og nye veggplater er montert med utlufting. Det er derfor ikke sannsynlig med sopp på nytt kjøkken. Gulv ble strippet ned til tørr ren flate og er i sin helhet bygget opp på nytt. Tak er original betongflate som er malt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vinderen elektro og vinderen rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeide (som beskrevet i annet punkt) er utført av fagkyndig elektriker. I tillegg til legging av varme i gulv. Montering av ny varmtvannsbereder, oppkobling av oppvaskmaskin, tilkobling til rørsystem er utført av vinderen rør AS.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny kjøkkeninnredning. Vegger og gulv er lagt av ufaglært. Maling.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av peisovn

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vinderen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkken ble utført i 2026. Det ble lagt nye kurser, nye stikk, nye uttak, nye koblinger, nytt lys etc. Sikringer i sikringsskap i yttergang ble oppgradert til dagnes standard.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det ble foretatt målinger sommer 2026 og radon-avtrekksvifter ble installert i kjeller i etterkant av disse målingene

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Som beskrevet i tidligere punkt så er det skade i tak i garasje nr.11. Om dette gjelder kun for garasje nr. 11, og ikke de øvrige garasjene på rekken, vet jeg ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

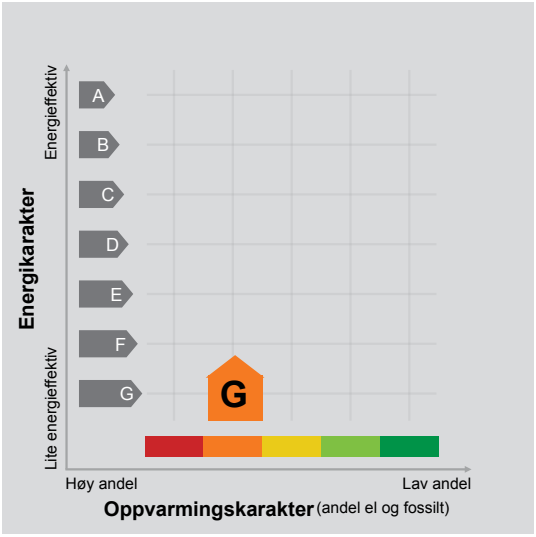
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Vassfaret 12
Postnummer	0773
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1279
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80098049
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a66c19bf-0100-4722-a7c9-b964e916a7cb
Dato	14.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vassfaret 12
Postnummer: 0773
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 14.02.2024 14:41:50
Energimerkenummer: a66c19bf-0100-4722-a7c9-b964e916a7cb

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 1279
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80098049

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 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: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vassfaret 12 , 0773 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 1279, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1789 **Eiendomsverdi ref nr:** YS6459

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TEKNA
Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Eierleilighet i 1.etg med utgang fra balkong til fellesområdet. Jevnlig vedlikeholdte overflater med noe oppgraderingsbehov, nye gulv i kjøkken og et soverom, ny peisovn i stua. Nytt kjøkken fra 2026 og eldre bad med oppgraderingsbehov. Deler av de tekniske anleggene r oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken, sikringsskapet er oppdatert. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser. Pussede murfasader og saltak tekket med takstein.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.
Vinduer i soverom og kjøkken er utadslående sideveis, tofags-vinduer.

Malt innvendig og trefinér utvendig, inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med trelags glass.

Balkong ut fra stue, betongkonstruksjon med trefliser på gulvet (under er det røde fliser med noe frostskader i overflaten, ikke besiktiget). Areal 6 m2 og ligger vendt mot vest. Betongrekkverk med innebygd blomsterkasse. Balkongen er overdekket av balkong i etasjen over, det er tatt hull i rekkverk på siden og laget en port med trapp ned til terrenget.
Lysarmatur i taket.

Tretrapp fra balkong ned til bakkenivå, 6 trinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i stue og entré, nytt Bjelingulv av tre i kjøkkenet oh nytt laminatgulv i soverom 2. Eldre furugulv som er malt i gang og soverom 1.
Vegger av malte plater, malt strie og malt tapet. og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,45 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Parkett på betongdekke, oppforet tregulv på betongdekke. Det er målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 4 mm og i soverom 2ble det målt 5 mm.

Leiligheten ligger i 1.etg over kjeller i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.
Sameiet har målt radonnivåer og har fått montert radonbrønn i kjeller i 2026/26.

Det er teglpipe fra byggeåret. Ny peisovn i stue fra 2023. Eier hadde kontroll fra Brann og feiervesenet tidligere i år, det foreligger rappor uten merknader på pipe og ildsted.

Hvitmalte glatte innerdører med glassdør mellom gang og stue. Ny dør til soverom 2 fra 2026.

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad som er oppusset og flislagt i perioden 1997 til 2010 av tidligere eier. Byggeår er ukjent.
Dokumentasjon foreligger ikke for tidligere oppussing av badet.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 20 x 20 fliser og blå vannrett bord. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med 20x20 blå fliser med varmekabel, og det er målt ca 14 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført, terskel er ca 25 mm høy.

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold. Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Det er eldre støpejernssluk fra byggeåret og membran er ukjent type. Avløp fra badekar og servant er innstøpt og renner ut i sluket. Badet har servant med ettgreps kran og skap under. Badekar som er innmurt, det er ikke inspeksjonsluke i badekarsveggen og det er dusjforheng. Gulvstående toalett som er nytt fra 2020.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt hvit kompositttkum, ettgreps kjøkkenkran. Hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt under overskap samt ledlys under overskap.

Gulv Bjelin, malte vegger og malt betonghimling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Ventilatorhette med rør ut på kanal i sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. I følge eier er det ny stoppekran i kjøkkenskapet som ble montert i forbindelse med nytt kjøkken i 2026. Hovedstoppekran er i kjellergangen og er merket.
Det er sameiets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.
Det er opplegg for vaskemaskin inne i skyvedørsskap på gangen ved

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

badet. Dette er ikke i bruk, men det anbefales å legge opp vannstoppesystem her på grunn av sikkerhet ved vannlekkasje.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.
Det er opplegg for vaskemaskin inne i skyvedørsskap på gangen ved badet, det er et plastsluk i dette skapet.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Det er plassert en ny varmtvannstank på ca 120 liter i hjørnet på innredningen i kjøkkenet, bereder er ikke synlig, men det er luke i skapside mot tanken og det er lagt opp vannstoppesystem i forbindelse med tanken.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Oppvarming ved elektriske panelovner, gulvvarme i kjøkkenet og varmekabel på badet. 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.

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Boligbygg med flere boenheter

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

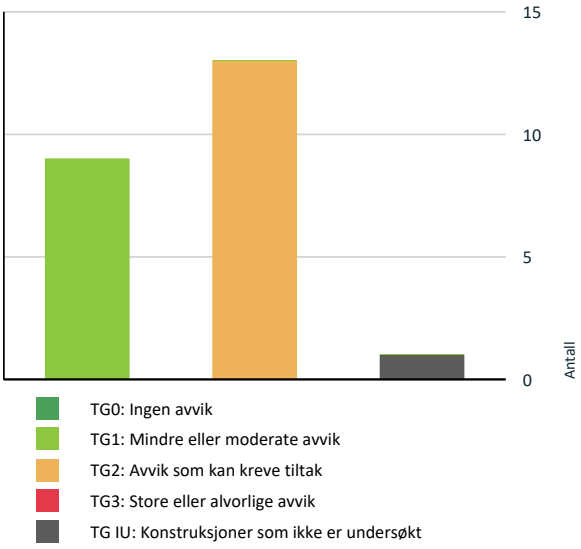
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese nøye gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det skal meldes tilbake til takstingeniør om rapporten er godkjent.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. et er noen få sprekker i pusslaget på fasaden. Det flasser av i himling/balkong over.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist knirk i større deler av gulvet på soverom 1.
Det er noe bruksslitasje på parkettgulv med striper og merker, det samme for eldre tregulv.
Nye gulv på kjøkkenet og soverom 2 gis Tg1.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Noe synlige skjøter i murverk på yttervegg. Det er merke i tak i soverom etter tidligere reparert riss. På stue vegg til venstre for karnappvindu er det bom i pussen og pusslaget står noe ut på overflaten.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Det er registrert noen mindre riss/bom i pusslaget på pipa over ovnen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det kommer røyklukt inn fra pipe/ovn i stue ved bruk av kjøkkenventilator på høy hastighet hvis ikke det er åpne luker for tilluft i leiligheten.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er et trevindu plassert på vegg over badekaret. Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2.
Det er noe misfarging av fugene over badekaret.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er dårligere fall enn 1:100 i hele rommet. Det er fall på hele gulvet og eier dusjer i badekar med forheng.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er hul lyd under enkelte fliser, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Dørene har svelling og ødelagt malingssjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt kjøkken med kjøkkengulv med varme
2026	Modernisering	Nytt laminatgulv i soverom 2 samt ny innerdør
2024	Modernisering	Ny balkongdør
2023	Modernisering	Ny peisovn i stua (tidligere peis ble revet)

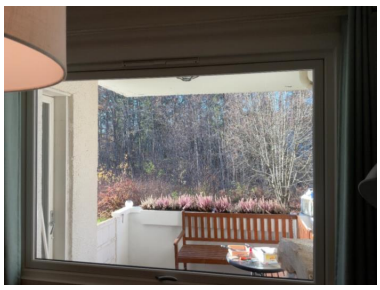
UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.
Vinduer i soverom og kjøkken er utadslående sideveis, tofags-vinduer.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer



Vinduer

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

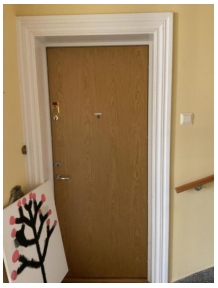
Malt innvendig og trefinér utvendig, inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås.
Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



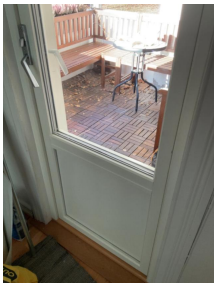
Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med trelags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra stue, betongkonstruksjon med trefliser på gulvet (under er det røde fliser med noe frostskader i overflaten, ikke besiktiget). Areal 6 m2 og ligger vendt mot vest. Betongrekkverk med innebygd blomsterkasse. Balkongen er overdekket av balkong i etasjen over, det er tatt hull i rekkverk på siden og laget en port med trapp ned til terrenget.
Lysarmatur i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. et er noen få sprekker i pusslaget på fasaden. Det flasser av i himling/balkong over.

Konsekvens/tiltak

• Overflateskader bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader eller frostsprengning.

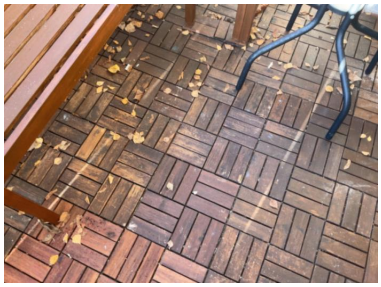
Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

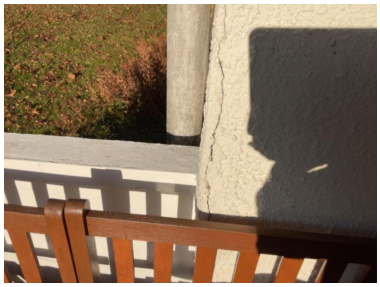
Tilstandsrapport



balkong



balkong



balkong

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra balkong ned til bakkenivå, 6 trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.



utvendig trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett i stue og entré, nytt Bjelingulv av tre i kjøkkenet oh nytt laminatgulv i soverom 2. Eldre furugulv som er malt i gang og soverom 1. Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet på soverom 1.

• Det er noe bruksslitasje på parkettgulv med striper og merker, det samme for eldre tregulv.
Nye gulv på kjøkkenet og soverom 2 gis Tg1.

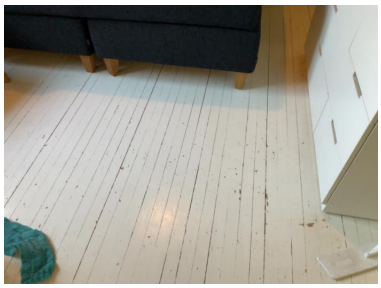
Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse, for å bedre bokomforten.
Konsekvensen av knirk er hovedsakelig redusert komfort, men det indikerer også mulig bevegelse i gulvkonstruksjonen som over tid kan føre til økt slitasje.

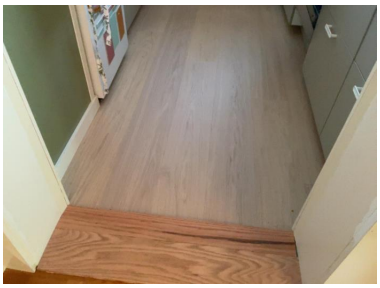
• Det anbefales å slipe og lakke parkettgulvet ved behov for å utbedre striper og merker, samt vurdere overflatebehandling av eldre tregulv for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk uttrykk. Vedlikehold av flater er naturlig å gjøre ved en eventuell oppussing. Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt slitasje og redusert levetid på gulvene.



overflater gulv



overflater på gulv



overflater på gulv



overflater på gulv

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger av malte plater, malt strie og malt tapet. og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,45 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Noe synlige skjøter i murverk på yttervegg.

• Det er merke i tak i soverom etter tidligere reparert riss. På stue vegg til venstre for karnappvindu er det bom i pussen og pusslaget står noe ut på overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt utbedring av overflater for å fjerne støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
Dersom årsaken til sverting og kondens ikke utbedres, kan det føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for skader på overflater.

• Riss i taket bør følges opp for å sikre at det ikke utvikler seg videre, og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere skader.

Bom i pussen på stuevegg bør utbedres for å forhindre at pusslaget løsner ytterligere, noe som kan føre til større skader på overflaten og behov for mer omfattende reparasjoner.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Oveflater vegger og himlinger



Oveflater vegger og himlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Parkett på betongdekke, oppforet tregulv på betongdekke. Det er målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 4 mm og i soverom 2ble det målt 5 mm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 1.etg over kjeller i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Sameiet har målt radonnivåer og har fått montert radonbrønn i kjeller i 2026/26.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglpipe fra byggeåret. Ny peisovn i stue fra 2023.
Eier hadde kontroll fra Brann og feiervesenet tidligere i år, det foreligger rapport uten merknader på pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen mindre riss/bom i pusslaget på pipa over ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Riss og bom i pusslaget bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å unngå at puss løsner, noe som kan medføre økt risiko for skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner.



pipe og ildsteder

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte glatte innerdører med glassdør mellom gang og stue. Ny dør til soverom 2 fra 2026.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



innerdør, glassdør til gang/stue



innerdør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad som er oppusset og flislagt i perioden 1997 til 2010 av tidligere eier. Byggeår er ukjent.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke for tidligere oppussing av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 20 x 20 fliser og blå vannrett bord. Himling er malt og med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er et trevindu plassert på vegg over badekaret. Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2.

• Det er noe misfarging av fugene over badekaret.

Konsekvens/tiltak

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

• Vinduet bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre vanninntrengning og fuktskader på både vindu og omkringliggende konstruksjon.
Dagens løsning med trevindu i våtsone medfører økt risiko for oppfukting, råte og redusert levetid på vinduet, samt mulige følgeskader på vegg og tilstøtende bygningsdeler.

• Det anbefales å rengjøre fugene med egnet rengjøringsmiddel for å fjerne misfarging.
Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne, bør fugene eventuelt skiftes ut for å unngå risiko for sopp- og muggdannelse, som kan føre til dårligere inneklima og skade på konstruksjonen over tid.



vegger og himling



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med 20x20 blå fliser med varmekabel, og det er målt ca 14 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført, terskel er ca 25 mm høy.

Vurdering av avvik:

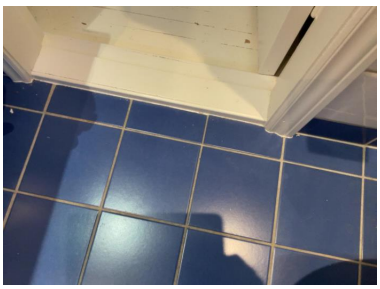
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er dårligere fall enn 1:100 i hele rommet. Det er fall på hele gulvet og eier dusjer i badekar med forheng.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er hul lyd under enkelte fliser, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for at vann blir liggende på gulvet og dermed øker faren for fuktskader i konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon på membranens oppkant under terskel gir usikkerhet om tilstrekkelig tetting, noe som kan medføre økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom.

• Det bør vurderes utbedring av bom i fliser. Bom i flis kan føre til at fliser løsner, og riss eller sprekker i fuger kan gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon, noe som kan medføre fuktskader.



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold. Usikker

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjor som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Det er eldre støpejernssluk fra byggeåret og membran er ukjent type. Avløp fra badekar og servant er innstøpt og renner ut i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

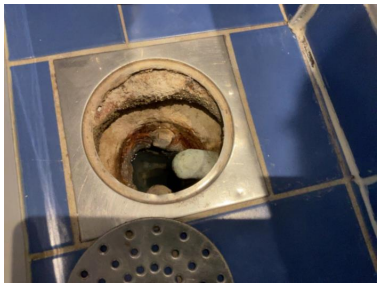
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det bør etableres tett tilkobling mellom membran og sluk med klemring, da dagens løsning med membran smurt ned på gammelt sluk uten klemring gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon på membranens utførelse og alder medfører usikkerhet om vanntettheten, noe som kan føre til skjulte skader over tid.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høyde kan medføre økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Sluk, membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettgreps kran og skap under. Badekar som er innmurt, det er ikke inspeksjonsluke i badekarsveggen og det er dusjforheng.
Gulvstående toalett som er nytt fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Dørene har svelling og ødelagt malingssjikt.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Riss og avskallinger på servant eller lignende utstyr bør utbedres for å hindre ytterligere skade og forringelse av sanitærutstyret, samt for å opprettholde funksjon og hygiene.

• Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut innredningen for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk.
Skader og svelling kan føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

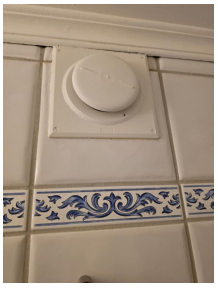
Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt hvit kompositttkum, ettgreps kjøkkenkran. Hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt under overskap samt ledlys under overskap.

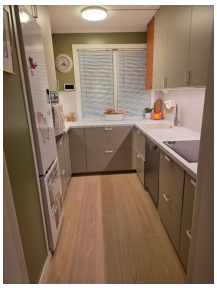
Gulv Bjelin, malte vegger og malt betonghimling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilatorhette med rør ut på kanal i sjakt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. I følge eier er det ny stoppekran i kjøkkenskapet som ble montert i forbindelse med nytt kjøkken i 2026.
Hovedstoppekran er i kjellergangen og er merket.
Det er sameiets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.

Det er opplegg for vaskemaskin inne i skyvedørsskap på gangen ved badet. Dette er ikke i bruk, men det anbefales å legge opp vannstoppesystem her på grunn av sikkerhet ved vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det bør vurderes utskifting av de eldste kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.



Vannledninger

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.
Det er opplegg for vaskemaskin inne i skyvedørsskap på gangen ved badet, det er et plastsluk i dette skapet.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Støpejernsrør fra byggeåret har usikker restlevetid og kan få lekkasjer eller tette seg, noe som kan føre til fuktskader og behov for akutte reparasjoner.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av rørene for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det kommer røyklukt inn fra pipe/ovn i stue ved bruk av kjøkkenventilator på høy hastighet hvis ikke det er åpne luker for tilluft i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre tilluftsløsninger for å hindre undertrykk og innsig av røyklukt fra pipe/ovn ved bruk av kjøkkenventilator.
Konsekvensen av manglende tiltak er risiko for dårlig inneluft, luktproblemer og mulig tilbakeslag av røyk, noe som kan påvirke både inneklima og brannsikkerhet.



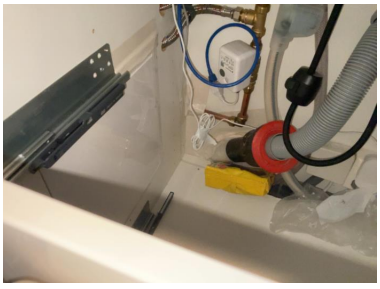
ventiler i toppkarm på vinduer

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er plassert en ny varmtvannstank på ca 120 liter i hjørnet på innredningen i kjøkkenet, bereder er ikke synlig, men det er luke i skapside mot tanken og det er lagt opp vannstoppesystem i forbindelse med tanken.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



luke mot varmtvannsbereder

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

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Oppvarming ved elektriske panelovner, gulvvarme i kjøkkenet og varmekabel på badet.

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.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Konsekvens/tiltak

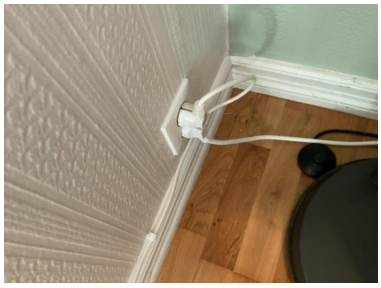
• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for feil, mangler eller brannfare. For eldre installasjoner sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer foreligger der.

• Det anbefales å få utført en grundig elektrisk tilstandskontroll av registrert elektroinstallatør, spesielt med tanke på anleggets alder og mulige skjulte feil. Konsekvensen av å ikke gjennomføre dette er økt risiko for feil, brannfare og personskade, samt at eventuelle mangler ikke blir avdekket eller utbedret.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.

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:

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for feil, mangler eller brannfare. For eldre installasjoner sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer foreligger der.

• Det anbefales å få utført en grundig elektrisk tilstandskontroll av registrert elektroinstallatør, spesielt med tanke på anleggets alder og mulige skjulte feil. Konsekvensen av å ikke gjennomføre dette er økt risiko for feil, brannfare og personskade, samt at eventuelle mangler ikke blir avdekket eller utbedret.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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

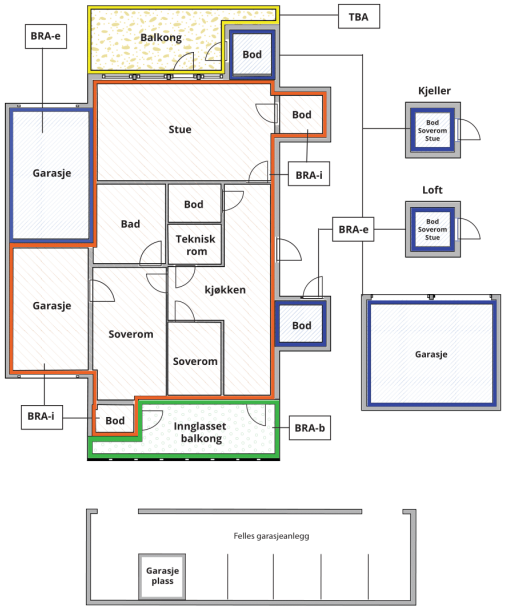
Hva er måleverdig areal?

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.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Garsje i felles garasje i rekke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

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)**
1. Etasje	69			69	6		69
Kjeller		7		7		3	10
Loft		5		5		8	13
SUM	**69**	**12**			**6**	**11**	**92**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, gang, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er oppmålt til 5,6 m2

Bod i kjeller er oppmålt til 7,3 m2 og areal med lav takhøyde er ca 3 m2
Bod 1 på loft er oppmålt til 2,4 m2 m2 og areal med lav takhøyde er ca 3 m2
Bod 2 på loft er oppmålt til 2,6 m2 m2 og areal med lav takhøyde er ca 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Silja Svanstrøm Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1279		3	3560.3 m²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Vassfaret 12

Hjemmelshaver
Amundsen Silja Svanstrøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolig boligområde med lavblokker og småhusbebyggelse på Holmen i Oslo. Store felles grøntområder rundt bygget. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

Boligbebyggelse, S-4801, godkjent 22.10.14

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 3 560,3 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke styrgodkjenning av ny kjøper. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Leiligheten har egen garasjeplass.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje i rekke

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje bygget i tre med tofløyet utadslående port, pukk på gulvet, netting på vegger mot nabo. Garasjen er nr 2 fra høyre venstre i en rekke med 5 stk. Utvendig kledd med trekledning og papptekket tak.

Det er innlagt strøm og elbillader i garasjen.

Fra egenerklæringen: "Taket i garasjen har en skade i bølgeblikket helt innerst i enden av garasjen. Dette har vært kommunisert til tidligere styreleder for noen år tilbake men dette har ikke blitt utredet eller utbedret. Kan/må meledes inn til styret hvis man ønsker dette utbedret."

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.11.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra Brann og redningsetaten	04.11.2026		Gjennomgått		Nei

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vassfaret 12 , 0773 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1279
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
E-post: anja.bratland@em1sornorge.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Vassfaret 10-12**

03.11.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.11.2026

Boligselskap:	Sameiet Vassfaret 10-12
Organisasjonsnr:	975623041
Gnr./bnr:	33 / 1279
Eier(e):	Silja Svanstrøm Amundsen
Seksjons-/andelsnr:	3
Adresse:	Vassfaret 12, 0773 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vassfaret
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/vassfaret/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr SP638423.14.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Hver seksjon disponerer 1 garasjeplass (se vedtekter)
Informasjon om lån:	Ingen felles lån

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.747,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 11 619	kr 3 562

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

mottatt av Gde- 15/10-12/-ES

SAMEIEVEDTEKTER VASSFARET 10/12, 0773 OSLO

vedtatt på sameiermøte 6. april 1987 med endring 18. juni 1996, 2. juni 1998 og 21. april 2009

§ 1

Eiendommen Vassfaret 10/12 er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§ 2

Sameiets formå er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v..

§ 3

Fysisk råderett

Seksjonene forutsetts nyttet til boligformål. Annen bruk må godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er tale om bruksendring, å seksjonseieren sørge for søknad til kommunen om dette.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Gjenstander (herunder møbler, grill, leker osv.) skal ryddes vekk hver dag fra fellesarealene når disse ikke er i bruk. Dør fra veranda til plen skal holdes lukket.

§ 4

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret i god tid før formell avtale inngås. Godkjenning av det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Juridisk person kan ikke være sameier.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 15 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 80 % av belåningsverdien til enhver tid for hver seksjon. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Etter 1. januar 1998 har de andre sameierne en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdlovens grunnbeløp. Denne panterett vil avløse sikkerheten som følger av denne paragrafs tredje ledd.

§ 5
Fellesutgifter

Fellesutgifter som bl.a. omfatter offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdsavgift samt forsikringspremie, elektrisk strøm, godtgjørelse til forretningsfører, samt utvendig vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles uteareal, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e).

De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Beløpet fastsettes på sameiermøtet etter anbefaling fra styret eller forretningsfører.

§ 6
Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 7
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret etter nærmere regler i eierseksjonsloven pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Det samme gjelder i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8
Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Forretningsfører, revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligsesjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 9
Innkalling til ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 10
Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det framgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saken nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og undertegnes av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, og holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av andre og tredje led i denne paragraf treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål

g) samtykke til reseksjonering
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaker fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 13
Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om avtale overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14
Styret

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrelederen velges særskilt.

Styret skal bestå av tre eller fire medlemmer. Hvis det velges tre medlemmer skal det også velges ett varamedlem i tillegg.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet.

§ 15
Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når ett styremedlem krever det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16
Styremøter

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer og kopi skal sendes til sameierne.

§ 17
Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å engasjere forretningsfører og inngå de kontrakter som anses nødvendige for vedlikehold av eiendommen.

Styret sørger for det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesarealer. Vedlikeholdet skal utføres så ofte som det er påkrevet for å holde eiendommen i forsvarlig stand.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. I saker som nevnt i denne paragraf kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 18
Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameeiermøtet.

§ 19
Garasjer

Hver seksjon disponerer 1 garasjeplass. Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte sameier.

§ 20
Tvistemål

Tvistemål i sameierforholdet mellom sameierne hører under Oslo Byrett.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sven Erik Stormfelt

Fra: Sven Erik Stormfelt <sven@as-stormfelt.no>
Sendt: 15. oktober 2012 07:59
Til: 'Astrid Velure'
Emne: SV: salg av snr 12 i vassfaret 12-selger dyremyhr og lyng saksen

Flott-stormfelt

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Astrid Velure [mailto:avelure@broadpark.no]
Sendt: 13. oktober 2012 18:59
Til: Sven Erik Stormfelt
Emne: Re: salg av snr 12 i vassfaret 12-selger dyremyhr og lyng saksen

Hei

Vedlagt er sist gjeldende vedtekter.
Husordensreglene har jeg ikke elektronisk, kan ta de med på jobben og scanne de inn på mandag. De er sist endret 4. mai 2000.

Mvh Astrid Velure

----- Original Message -----
From: "Sven Erik Stormfelt" <sven@as-stormfelt.no>
To: <av@lmi.no>; <avelure@broadpark.no>
Sent: Saturday, October 13, 2012 1:55 PM
Subject: VS: salg av snr 12 i vassfaret 12-selger dyremyhr og lyng saksen

Ved gjennomgang av meglerinfo i forbindelse meed salget-ser vi at vedtektene vi besitter er gamle,dette gjelder også husordensreglene, kan styret ved leder bekrefte om det er disse som gjelder, event må vi så fort som mulig se på om vi må oppdatere vedtektene deres ,vi imøteser deres tilbakemelding-stormfelt

-----Opprinnelig melding-----
Fra: skanner@stormfelt.no [mailto:skanner@stormfelt.no]
Sendt: 13. oktober 2012 13:37
Til: Sven
Emne:

This E-mail was sent from "RNP151FDD" (Aficio MP 4000B).

Scan Date: 13.10.2012 13:37:27 (+0200)
Queries to: skanner@stormfelt.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

mottatt av leder
15/10-12 /ES

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VASSFARET 10-12
Sist endret på årsmøte 4. mai 2000

1. Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.

   Trappeoppgang og trapperepos må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierene.

2. BRUK/STELL/VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

   a. Utvendige fellesarealer

   Utgifter til snømåking og gressklipping inngår i fellesutgiftene. Ansvar for annet stell/vedlikehold av fellesarealene tilligger sameierene i fellesskap.

   Styret er ansvarlig for eventuell innkalling til dugnad vår og høst. Dersom en sameier er forhindret fra å ta sin del av stellet/vedlikeholdet, må vedkommende sørge for å tilkalle annen hjelp, slik at ansvaret blir rimelig fordelt mellom sameierene.

   Til tørking og lufting av tøy og banking av tepper benyttes dertil oppsatt stativ. På søn- og helligdager bør stativet ikke benyttes.

   For de av sameierene som ønsker å tørke tøy på verandaen skal det benyttes et lavt stativ som ikke synes fra utsiden.

   På grunn av gårdens utseende må gårdens markiser være gule/gul- og gråstripete, lik fargen på balkongene. Dette gjelder også for eventuelle sidegardiner, men disse kan også være i glassliknende utseende.

   b. Innvendig fellesarealer

   Styret godkjenner bruk av fellesrom som sykkelrom etc.. Sameierene er i fellesskap ansvarlige for renhold og vedlikehold av og orden i disse.

   Vaskeriet benyttes i henhold til oppsatt liste. Etter bruk må vaskeriet forlates i rengjort og ryddet stand. Viften må ikke brukes etter klokken 20.00. Feil eller mangler må straks meldes til styret.

   Hvis ikke utgifter til trappevask dekkes av fellesutgiftene, kan sameierene i den enkelte oppgang avtale seg imellom om det skal benyttes leiet hjelp til renhold.

   Hvis sistnevnte ikke er avtalt skal hver sameier vaske sin del av trappen 1 gang hver 2. uke.

   På grunn av oppgangenes utseende må leilighetens entrédør enten være den opprinnelige eller skiftes til liknende dør, se for øvrig dør i 2. etasje Vassfaret 12.

3. HUSDYRHOLD

Styret kan etter søknad gi tillatelse til dyrehold. Styret må forespørre de øvrige sameierene/beboerne om dyreholdet er til ulempe for noen.

Selv om en eller flere sameiere/beboere i oppgangen ikke gir samtykke kan den som søker ha rett til å holde husdyr, dersom vedkommende har en god grunn og de andre sameierene ikke kan påvise noen konkret ulempe. Det er ikke nok at de ikke liker husdyr.

Dyreholdet må ikke være til unødvendig sjenanse for sameiets beboere. På sameiets felles utearealer er det båndtvang for hunder. Det er ikke tillatt å lufte hunder på sameiets eiendom. Alle ekskrementer skal fjernes.

Hvis reglene ikke overholdes kan styret forlange dyret fjernet.

Det opplyses at regler for båndtvang skal følges.

4. PARKERING

Parkering på eiendommen er ikke tillatt.

I sommerhalvåret er det imidlertid anledning til å parkere utenfor garasjen.

Ved midlertidig stopp skal motor være slått av, og bileieren plikter å på se at bilen ikke hindrer adkomst til innkjørsel, garasje eller hovedinnganger.

Besøkende biler parkeres på gaten.

5. Det skal være ro i oppgangen etter klokken 23.00.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sven Erik Stormfelt

Fra: Sven Erik Stormfelt <sven@as-stormfelt.no>
Sendt: 15. oktober 2012 15:19
Til: 'Velure, Astrid'
Emne: SV: Husordensregler

Mottatt-stormfelt

Fra: Velure, Astrid [mailto:astrid.velure@lmi.no]
Sendt: 15. oktober 2012 09:43
Til: sven@as-stormfelt.no
Emne: Husordensregler

Her er husordensreglene.

Mvh Astrid Velure

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Vassfaret 10–12
20. mai 2026



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Vassfaret 10–12

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 20.05.2026
Tidspunkt: 19.00
Sted: Trømborg, Vassfaret 10, 1 etg

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Thomes Trømborg	På valg:	2026
Styremedlem	Anton Janovskis Heldal	På valg:	2026
Styremedlem	Peder Gotch Landsverk	På valg:	2026
Varamedlem	Tørris Jæger	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/vassfaret

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF

Polisenummer: SP638423.14.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i 2025 avholdt fire styremøter og behandlet totalt 20 saker. I tillegg har styret hatt løpende dialog og samarbeidet tett om å håndtere praktiske og økonomiske utfordringer gjennom året.

Sameiets økonomi har over tid vært svært krevende. Inntektene har i hovedsak gått til å dekke ordinære driftskostnader, uten rom for å bygge opp reserver til løpende og framtidig vedlikehold. Tiltak som ny porttelefon, radonfjerning, tilrettelegging av strømforsyning i kjeller og utskifting av defekt reduksjonsventil for vann har brukt opp disponible reserver, og i 2025 var det nødvendig å innhente ekstra tilskudd fra seksjonseierne for å dekke helt nødvendig vedlikehold. Tilskuddet dekket imidlertid det faktiske ikke kapitalbehovet.

For å sikre en mer bærekraftig økonomi har styret vedtatt å øke felleskostnadene med 20 prosent fra 1. januar 2026. Tilsvarende fremtidig økning må påregnes. Målet er å gradvis bygge opp en mer robust likviditetsreserve som gjør det mulig å forsvarlig planlegge og håndtere sameiets opparbeidede vedlikeholdsbehov.

Styret har reforhandlet avtalen med Telia. Avtalen gir lavere kostnader for sameiet og større individuell fleksibilitet for beboerne mht valg av TV-kanaler og internett-hastighet.

Styret vurderer de gjennomførte tiltakene som nødvendige for å sikre en stabil og ansvarlig drift av sameiet for årene som kommer.

Hilsen styret i Sameiet Vassfaret 10–12 Thomes – Anton – Peder

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Vassfaret 10-12

Orgnr: 975 623 041

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**174 759**	**150 435**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-75 213	24 324
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-75 213**	**24 324**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**99 546**	**174 759**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	143 553	176 947
Kortsiktig gjeld	44 007	2 188
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**99 546**	**174 759**

✔ Signert 22-04-2026 09:26:37 UTC

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Vassfaret 10-12

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		710 064	645 552	710 160	852 120
Annen driftsrelatert inntekt		30 000	4 932	5 040	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**740 064**	**650 484**	**715 200**	**852 120**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	1 692	1 692	1 700	900
Styrehonorar	**3**	12 000	12 000	12 000	6 000
Forsikring		109 357	98 391	107 880	126 240
Forretningsførsel		42 149	40 724	42 120	44 160
Kommunale avgifter		174 565	160 225	186 720	180 000
Energi/fyring	**4**	35 931	33 107	33 120	37 920
Kabel-TV/internett		89 833	84 663	87 600	98 160
Vedlikehold	**5**	106 766	94 303	25 080	65 040
Vaktmestertjenester	**6**	65 196	57 984	60 000	68 400
Renhold		26 500	26 374	27 360	27 480
Andre driftskostnader	**7**	155 337	21 182	59 400	20 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		**819 326**	**630 646**	**642 980**	**674 940**
DRIFTSRESULTAT		**-79 262**	**19 838**	**72 220**	**177 180**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		4 049	4 486	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-4 049**	**-4 486**	**0**	**0**
Resultat		**-75 213**	**24 325**	**72 220**	**177 180**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**8**	-75 213	24 325		
SUM DISPONERING		**-75 213**	**24 325**		

✔ Signert 22-04-2026 09:26:37 UTC Oneflow ID 14125657 Side 2 / 6

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sameiet Vassfaret 10-12

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-249	-249
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	119 092	103 832
Bankinnskudd		24 710	73 363
SUM OMLØPSMIDLER		**143 553**	**176 947**
SUM EIENDELER		**143 553**	**176 947**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	99 546	174 759
SUM EGENKAPITAL		**99 546**	**174 759**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 007	2 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 007**	**2 188**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**143 553**	**176 947**

✔ Signert 22-04-2026 09:26:37 UTC

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 22-04-2026 09:26:37 UTC

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 1 692.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 12 000.

NOTE 4 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	31 147
Elektrisitet EL-lading	4 784
Sum energi/fyring	**35 931**

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	41 103
Vedlikehold elektro	11 663
Dører og porter	54 000
Sum vedlikehold	**106 766**

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	60 588
Vaktmestertjenester tillegg	4 608
Sum vaktmestertjenester	**65 196**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmaterialer	2 058
Egenandeler forsikring	20 000
Telefon	3 329
Kontingenter	2 200
Servicekostnad	120 000
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 167
Omkostninger inkasso	584
Sum andre driftskostnader	**155 337**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	174 759
Overført til/fra egenkapital	-75 213
Opptjent egenkapital 31.12	**99 546**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	19 123
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	99 969
Sum forskuddsbetalte kostnader	**119 092**

✔ Signert 22-04-2026 09:26:37 UTC Oneflow ID 14125657 Side 5 / 6

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 12 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Thomes Trømborg stiller til valg som styreleder for **1** år

5.2 Valg av **2** styremedlemmer

Anton Janovskis Heldal stiller til valg som styremedlem for **1** år
Peder Gotch Landsverk stiller til valg som styremedlem for **1** år

5.3 Valg av **1** varamedlem

Tørris Jæger stiller til valg som varamedlem for **1** år

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PROTOKOLL – ORDINÆRT ÅRSMØTE - Sameiet Vassfaret 10–12

Dato: 20. mai 2026 **Tid:** 19:00–19:35
Sted: Trømborg, Vassfaret 10, 1. etasje

1. Konstituering

- Møteleder: Thomes Trømborg
- Referent: Thomes Trømborg
- Protokollunderskrivere:
  - Nina Sandborg
  - Kathrine Andersen Ødegaard

1.1 Registrering av stemmeberettigede

Følgende seksjoner var representert:

- Elisabeth Granlien – seksjon **5**
- Nina Sandborg – seksjon **6**
- Kathrine Andersen Ødegaard – seksjon **4**
- Thomes Trømborg – seksjon **1, 9, 10 og 12**

Totalt representerte stemmer: 8 seksjoner.

1.2 Godkjenning av innkalling og møteform

Innkalling og møteform ble enstemmig godkjent.

2. Årsrapport for 2025

Årsrapporten ble gjennomgått.
Vedtak: Årsrapporten ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått.
Vedtak: Regnskapet ble enstemmig godkjent, og årets negative resultat kr. 75.213 belastes sameiets egenkapital som etter 2025 er kr. 99.546.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag om styrehonorar på kr 12 000 ble behandlet.
Vedtak: Godkjent.

5. Valg av tillitsvalgte

Alle kandidater som stod i innkallingen ble gjenvalgt:

- Styreleder: Thomes Trømborg (1 år)
- Styremedlemmer: Anton Janovskis Heldal (1 år), Peder Gotch Landsverk (1 år)
- Varamedlem: Tørris Jæger (1 år)

Vedtak: Styret ble gjenvalgt.

6. Eventuelt

Følgende tema ble diskutert:

- Behov for utvendig vedlikehold
- Status på vann- og avløpsrør i bygg og ut mot Oslo VAV
- Enkelte kostnadsposter under note 7 – andre driftskostnader
- Sameiets krevende økonomiske situasjon, særlig knyttet til at få eiere må bære relativt store kostnader
- Dialog med Solibo om mulige finansieringsformer og hvilke konsekvenser disse vil få for månedlige felleskostnader

Ingen saker ble fremmet for votering.

7. Møtet hevet

Møtet ble hevet kl. 19:35.

Signaturer

Møteleder:

Thomes Trømborg
(sign)

Referent:

Thomes Trømborg
(sign)

Protokollunderskrivere:

Nina Sandborg
(sign)

Kathrine Andersen Ødegaard
(sign)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

G.nr. 33 | B.nr. 536
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. /

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 12785
Dat. 20/9-50
Antall bilag

Tomt 10

Ekspedisjons-dokument

angående Våningshus med garasje
Leil. 12/3+2 hybel

Eier:
Ole
Chr. Holmen
adr. Smestad

Anmelder:
N/S Holmenhavna 10
v/ Jens Prahl
adr. Prinsensgt 21
Oslo

Sted:
Ø Holmen
Tomt nr. 10
til U. 1023.
Sendt vegsjefen: 21/9-50.
Retur: 22.2.51
Gebyr: 1313-51
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 27/4-51
Brannsjef: 27 april 51.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Ing. P. Johnsen, v/ Ingeniørfirmaet Kongensgt 3, Oslo, har sendt for grunnmur, fundamenter, pilarer og etasjeb. den 27/4 51.
Murm. Ole M. Amundsen Nordseterl. huarre 7, Nordstrand har sendt for grunnmur og fundamenteringsarbeidet 27. april 51.
Bebygget areal:
1. etasje. 34 Sib/1E.
2. etasje. 34
3 —
Garasje: 4 bil. 74
Uthus:
Fasaderåd: 23/9-50 EB
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:
Gravning sendt 27/2-51

Fasaderåd
Brannv.
Helsevåk
21/9-50 HH

OSLO BRANDVESEN
7227 20 SEP 1950

Bilag: 5 - 10
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
20/9-50 J.M.

Skj. B. 7. 3000-4-50. R. A.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje for 5 biler.

Arbeidssted: Vassfaret 10-12
Matrnr.: gnr.33, bnr.1279, P. B
Løpenr.: 57/76

Byggherre:
A/S Holmenhavna 10
v/o.r.sakf. Carl Dahl
Vassfaret 8
O s l o.

Ansvarshavende:
Tømmermester Einar Syversen
Rådhusgt. 21 III
O s l o.

HB/NR
Dato
17. april 1959.

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

Forbehold.
Som t midlertidig anlegg mot tinglyst erklæring i henhold til bygningslovens § 8.

Bygningsinspektør
H. Kraathen

10 000 - 11-58 - R. A.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje for 7 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Vassfaret 10.	gnr.33, bnr.1279, P. A.	57/75

Byggherre

A/S Holmenhavna 10
v/o.r.sakf. Carl Dahl
Vassfaret 8
O s l o.

Ansvarhavende

Tømmermester Einar Syversen
Rådhusgt. 21 III
O s l o.

HB/MR

Dato
17. april 1959.

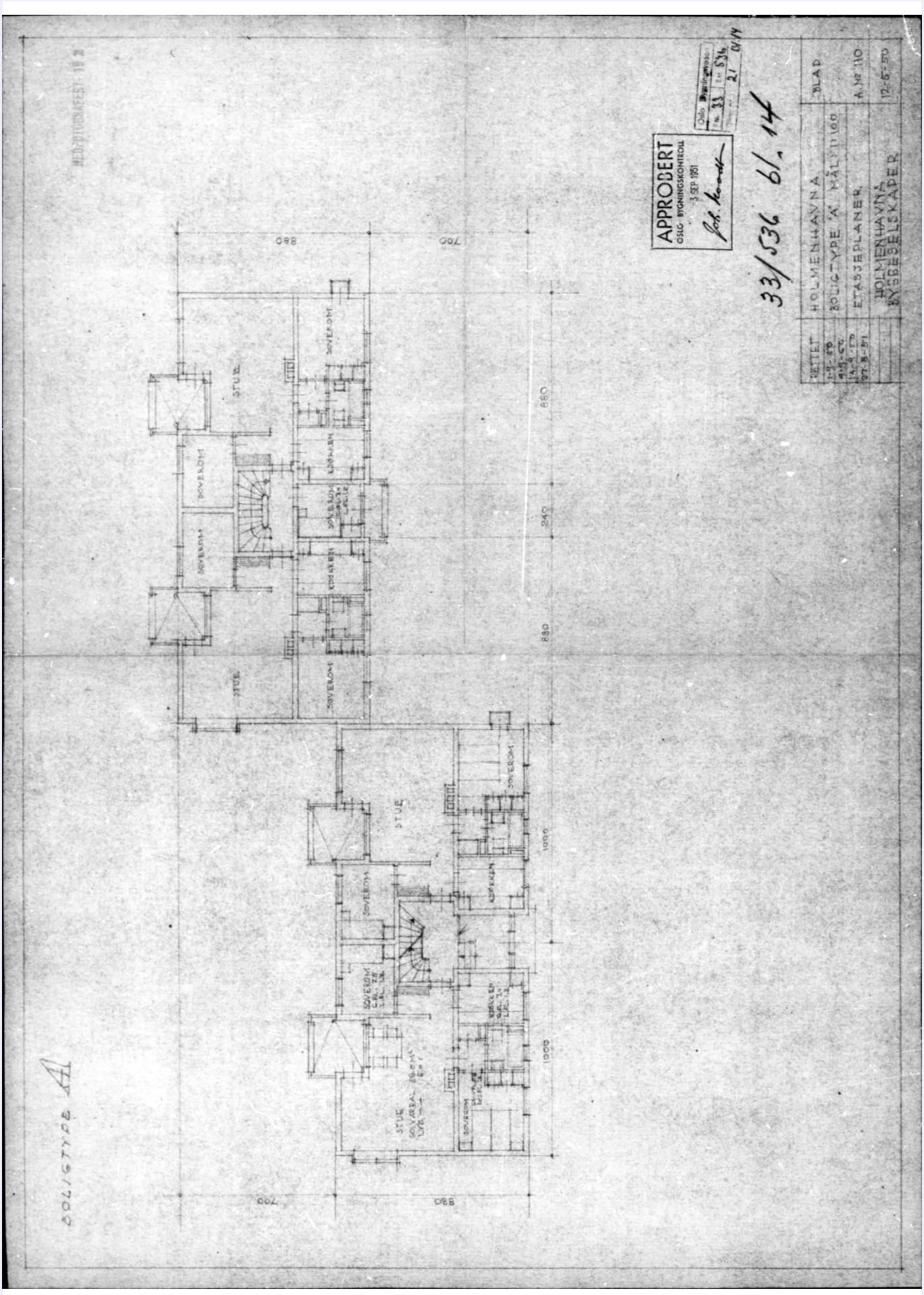
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.
Som et midlertidig anlegg mot tinglyst erklæring i henhold til bygningslovens § 8.

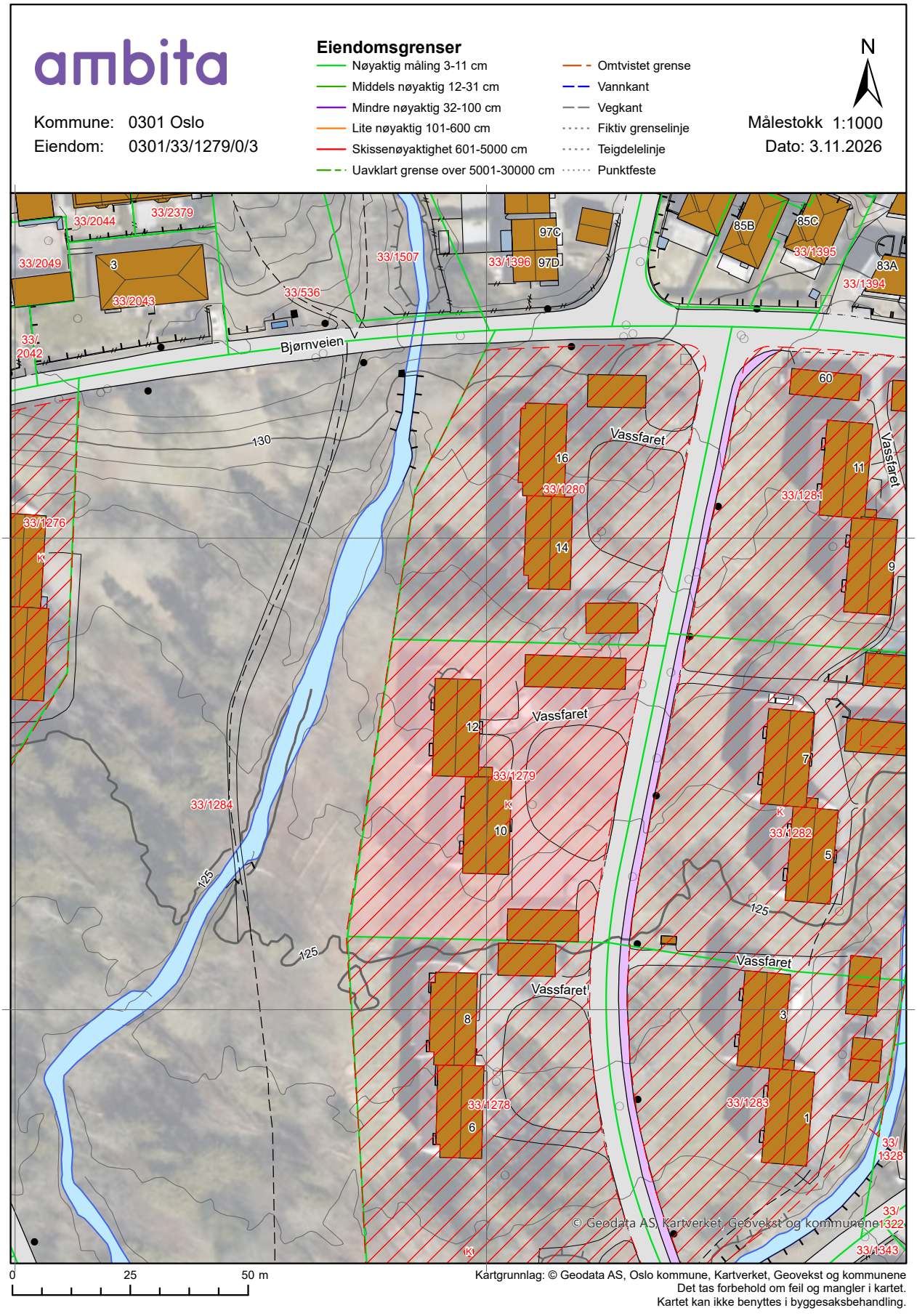
Bygningsinspektør
H. Knathen

10 000 1/58 - R.A.

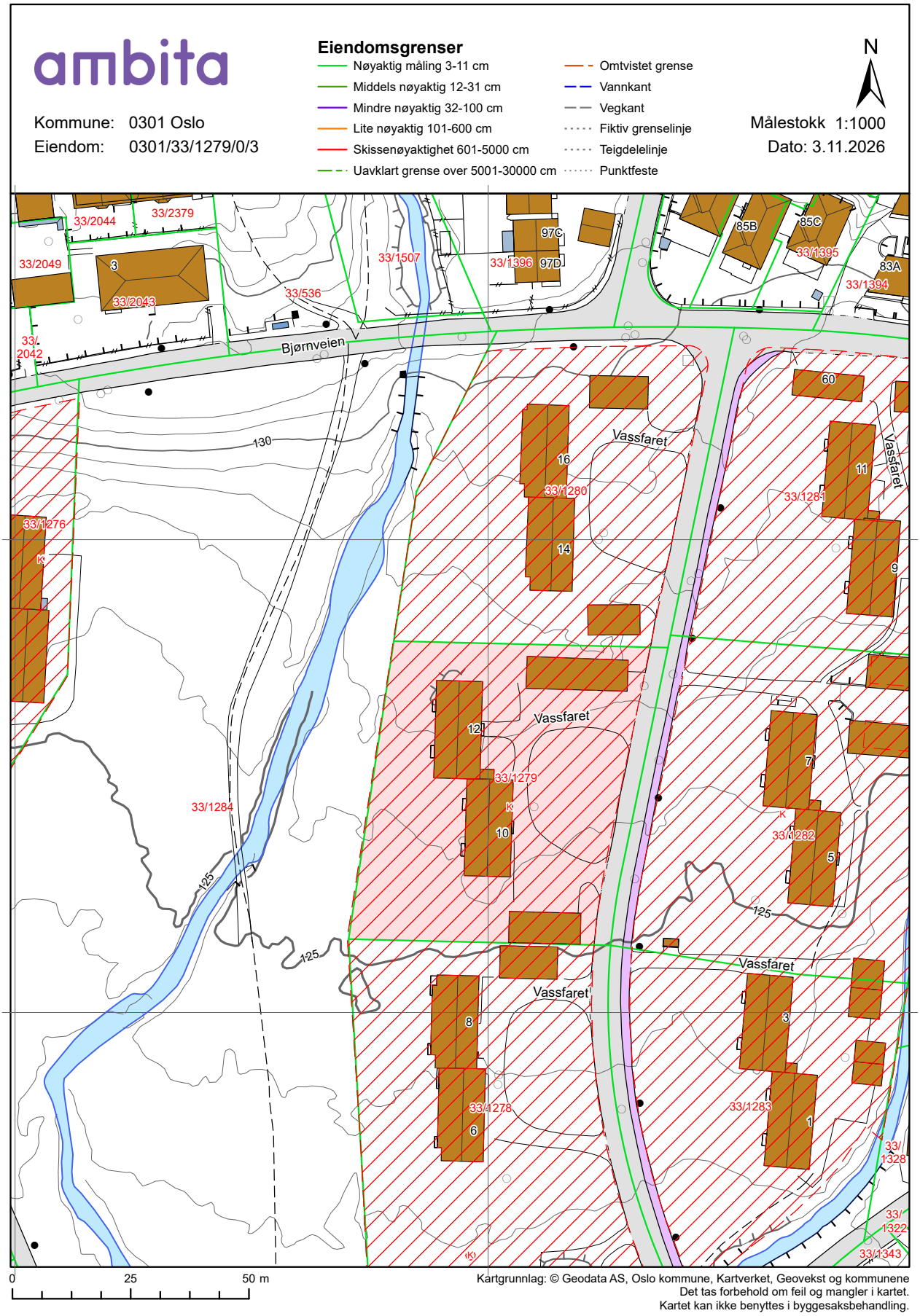
Vedlegg: Kommunalinformasjon



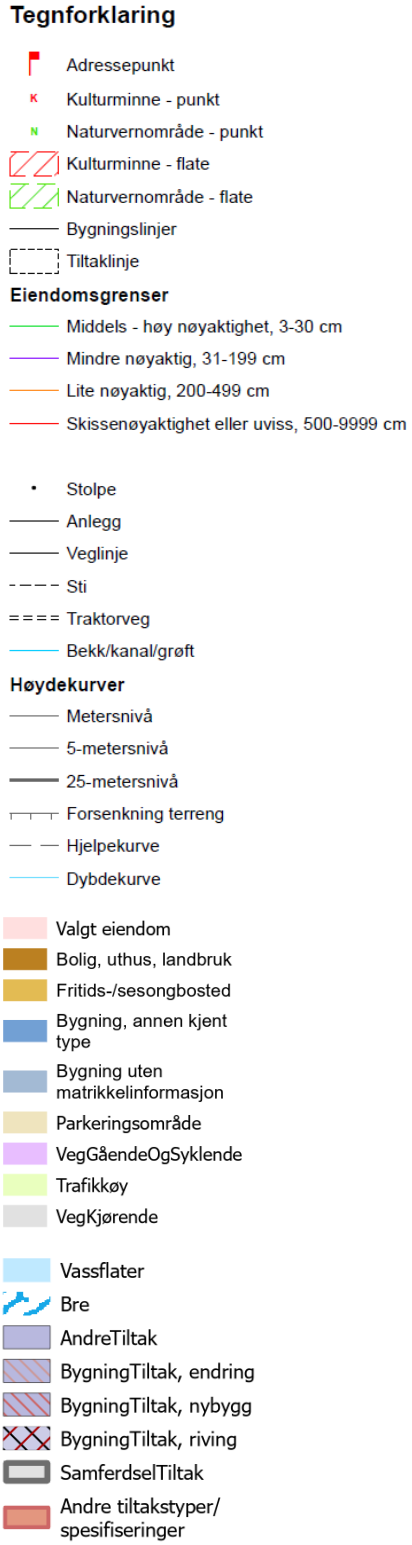
Vedlegg: Kommunalinformasjon



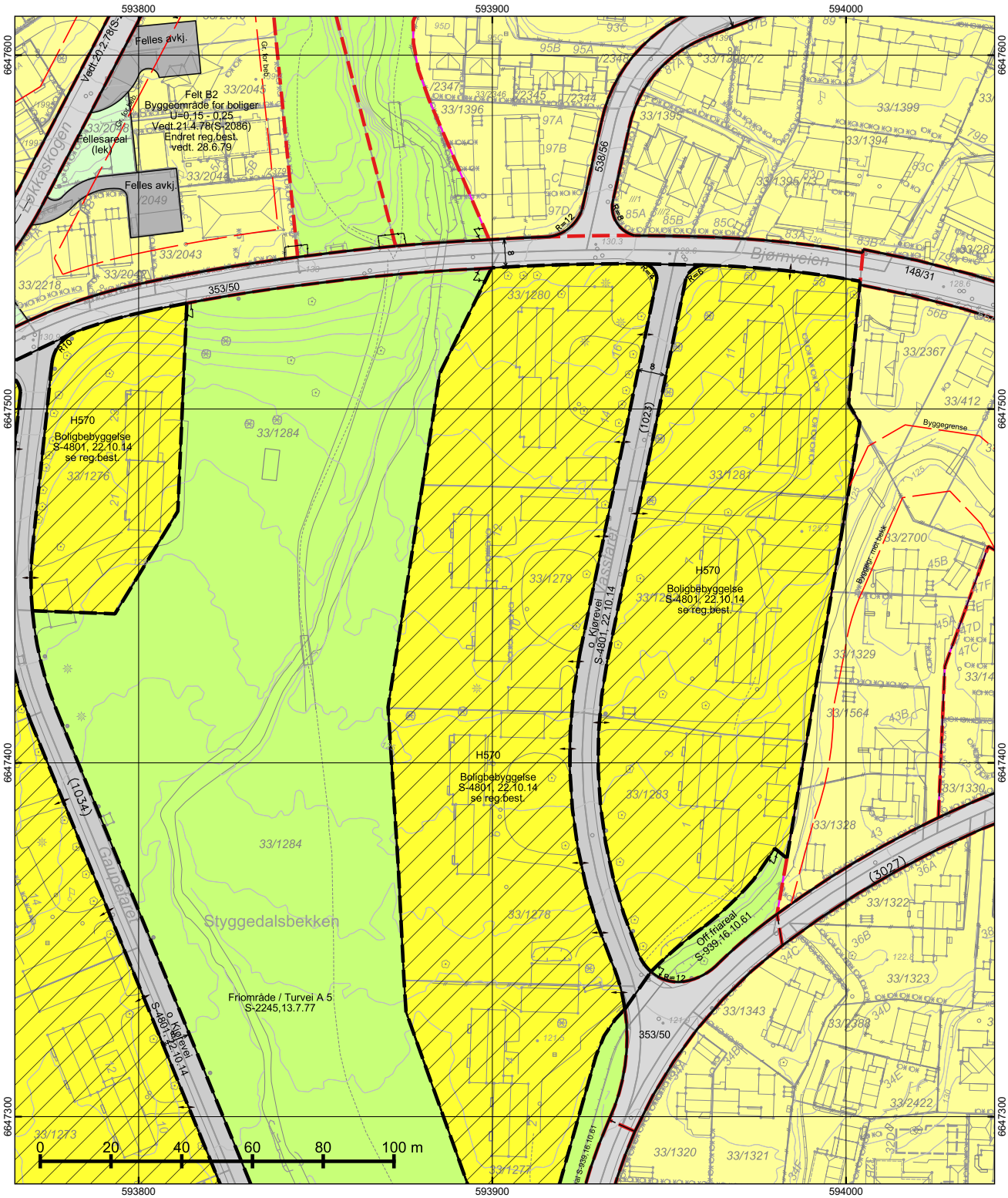
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
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.

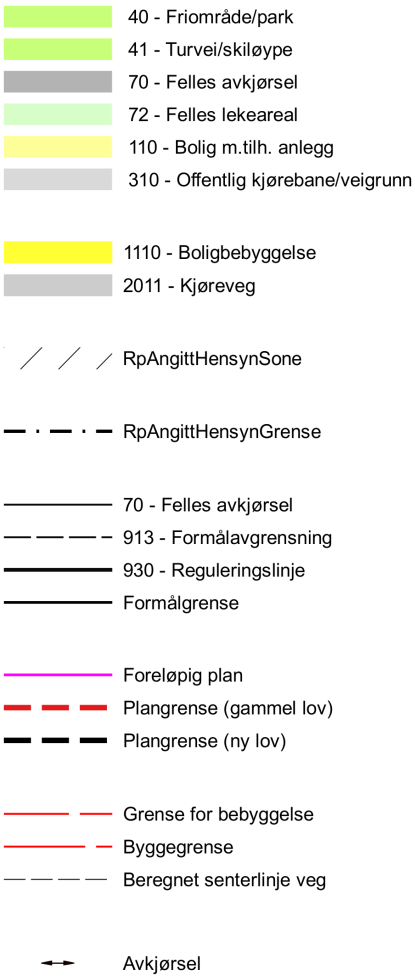
PlottID/Best.nr: 164761/ 86542344
Adresse: Vassfaret 12
Gnr/Bnr: 33/1279
Deres ref.:
Kommentar:

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.

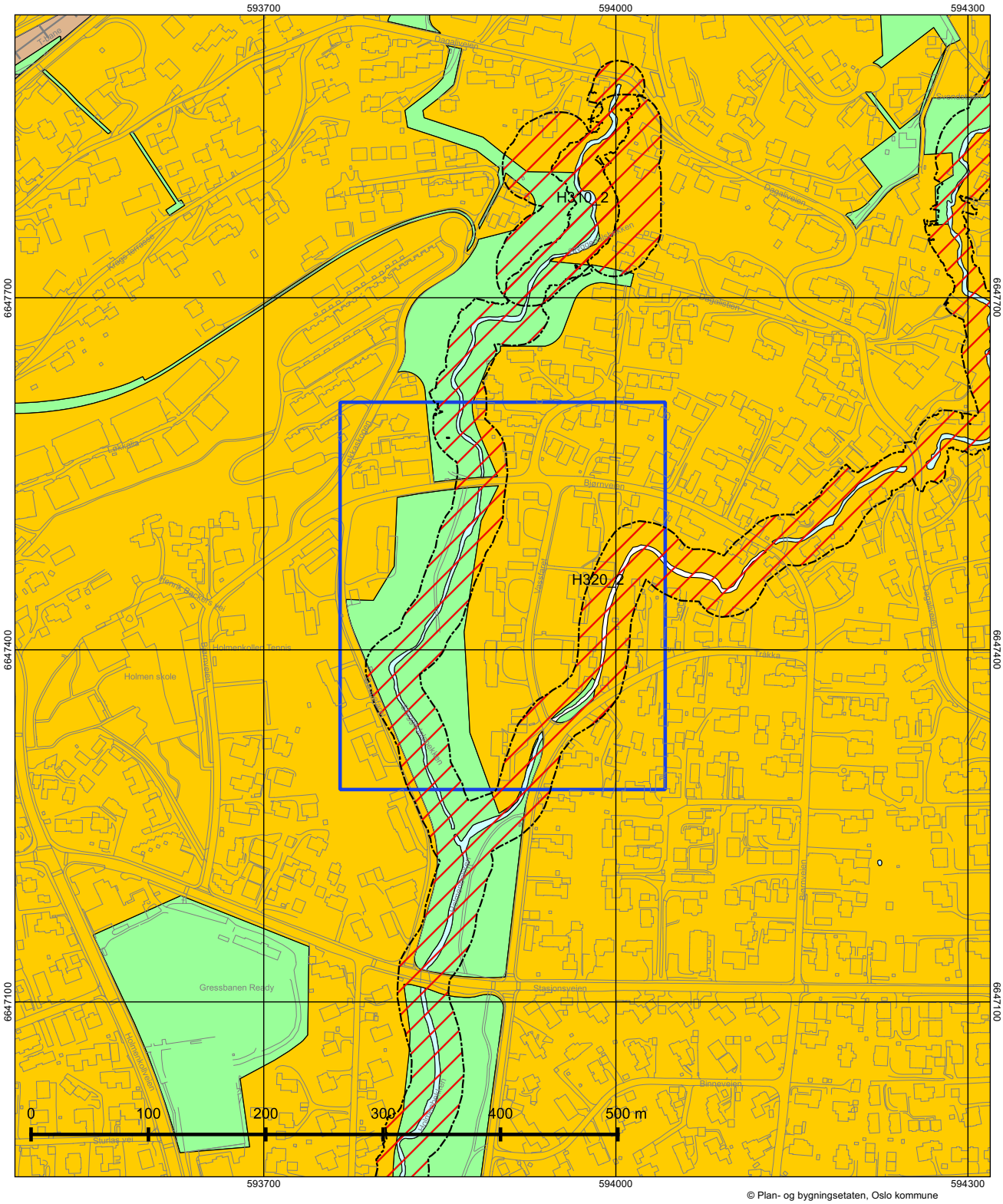
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164761/86542344
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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGB. NR. 10216/19 51
AKER

Dagbokført
- 3 SEP 1951

Skj. k. 360.- Rec
v adv Ole Böhm
D 27-7-51

K j ø p e k o n t r a k t
o g
S k j ø t e.

Undertegnede fru Else Klyve f. 12/12-1900, fru Ragnhild Fleischer f. 12/4-1907 og gårdbruker Christian Holmen f. 9/11 190[illegible] skjøter og overdrar herved til A/S Holmenhavna lo parsell nr. lo av gnr. 33 bnr. 536, nytt bnr. 1279 (jfr. reguleringskart) på følgende vilkår:

1. Parsellen har tomt nr. 6+8 til vei lo23 og utgjør efter målebrev fra Oslo Oppmålingsvesen 3.563 m^2.

2. Kjøpesummen baseres på takst fra Prisdirektoratet av 13/10 1950 stor kr. 6,25 pr. m^2, og blir efter godkjennelse av Oslo Kontrollnemnd med forholdsvis tillegg for parkbeltet og for overtatt hus kr. 35.631.-

Da kjøpesummen for det i reguleringsplanen inntegnede parkbelte gnr. 33 bnr. 1284 er fordelt på de omliggende 13 parseller, skal selgeren når som helst kjøperen måtte ønske det utstede skjøte for dette parkbelte til den kjøperen måtte bestemme.

3. Kjøpesummen er fastlagt eksklusive vei, vann og kloakk likesom kjøperens utgifter med utarbeidelse av reguleringsplan m.v. er selgeren uvedkommende. Kjøperen kan ikke kreve refundert hos selgeren utgifter til vei, vann og kloakk selv om disse utgifter kommer selgerens restareal tilgode.

4. Kjøpesummen betales i avdrag med 1/20 del hver 2.jaunar, 1.ste gang 2.januar 1951. Det til enhver tid gjenstående beløp forrentes fra 1/1 1951 med 1 % over Norges Banks diskonto, minimum 3 1/2 % p.a. Renten betales hver 2/1, 1.ste gang 2/1 1952.

For den til enhver tid gjenstående del av kjøpesummen med renter stilles garanti av Forsikringsselskapet Storebrand, godkjent av selgeren.

5. Tomten skal bebygges med boligblokker maksimum i 3 etasjer, samt garasjer. Tegningene er godkjent av selgeren, som også må forelegges mulige senere endringer til godkjennelse.

6. Der må ikke på tomten drives industriell virksomhet, handels- eller håndverksvirksomhet, ei heller sykehus, sanatorium, pensjonat eller hotellbedrift eller i det hele tatt noget som med larm, lukt eller lignende kan være til sjene for naboer. Forøvrig er salget i enhver henseende underkastet de regler og vedtekter som Oslo myndigheter har gitt for strøket og som kjøperen selv må holde seg a jour med.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

7. Trær som sjenerer bakenforliggende tomter kan kreves hugget. Dette gjelder også nye trær som plantes. Herredsgartneren avgjør for eiernes regning om denne bestemmelse er overtrådt.

8. Det forutsettes ført opp en forretningsgård på parsell nr.1 av 33/536. Ellers skal de i punkt 5, 6 og 7 inntatte bestemmelser gjelde for samtlige parseller som selges til Holmenhavna Byggeselskaper. Ved disponeringen av andre parseller fra 33/536, forbeholder selgeren seg å stå ubunnet av disse bestemmelser.

Selgeren forbeholder seg dessuten adgang til, med myndighetenes samtykke å forandre den foreliggende reguleringsplan for strøket, forsåvidt den resterende del av gnr. 33 bnr. 536 angår.

9. Kjøperen overtar tomten fri for sjenerende heftelser og ellers i den stand den befinner seg, og forplikter seg til å holde såvel fremtidig bebyggelse som ubebygget areal i god stand. Overtagelse finner sted 1/1 1951, da eventuelt pro & ctra. oppgjør foretas.

10. Selgeren skal hugge de trær på arealet som må fjernes i forbindelse med anlegg av veier og bygging av hus. Trærne tilfaller selgeren. Vei til "Løkka" gartneri skal holdes åpen og farbar i anleggstiden.

11. Utenom kjøpesummen betaler kjøperen kontant ved kontraktens underskrift eller såsnart omkostningene er på det rene, alle ved kontraktens opprettelse og fullbyrdelse følgende utgifter, som stempel, skylddeling, oppmåling, kartforretning og tinglesningsgebyr, omkostninger ved pantattest og pristakst og tariffmessig provisjon av kjøpesummen til h.r. advokat Ole Bøhn.

12. Selgeren har intet ansvar for at huset på gnr. 33 bnr.536 blir fraflyttet og ryddiggjort.

13. Kontrakten er skrevet i 3 likelydende eksemplarer som selger, kjøper og mellommann beholder et hver av.

Oslo, den 2/7. 57

A/S Holmenhavna 40

Som selger Som kjøper

Det bekreftes at fru Else Klyve, fru Ragnhild Fleischer og Christian Holmen har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær. De er over 21 år.

Oslo, den 2/7. 57

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Chr. Holmen, Smestad.

Jnr. 2055/50. Dagbokført 28 SEP 1951

Erklæring. DAGS NR. 1/32/2/19 57 AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

24. november 1950.

«G.-nr. 33 br.-nr. 279 parsell nr. 10 av bnr. 536.
Tomt nr. 6+8 til Vei nr. 1023.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Vei nr. 1023 opparbeides langs tomta med inntil videre 5 meter bred kjörebane og et 2 meter bredt fortau med kantstein + 1 meter bred flatgröft.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 14. des 1950.

A/s Holmenhavna 10 v/Carl B. Bratt (sign)

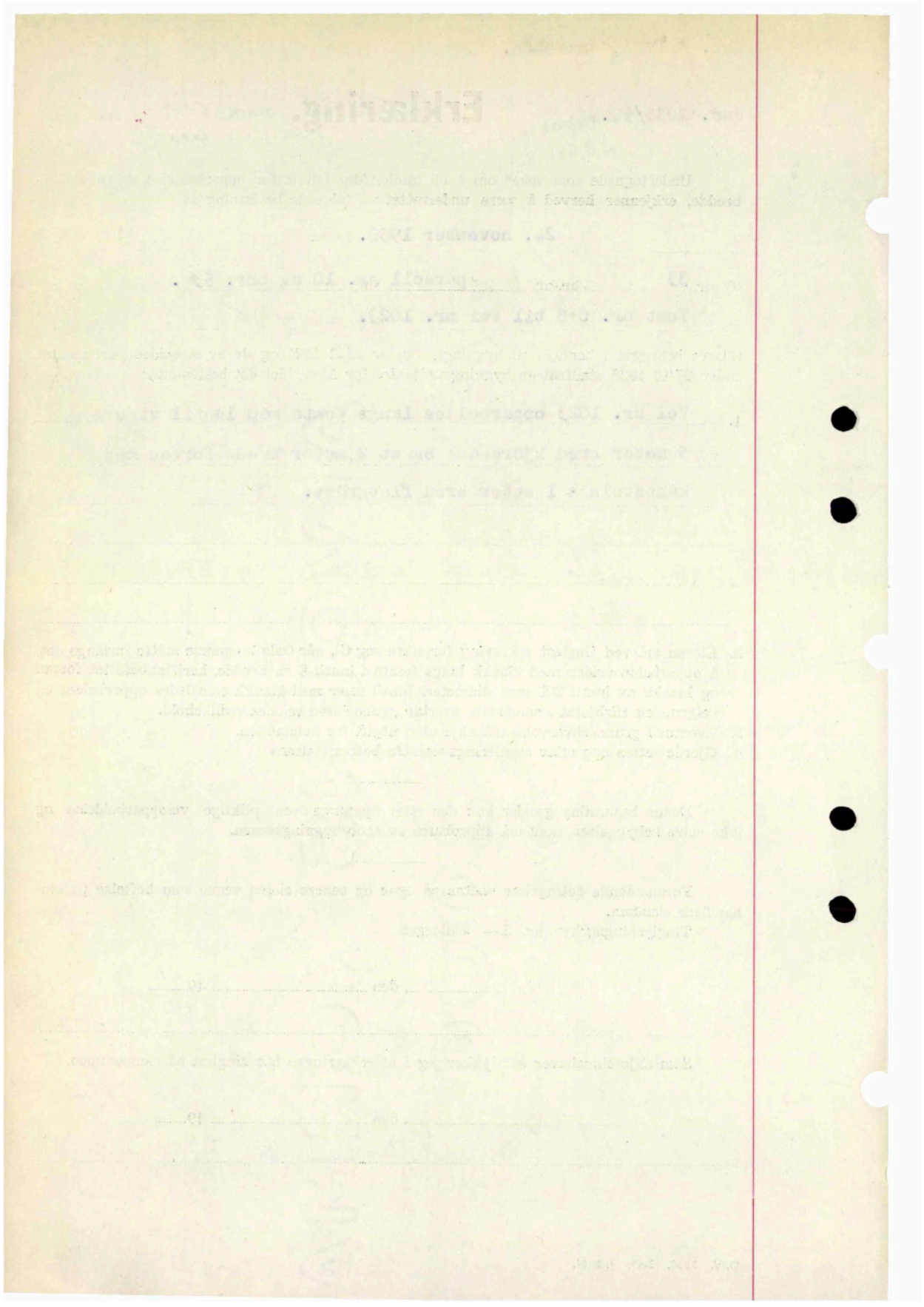
Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

....., den ..... 19.....

Chr. Holmen (sign.)
ifg. fullmakt

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

15 MAJ 1957 5682

Erklæring.

I anledning av at Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef den 2. april 1957

har meddelt unntak fra § 79 og § 83 (jfr. § 115)

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje for 3 biler

på matr. nr.

på g.nr. 33 b.nr. 1279 p. A.

(Bygn.kontrollens j.nr. 57/75) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 16 april 1957

A/S HOLMENHAVNA 10

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 c. 11-53. 1000. R. A.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

15 MAJ 1957 5683

Erklæring.

I anledning av at Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef den 2. april 1957

har meddelt unntak fra § 79 og § 83 (jfr. § 115)

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje for 5 biler.

på matr. nr.

på g.nr. 33 b.nr. 1279 p. B

(Bygn.kontrollens j.nr. 57/76) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 16. april 1957

A/S HOLMENHAVNA 10

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. /19 DEN
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, ALDER DI TINKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. AVSKRIFT I BOK
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR

Skj. B 16 c. 11-53. 1000. R. A.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

10040

10 MAI 1976

B E G J Æ R I N G

til

Byskriveren i Oslo

om deling av eiendommen gnr. 33, bnr. 1279, Vassfaret 10/12 i 12 eierseksjoner.

1. På eiendommen er oppført to bygninger hver på tre etasjer, hvert bygg inneholdende 6 leiligheter og 2 hybler.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i eierseksjoner. Hver seksjon svarer til den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.
Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, samt andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Som sikkerhet for fellesutgiftene forbeholder sameiet seg panterett til kr. 15.000,- for hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet nest etter 80% av den første tinglyste ervervssum, uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 80% av senere lånetakster.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste:

Seksj. nr.	Beboelsesenhet nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Antall beb. rom	Garasje nr.	Sameiebrøk
1	101+203	1+2	98	4	3	98/1096
2	102	1	90	3	10	90/1096
3	103	1	90	3	9	90/1096
4	104	1	90	3	5	90/1096
5	201	2	90	3	12	90/1096
6	202	2	90	3	8	90/1096
7	204+206	2	98	4	7	98/1096
8	205	2	90	3	2	90/1096
9	301	3	90	3	1	90/1096
10	302	3	90	3	11	90/1096
11	304	3	90	3	4	90/1096
12	305	3	90	3	6	90/1096
						1096/1096

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonskart og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 10. mai 1976.

A/S Holmenhavna 10

Erik L. Stormfelt

Tord H. Schei

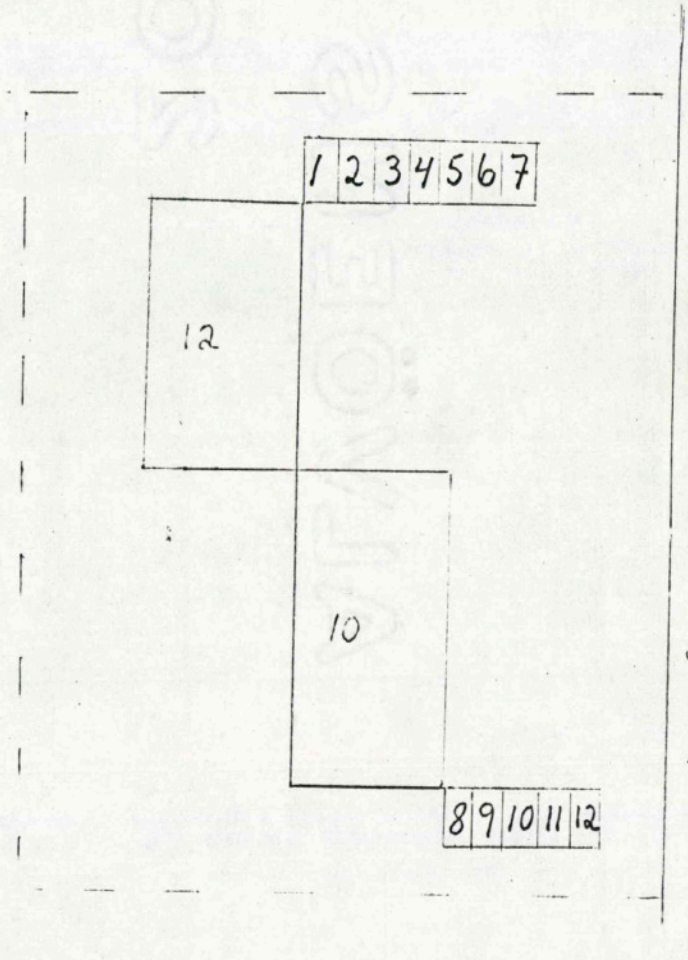
RETT GJENPART:
A/S STORMFELT & CO.
Erik Stormfelt
Statsaut. eiendomsmegler

Kjell Hellesen

Jeg bekrefter at underskrivene har skrevet under i mitt nærvær og at de er over 20 år.
Statsaut. eiendomsmegler.
Erik Stormfelt.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

10 MAI 1976



Situasjonsplan - Vassfaret 10 og 12
Gnr. 33, bnr. 1279
Garasjene.

Oslo, den 10. mai 1976.

A/S Holmenhavna 10

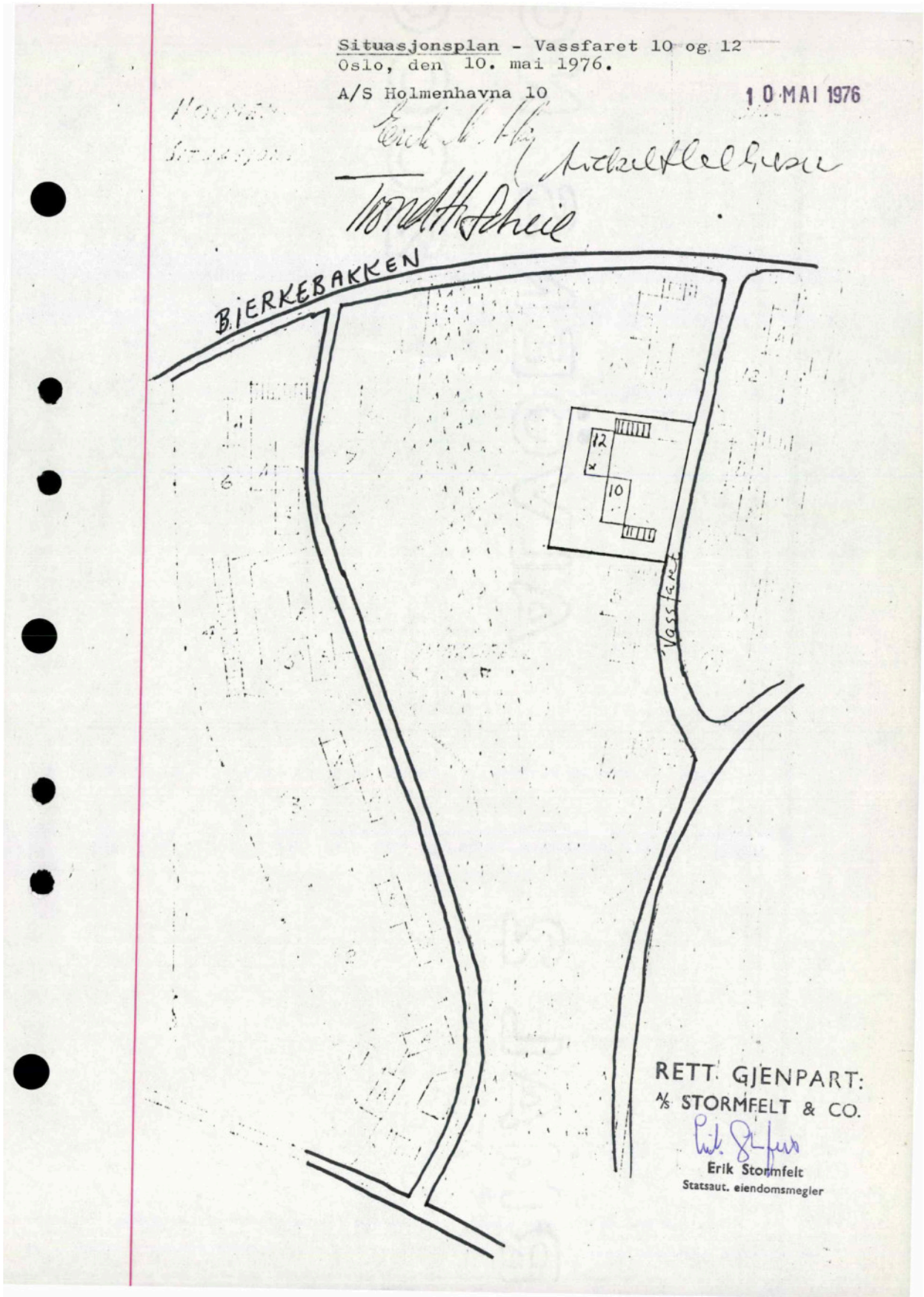
RETT GJENPART:
A/S STORMFELT & CO.
Erik Stormfelt
Statsaut. eiendomsmegler

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

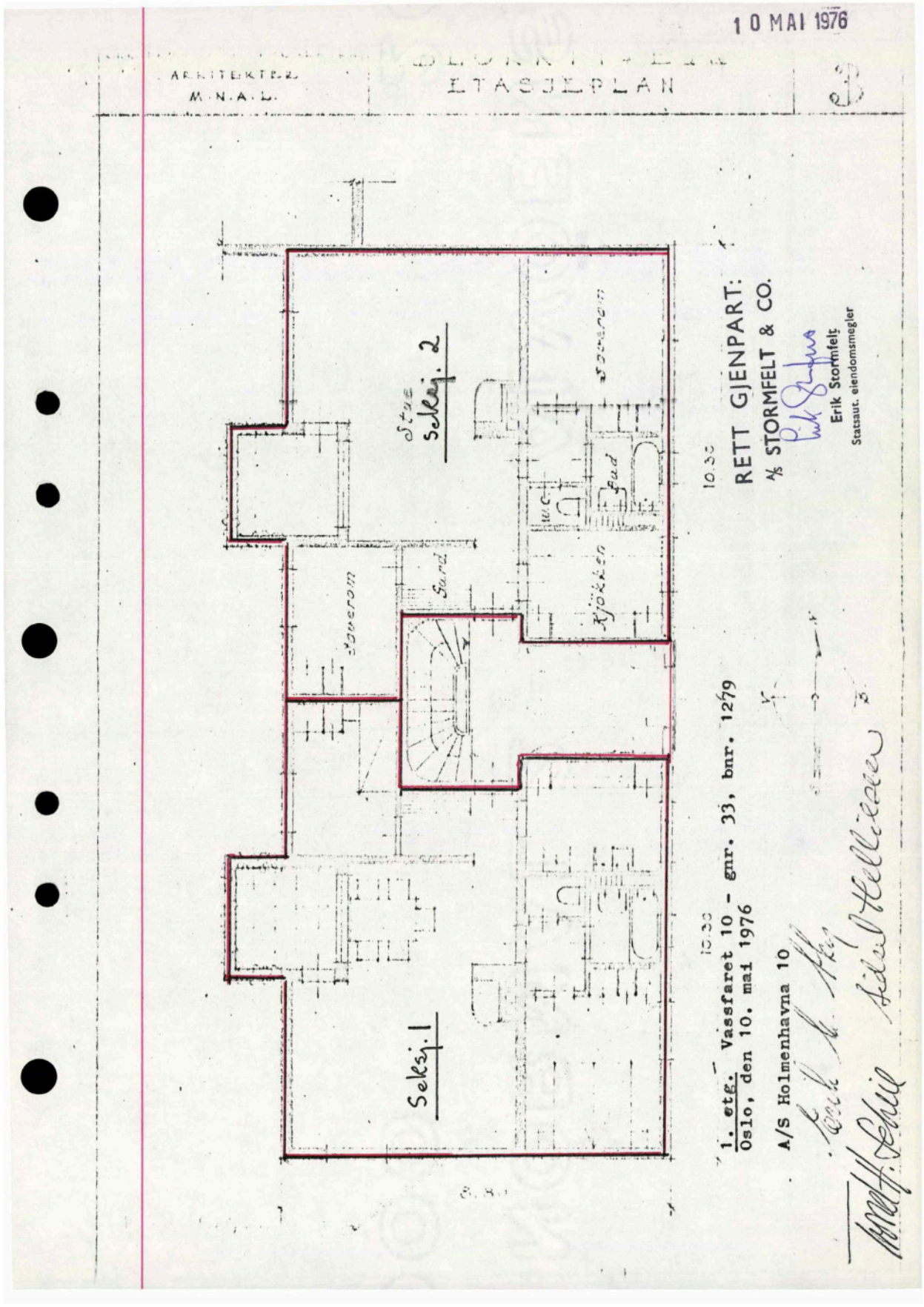
Situasjonsplan - Vassfaret 10 og 12
Oslo, den 10. mai 1976.

A/S Holmenhavna 10

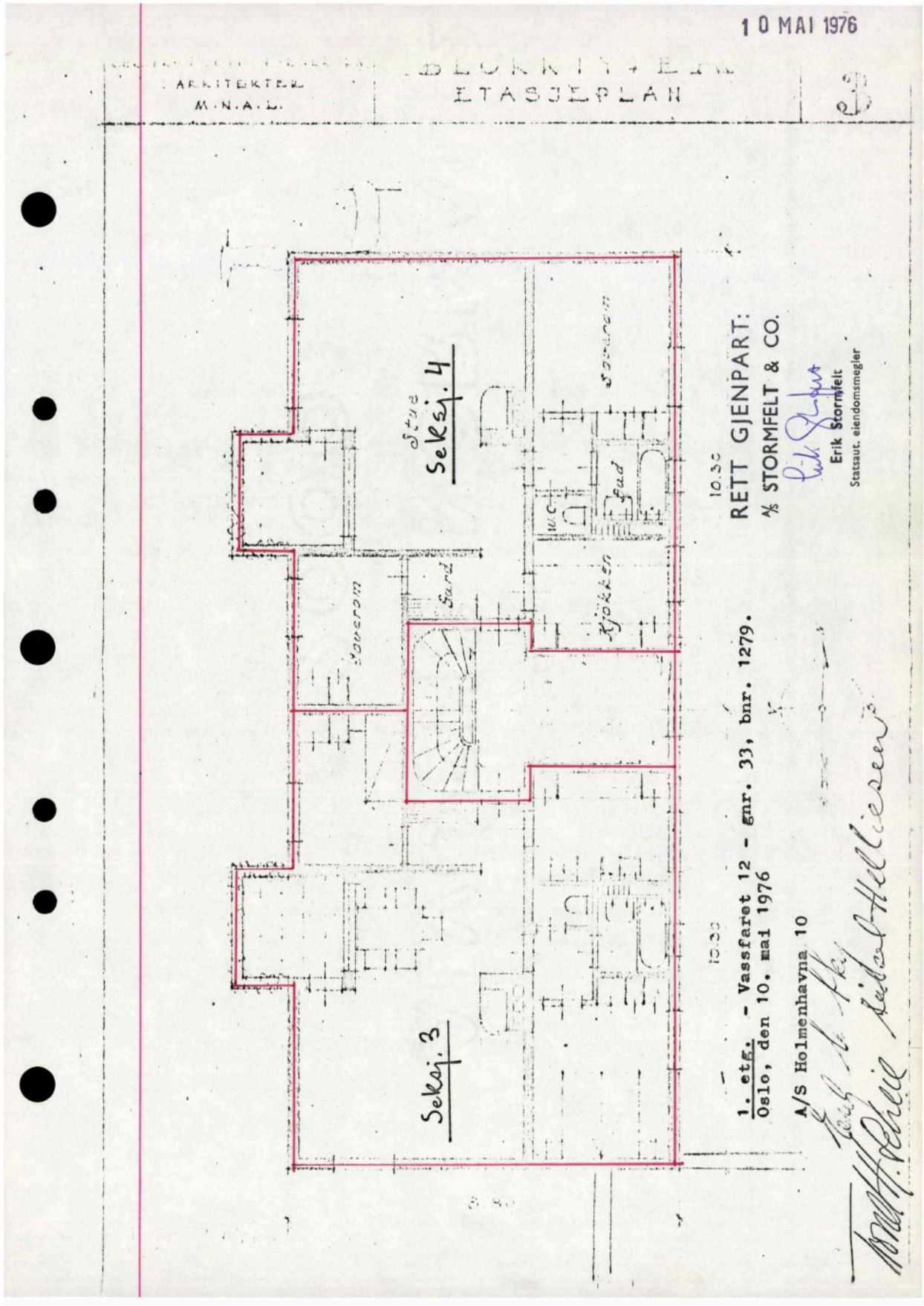
10 MAI 1976



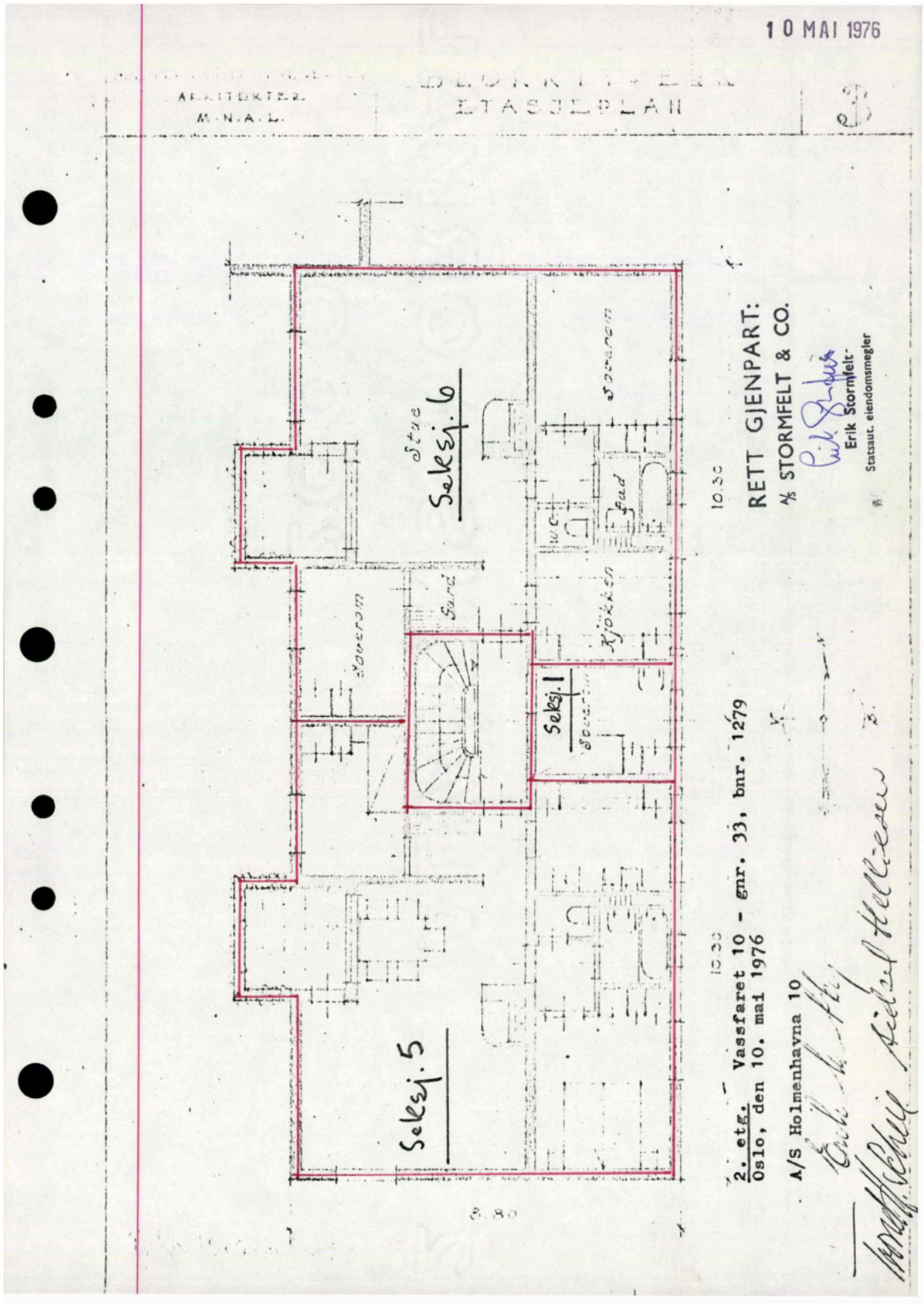
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



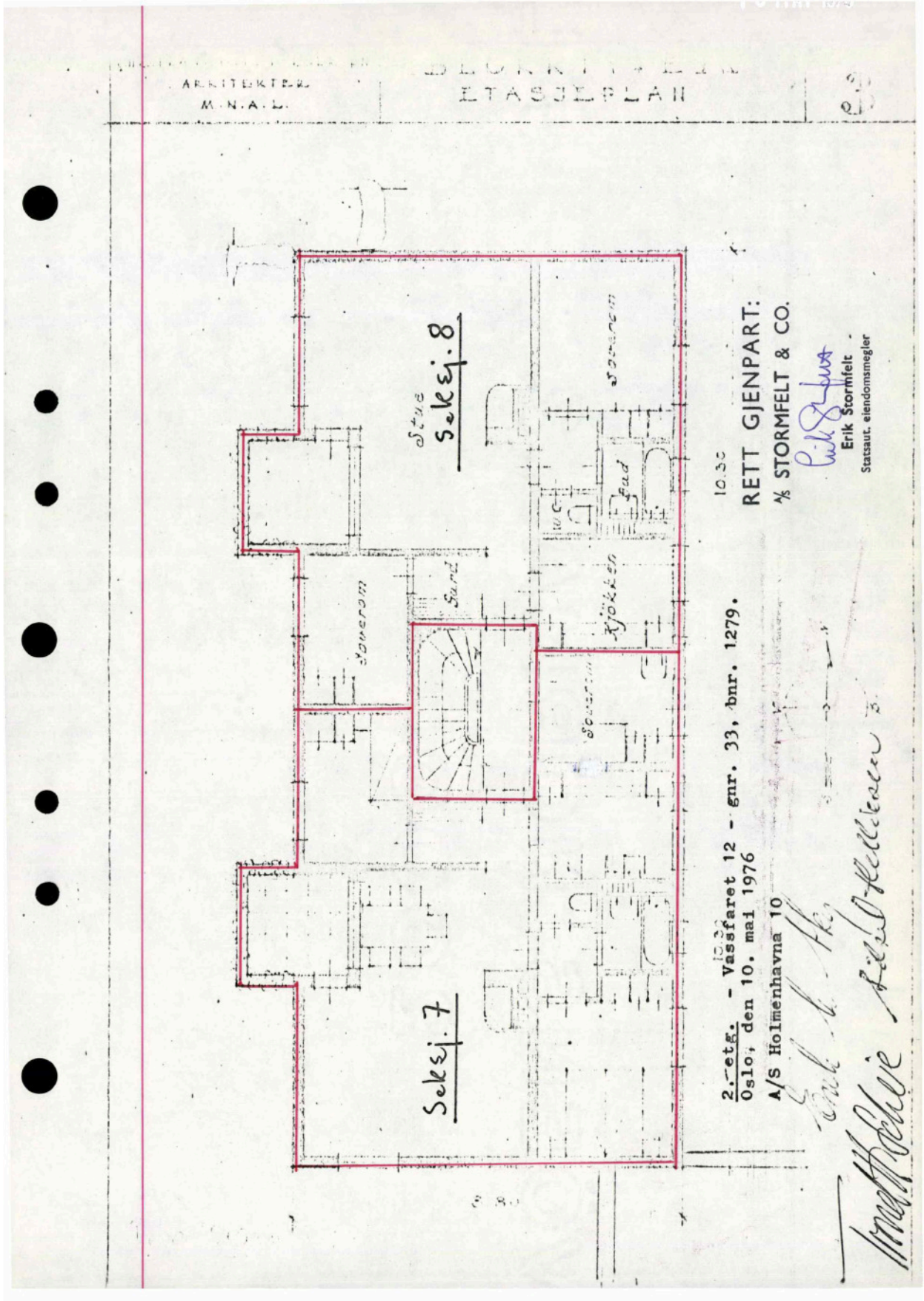
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



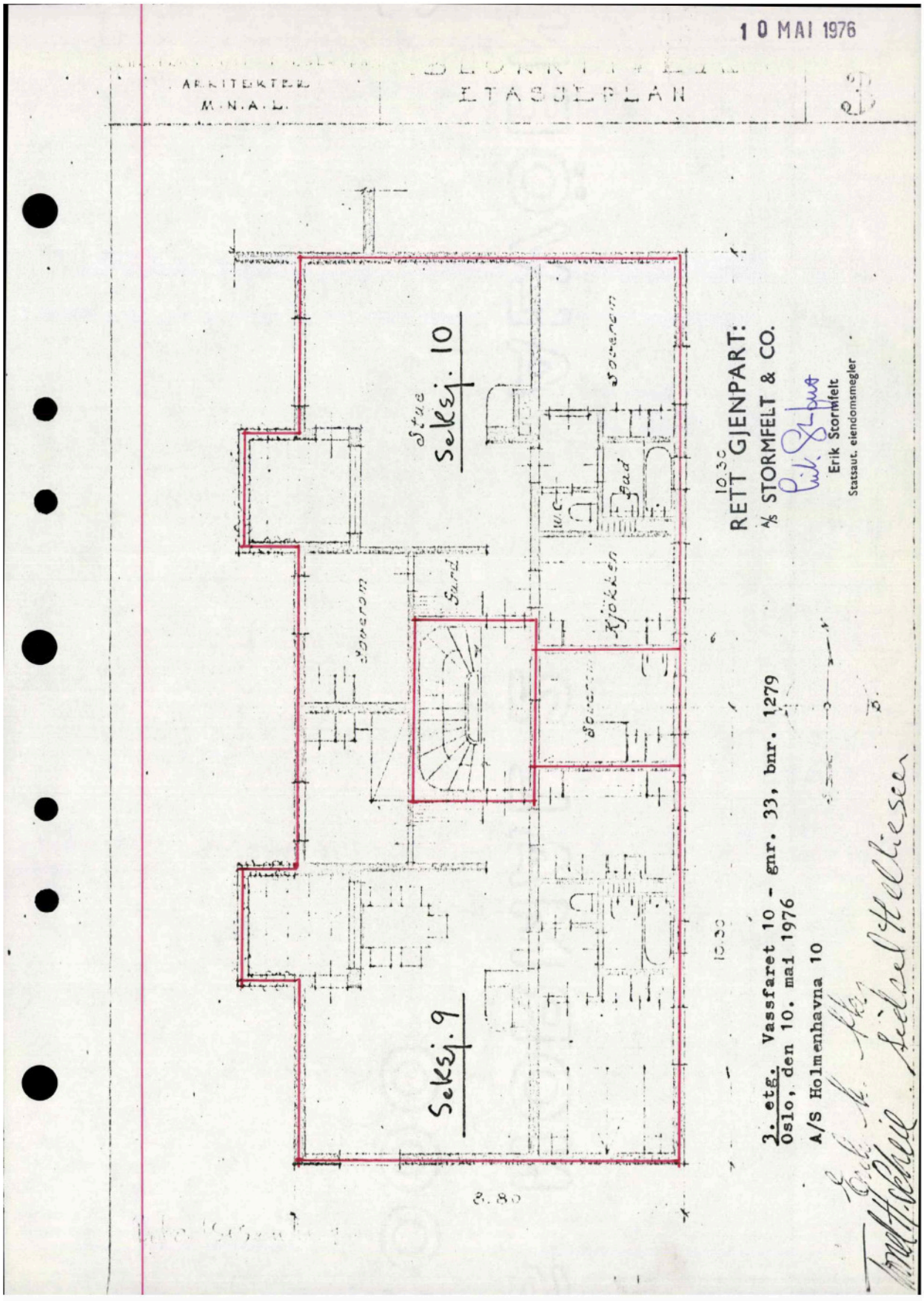
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



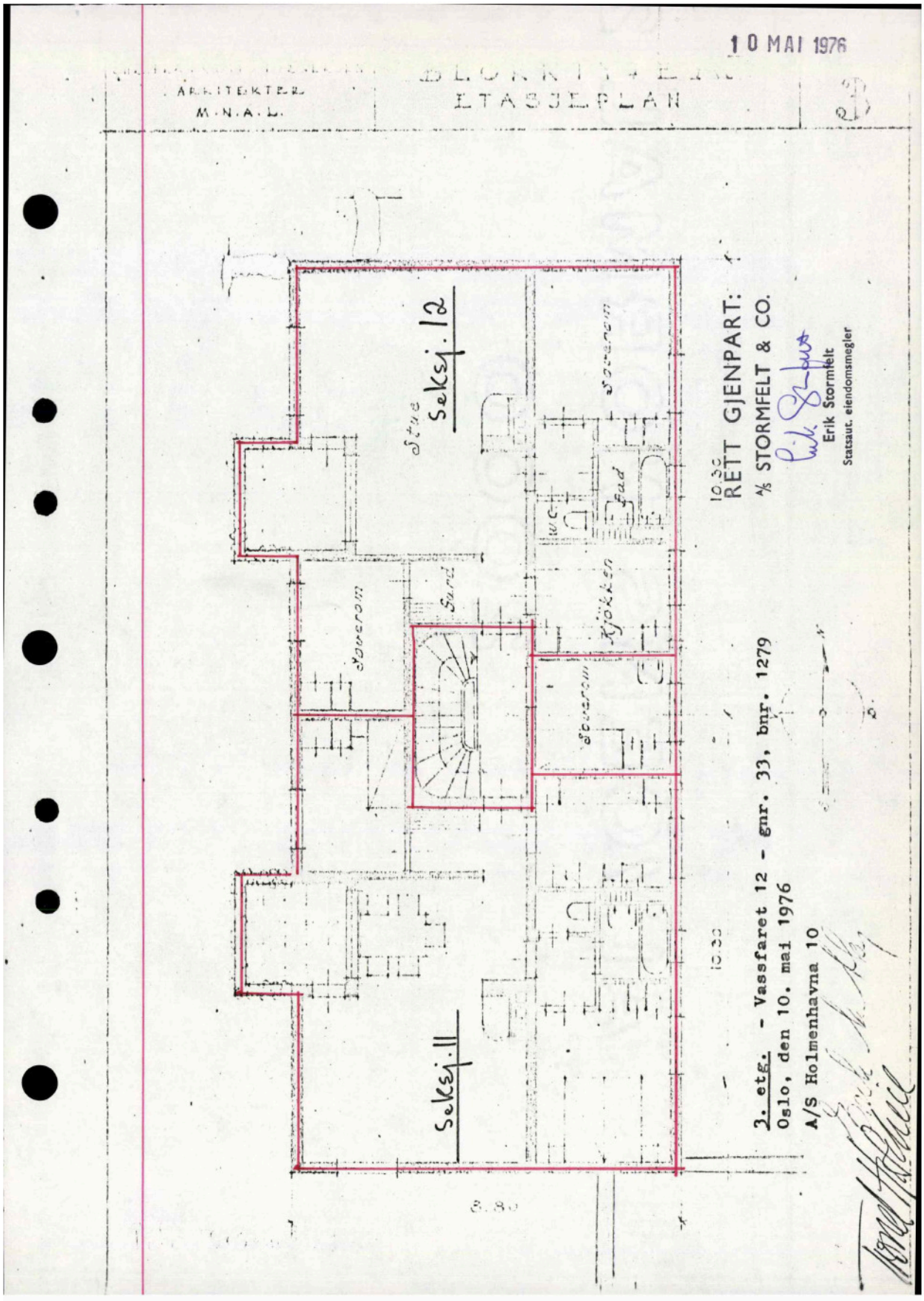
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
10. JUNI 85 033680
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner
Tilleggsoppdeling - del av fellesareal
Oppdeling tinglyst 10.5.76.

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
A/S Stormfelt & Co	0157 Prinsensgt. 21, OSLO 1	41 10 23

1. Eiendom	Gnr. 33	Bnr. 1279	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver	Navn: Jacobsen, Herman T. med flere	Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] 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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 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

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1104	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	98	21		
2	B	90	22		
3	B	90	23		
4	B	90	24		
5	B	90	25		
6	B	90	26		
7	B	98	27		
8	B	90	28		
9	B	98	29		
10	B	90	30		
11	B	90	31		
12	B	90	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1104	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Tilleggsoppdelingen gjelder innlemmelse av et rom som tidligere har ligget i fellesareal i s.nr. 9. Panterettsforbehold til sameiet består som tidligere.

Tidligere fordelingslister slettes

Dato 24/10 - 1984

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted Oslo

Tinglysingsstempel

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Tilleggsoppdeling - del av fellesareal
gnr. 33 bnr. 1279 Oslo

Hjemmelshavernes underskrift	Fødselsnummer
Annette Schweigaard Selmer	290954 [redacted]
Lilly Løiten	29/7-14 [redacted]
A. Isaachsen	23/12-09
	33000
K. Lindby	280857 [redacted]
Ingvar Houne	130845 [redacted]
[redacted]	240732 [redacted]
Bjørg T. Stangnes	220526 [redacted]
Jorunn Kildahl	11-2-44 [redacted]
[redacted]	26-4-1901 [redacted]
Nina Hasheim	190353 [redacted]
Hermann T. Snevelen	090721 [redacted]
Erik M. Aby	7 6 1927 [redacted]

RETT GJENPART:
p.p. STORMFELT & CO.
[redacted]

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

SIDE 1

Situasjonsplan - Vassfaret 10 og 12
Oslo, den 10. mai 1976.

A/S Holmenhavna 10

BJERKEBAKKEN

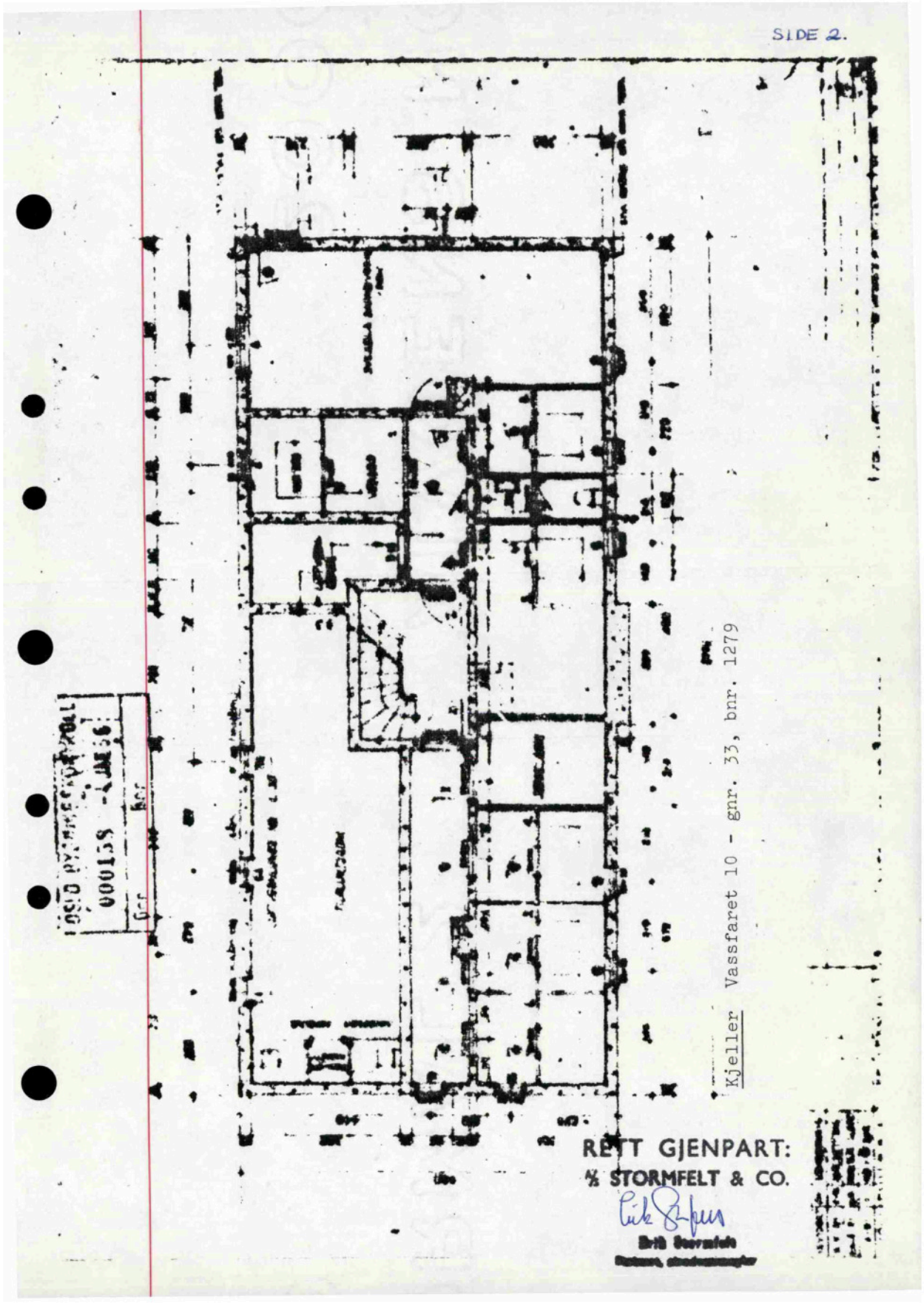
12

10

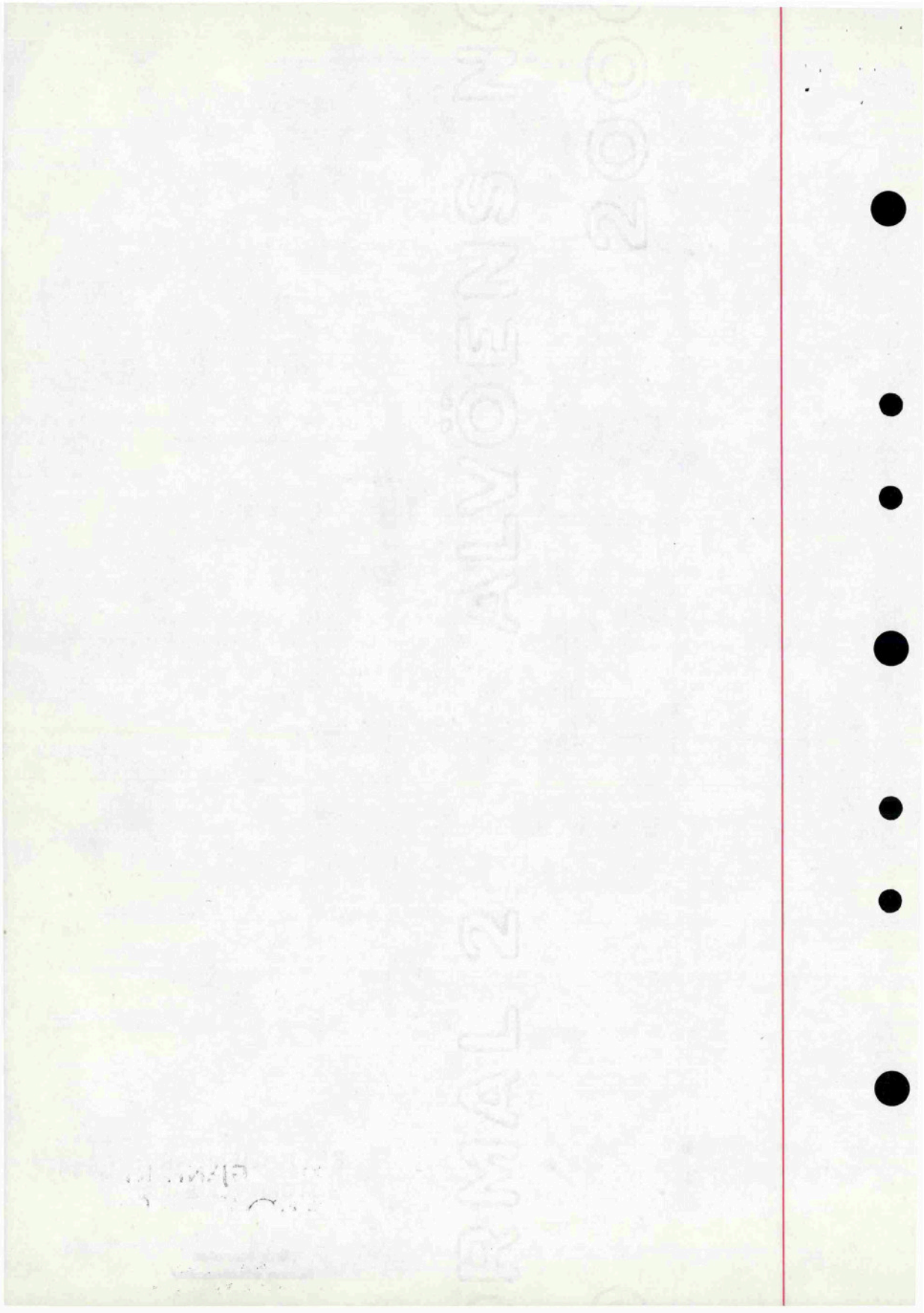
Vassfaret

RETT GJENPART:
½ STORMFELT & CO.

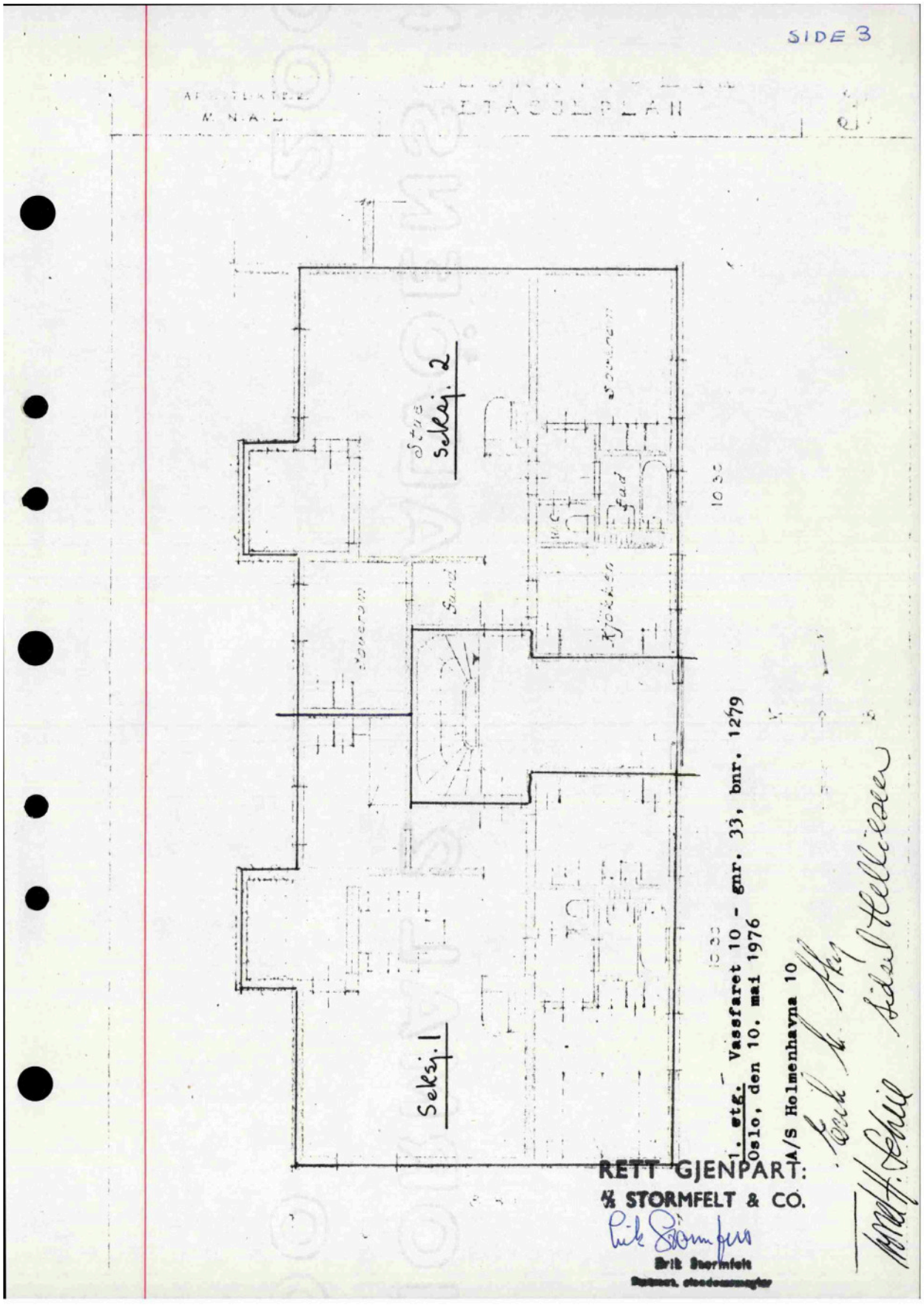
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



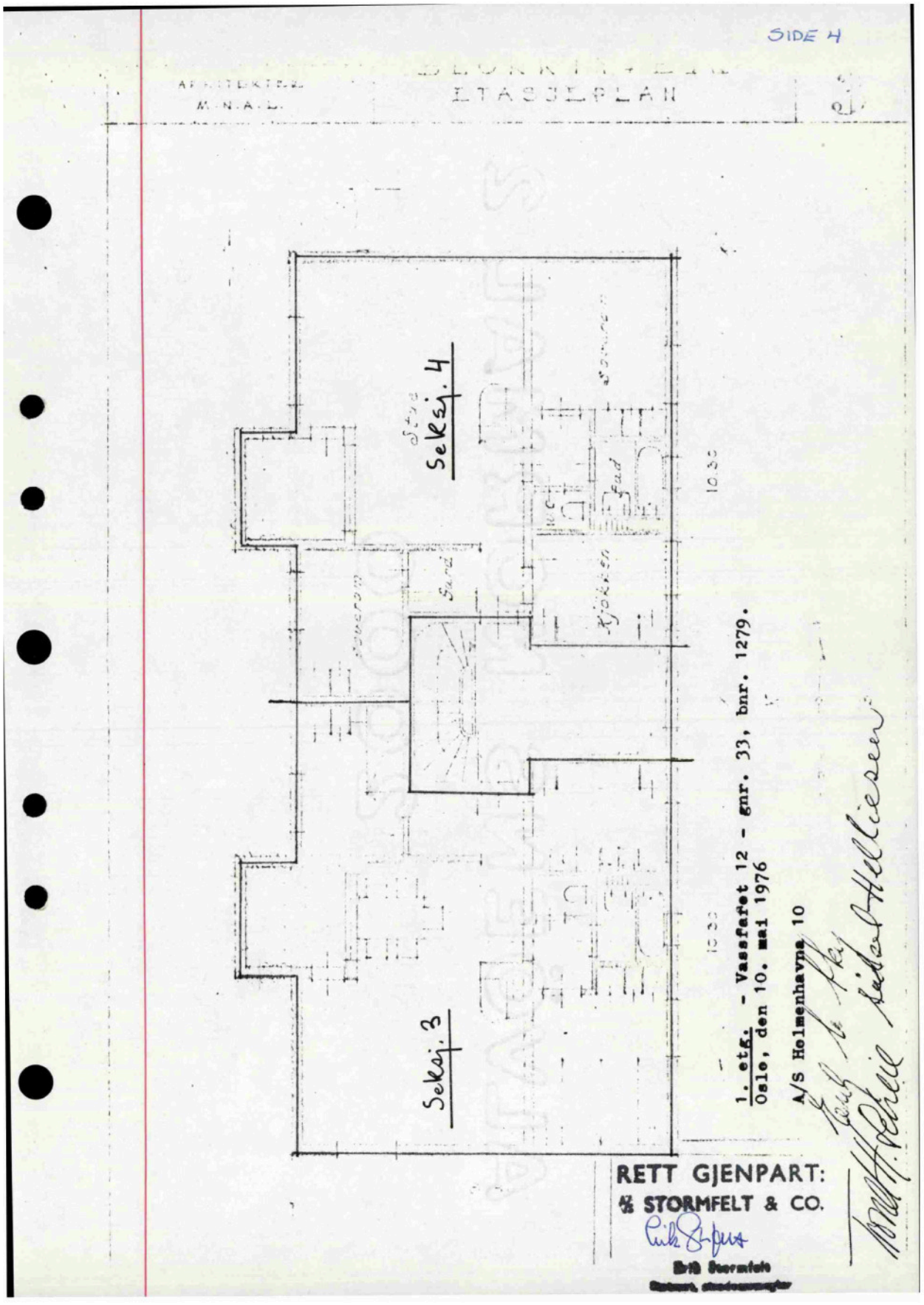
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



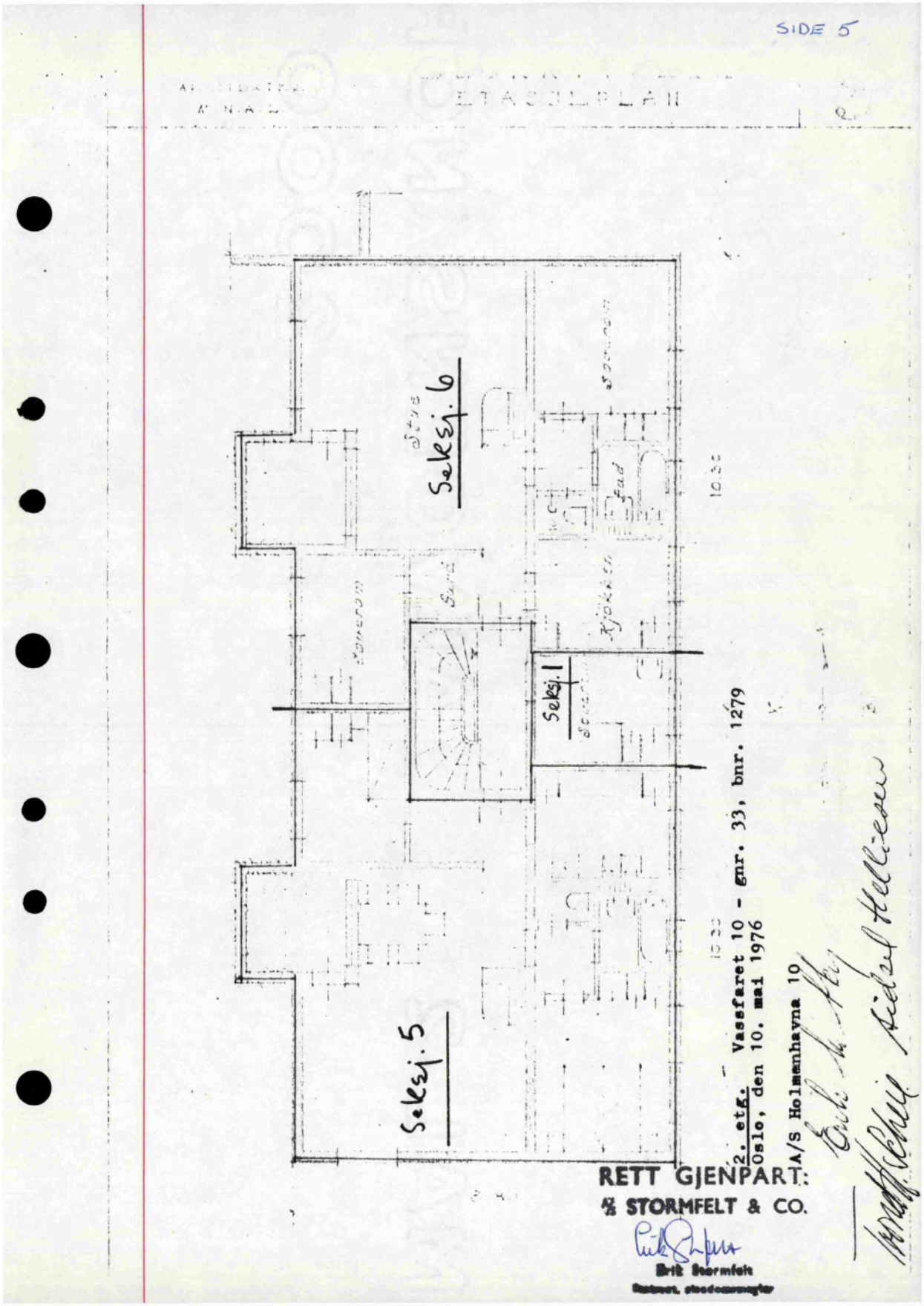
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



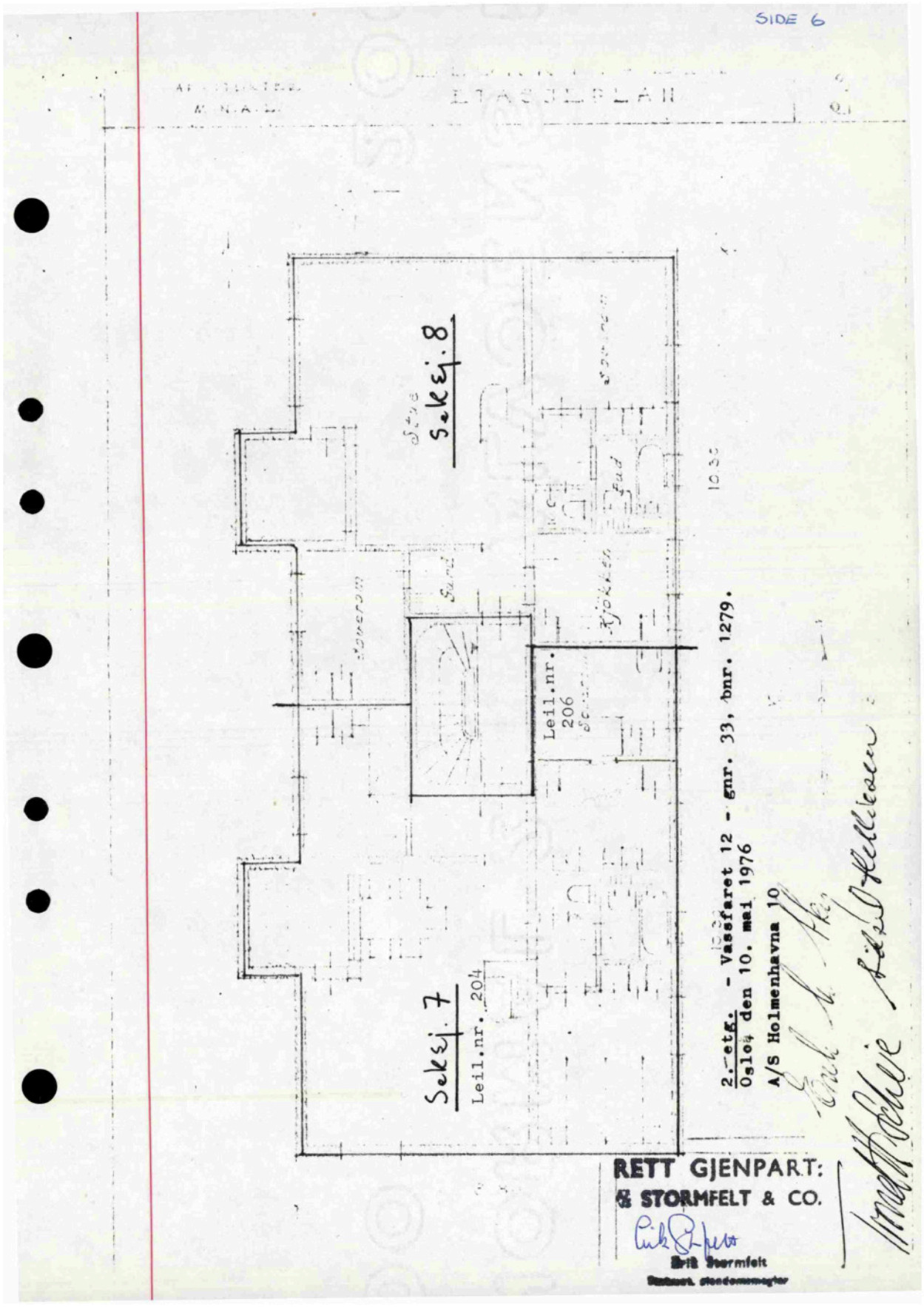
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



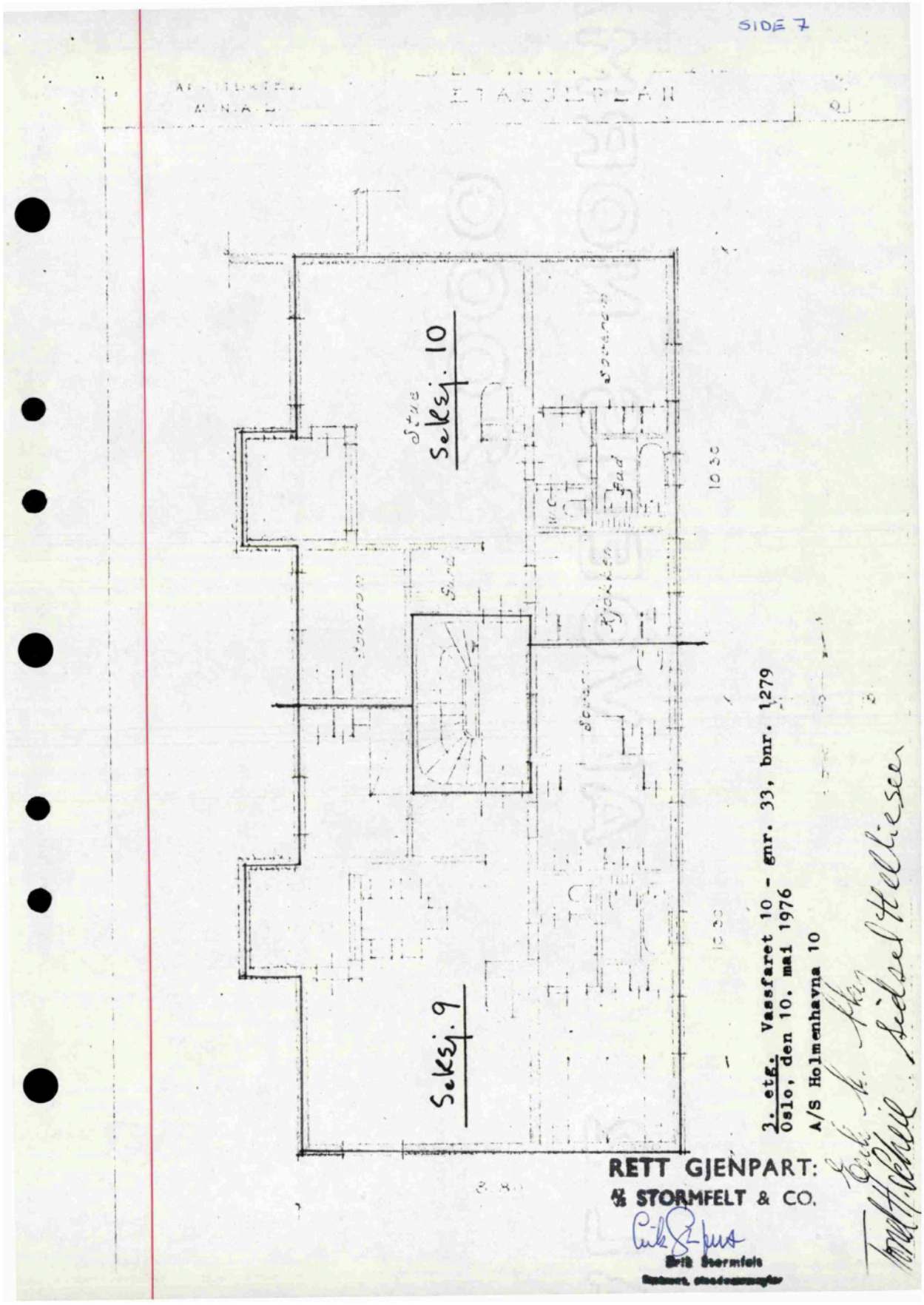
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



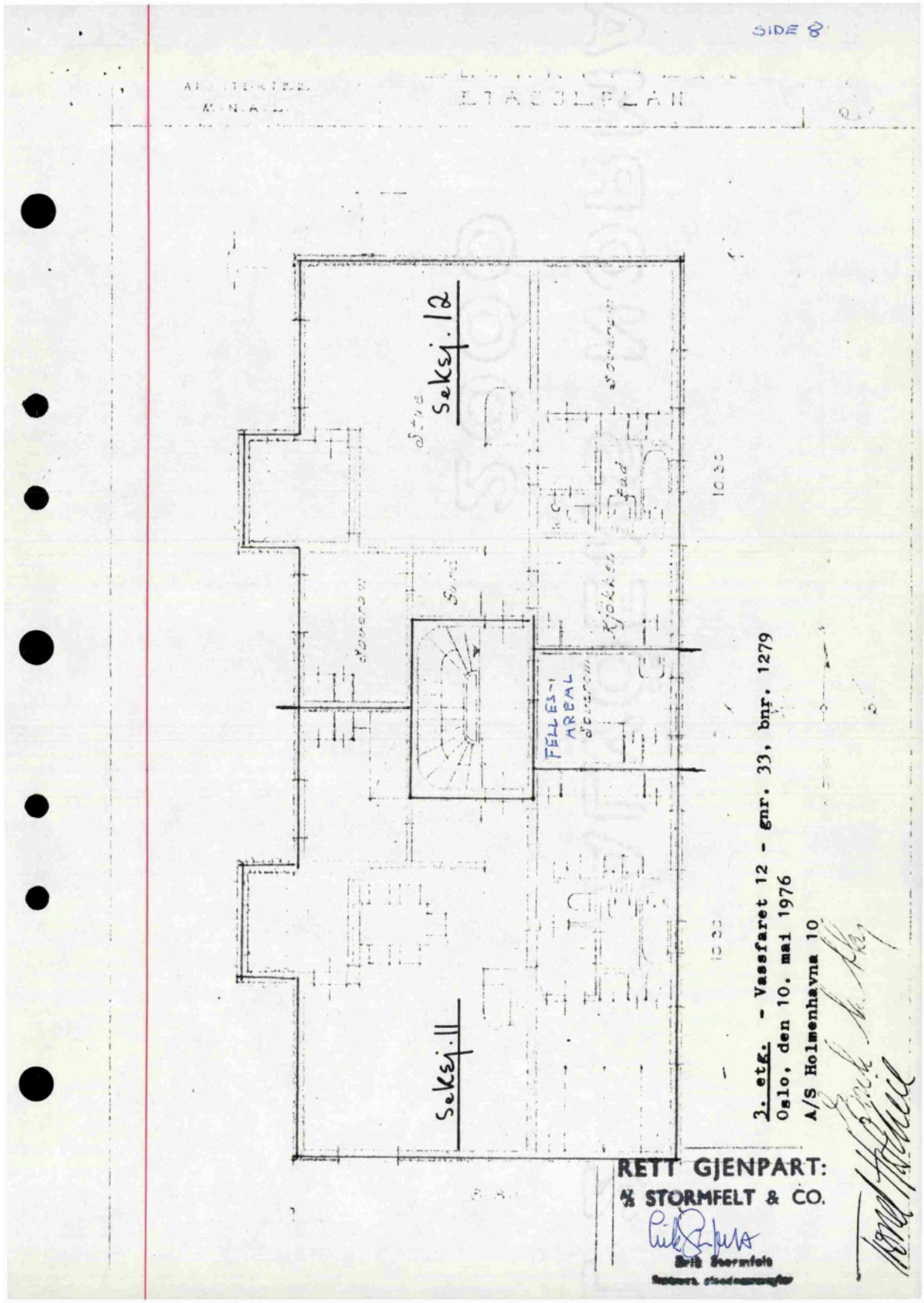
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



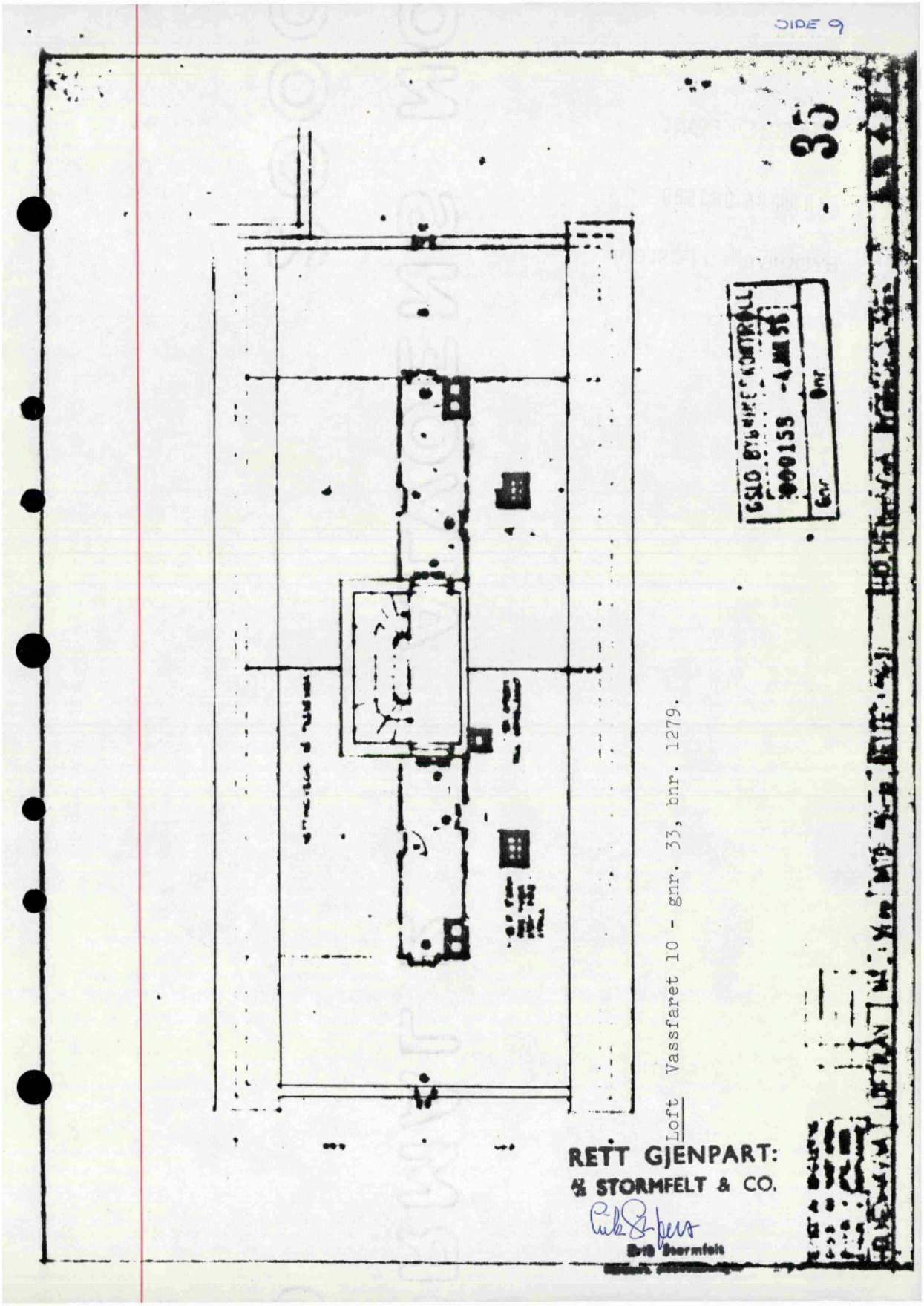
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



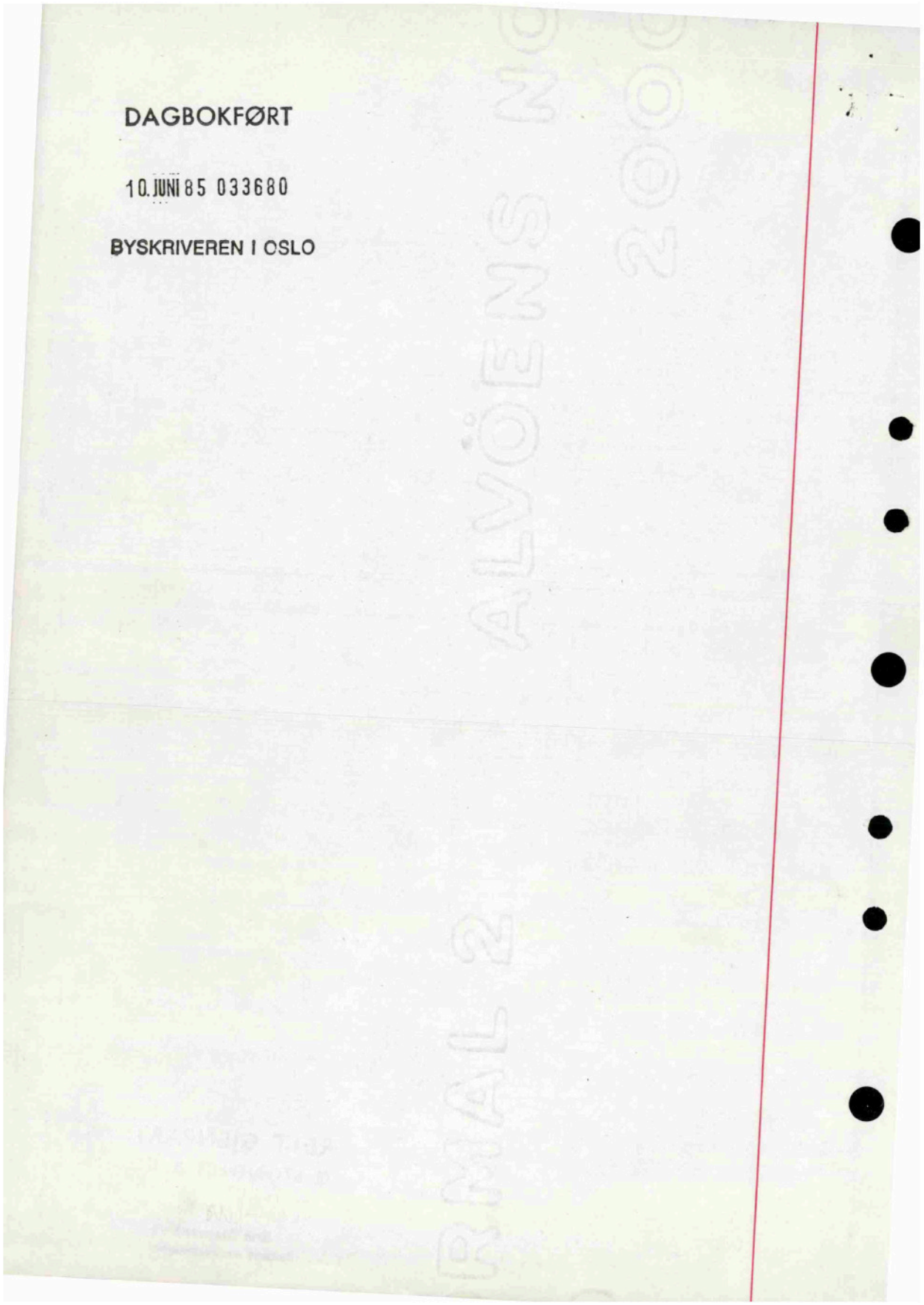
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2803260123 / Cecilie Frøshaug, tlf. 91717502
Vassfaret 12, 0773 Oslo
Gnr. 33, bnr. 1279, snr. 3 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

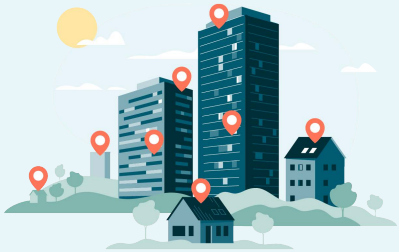
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2803260123
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.11.2026

Cecilie Frøshaug
Fagansvarlig

917 17 502
cecilie.froshaug@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Røa
Vækerøveien 205, 0751 OSLO

eiendomsmegler1.no