PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HULDREVEIEN 8 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

PRAN´S
TAKST OG EIENDOM AS

Våningshus

Huldreveien 8 B, 0781 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 1143

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22358-1098 **Eiendomsverdi ref nr:** DC2085

Foretak: Prans Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Marcus Pran

PRAN´S
TAKST OG EIENDOM AS

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Prans Takst og Eiendom AS

Mer enn 25 års erfaring med eiendom, prosjektering og utførelse.
Takstingeniør NITO
Sivilarkitekt
Tømrer m. fagbrev
Sakkyndig meddommer.

- Tilstandsrapporter
- Verdivurdering
- Reklamasjons rapporter
- Arealmåling (3D Scanning)
- Digital oppmåling av bygninger (3D Scanning)

Rapportansvarlig

Marcus Pran
Uavhengig Takstingeniør
marcus@pran.no
990 40 574

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med saltak i trekonstruksjon tekket med stål-/zinkplater, yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning og hovedsakelig eldre trevinduer med isolerglass. Tilbygg/spisestue er utført i mur/pusset leca. Innvendig fremstår boligen med varierte overflater, blant annet betong, fliser, merbau parkett, panel og malte flater.
Det er flere ildsteder, vannbåren varme, varmepumpe, sentralstøvsuger og tekniske installasjoner samlet i underetasje.

Boligen har flere bad og våtrom av ulik alder og standard. Kjøkkenet er fra byggeår og har god skap- og benkeplass, men noe bruksslitasje. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom, kjøkken og vaskerom.

Tomten har grunnmur i leca/betong, delvis nyere drenering og forstøtningsmurer i naturstein, betong og lettklinkerblokker. Det er etablert pumpekum med drenspumpe i kjeller for håndtering av drensvann ved mye nedbør. Terrengforholdene er stedvis flate, men terrasse er utført med fall vekk fra bygningen.

Våningshus - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Saltakskonstruksjon i treverk med taktekkingen av stål/zink plater, med Zink takrenner og nedløp.
Yttervegger med bindingsverkskonstruksjon og fasade/kledning med liggende bordkledning.
Trevinduer med dobble Isolérglass i treramme for det meste fra byggeår.
Tilbygg (spisestue) er med yttervegger av mur/pusset og malt leca.
Hovedytterdør i 1 etasje med malt overflate og sikkerhetslås.
Ny skyvedør i aluminium i spisestue
Finert entrédør i u- etasje med sikkerhetslås.

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje, i treverk med dekke og rekkverk i tre

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Gulvflater: betonggulv. Veggflater: malt leca. Innvendige tak: betongtak.

U-etasje:
Gulvflater: betonggulv og fliser. Veggflater: malt pusset leca og panel. Innvendige tak: malte flater. Takhøyde i kjellerstue- 2,37 meter.

1. etasje:
Gulvflater: merbau 1 stav parkettgulv, teppe og fliser. Veggflater: malte flater og panel. Innvendige tak: malte flater med synlige bjelker. Downligts i alle rom. Takhøyde i stue- 2,41 meter.

2. etasje:
Gulvflater: merbau 1 stav parkettgulv. Veggflater: panel. Innvendige tak: malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke i U etasje. Trebjelkelag i 1 og 2 etasje.

Boligen er utstyrt med peiser i underetasje, to stykker i 1. etasje (kjøkken og stue) og en i 2. etasje. (hovedsoverom).

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er innredet med heldekkende servant på underskap uten fronter, speilskap med lysarmatur, gulvmontert klosett og dusjhjørne. Dusjen har termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj.

Baderom u-etasje:
Bad med fliser på vegger, malt himling, utstyrt med toalett, baderomsinnredning med servant og speilskap med lysarmatur. Dusj med skyvedørsvegg og er utstyrt termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj.
Mekanisk avtrekk tilknyttet vifte på tilliggende vaskerom
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom for å avdekke eventuell fukt i
konstruksjonen bak våtsonen. Ingen avvik ble funnet.

Vaskerom u-etasje:
Vaskerom i underetasje med fliser på vegger, malt himling og flislagt gulv.
Åpent benkeskap med hyller og laminert benkeplate.
Mekanisk avtrekk tilknyttet vifte i overskap.
Det er ikke etablert sluk, membran/tettesjikt eller annen lekkasjesikring. Arealet vurderes derfor ikke som et fullverdig vaskerom/våtrom, men som et rom med teknisk opplegg for vask og tørk.

Bad 2 etasje
Badet er innredet med servant på flislagt benkeplate med speil på vegg og lysarmatur på vegg, gulvmontert klosett og dusjhjørne. Dusjen har termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj.
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, og tilluft fra luftespalte i dør.

Bad 2. etasje (hoved soverom)
Baderom med fliser på vegger, malt himling på vegger og er innredet med servant på flislagt benkeplate, innredning med skapdører og speil på vegg og lysarmatur på vegg. Gulvmontert klosett og dusjhjørne og innmurt badekar med massasje funksjon. Dusjen og badekaret har termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj.

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, og tilluft fra luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår med kjøkkeninnredning fra JKE design.
Det er Merbau parkett på gulvet og malte flater på veggene. Taket er med malte flater og synlige bjelker.

Beskrivelse av eiendommen

Det er laminat benkeplate med (nedfelt) vask i metall.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin
Frittstående (Side by side) kjøle/fryseskap.
Integrert micro ovn i overskap
Avtrekksvifte med avtrekk direkte ut.
Mellom benken og overskap er det fliser på vegger.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og flere kjøkkenvinduer som vender ut mot terrasse og slipper inn rikelig med lys.
Det er noe bruksslitasje på kjøkkenet.
Integrert avtrekksvifte med lys

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom med toalett og servant i hjørnet, gulvet er flislagt med skifer
Veggflater er malte flater og malt innvendig tak.
Rommet er med naturlig ventilasjon.

Kjølerom:
Tidligere kjølerom som i dag benyttes som lagringsrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegget har ikke rørskap men samlestokker og stoppekraner i teknisk rom / vaskerrom i underetasje.
Stoppekraner er lokalisert i teknisk rom
Det er avløpsrør av støpejern med forgreninger i plastrør til servanter og kjøkken
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift, med tilluft via ventiler/spalteventiler og avtrekk via ventilasjonskanaler. Det er registrert mekanisk avtrekk fra baderom, kjøkken og vaskerom.
Det er etablert pumpekum med drenspumpe i kjeller for bortledning av drensvann/innsigende vann ved ekstra mye nedbør.
Ny varmepumpe installert i teknisk rom i underetasje
Varmtvannstank lokalisert i teknisk rom i underetasje.
Sentralstøvsuger i bod i underetasjen.
Det er vannbåren varme i gulv
Sikringsskap plassert i trappegang til kjeller.
Anlegger er utstyrt med automatsikringer, hovedsikring på 80 amp og Jordet anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ny drenering – Nord – vest og sydside hus, ellers drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/leca og betong på en betong såle.
Det er forstøtningsmurer i natursten mot naboeiendommer og forstøtningsmur i lettklinkerblokker med gjerde mot nabo i nord/vest

I avslutningen av innkjøring er det forstøtningsmur i betong ved overgang til skrånende terreng til underetasje.
Terrenget mellom garasjen og boligen er tilnærmet flatt med svakt fall ut mot vei og mot boligen. Terrassen er utformet med fall vekk fra bygningen.

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

Radon:

Eiendommen ligger ifølge NGUs radonkart i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Rekkverk:

Det er registrert for lavt rekkverk på støttemur ved plen i underetasje.

Det mangler rekkverk på støttemur ved enden av oppkjørselen.

Håndløper:

Det er ikke montert håndløper i utvendig trapp mellom terrasse i 1. etasje og plen i underetasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

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

Det er registrert kjeller areal som ikke er byggemeldt.
Det er endringer i planløsning i underetasje i forhold til byggemeldte tegninger.
Lettvegger har annen inndeling enn det som frekommer på tegning
Endringen vurderes ikke å ha medført endret bruk av rom.

Kilde: Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

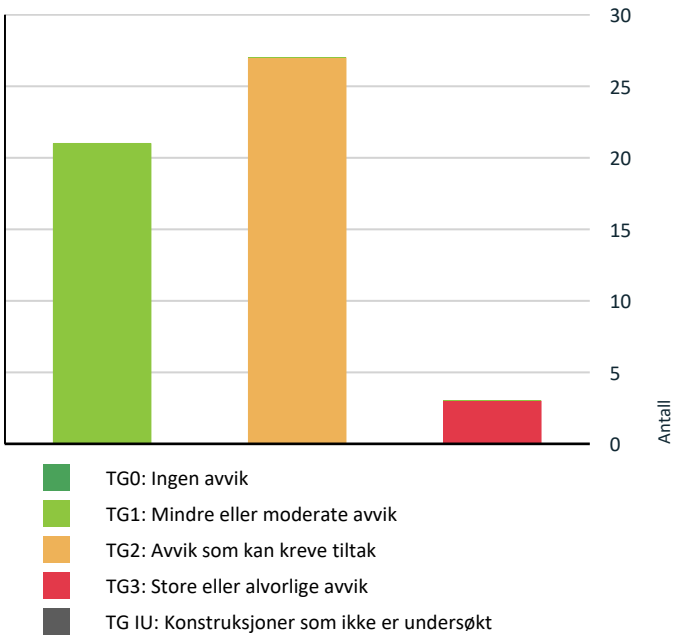
Garasje

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

Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Sammendrag av boligens tilstand

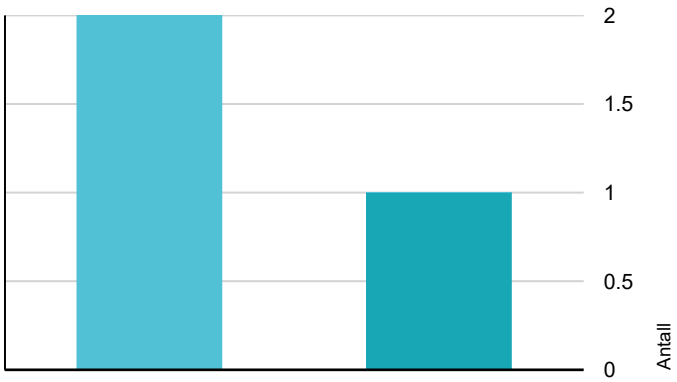
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Malt utvendig	Utvendig maling hus, garasje + gjerder
2023	Varmeanlegg	Ny varmepumpe installert
2023	Drenering	Ny innvendig drenspumpe Installert i kjeller (lager rom)
2015	Drenering	Drenering – Nord – vest og sydside hus
2015	El-anlegg	Oppgradering av diverse elektrisk – belysning inne og ute

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/zink plater.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Zink takrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning med liggende bordkledning. Tilbygg (spisestue) er med yttervegger av mur/pusset og malt leca.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Pussede fasader:
Det er registrert oppsprekking og avskalling i nedre del av pusset fasade mot terrassen. Det er også en sammenhengende sprekk i pussfasaden over vindusfeltet i 2. etasje.

Skadene er vurdert til å skyldes fukt- og frostbelastning, avslutning tett mot underlaget og / eller mangelfull armering og utførelse i overgangene.

Trekledning:
Kledningen er ført helt ned mot skrånende terreng og har utilstrekkelig avstand til bakken. Det er registrert lokale råteskader i bordender ved inngangspartiet og mot tilstøtende metallbeslag.

Skadene skyldes vedvarende fuktbelastning fra terreng, og sprutvann og oppfukting av ubeskyttede bordender.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Pussfasader:
Sprekkene kan føre til vanninntrengning bak pussjiktet, med risiko for videre avskalling, frostskader og nedbrytning av bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak pussfasader:
Skadeomfang og underliggende årsak må undersøkes nærmere. Løs og skadet puss fjernes, underlaget kontrolleres og fasaden repareres med et system tilpasset eksisterende oppbygning. Avslutningen mot terrassen og over vinduet må utføres slik at vann ledes bort.

Bordkledning:
Forholdet kan føre til videre råteutvikling og spredning av skader til lekter og bakenforliggende trekonstruksjoner.

Råteskadede bord må skiftes, og bakenforliggende konstruksjoner bør kontrolleres når kledningen åpnes. Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt en avslutning mot beslag som hindrer fuktoppsamling og sikrer uttørking.

Tilstandsrapport



Pussskade over vindu



Pusskade vegg



Råteskade panel v/ inngang



Råteskade v/ skrånende terreng

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Original saltakskonstruksjon i treverk.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer, med dobble Isolérglass i treramme for det meste fra byggeår, vinduer i spisestue fra 2010, hjørnevindu i spisestue skiftet i 2023 og 2025 i forbindelse med skifte av skyvedør (se eget punkt for skyvedør.

Vinduer og balkongdør byttet i 2022

Det er utført fuktsøk ved stikkprøver på et utvalg vinduer ved hjelp av Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

funskjonstest ved stikkprøver på utvalg av vinduer som åpner og lukker seg fint.



Dato på vindusglass



Dato på vindusglass

Tilstandsrapport



Dato på vindusglass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i 1 etasje med malt overflate og sikkerhetslås.
Ny skyvedør i aluminium i spisestue i 1. etasje fra 2025
Finert entrédør i u- etasje med sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoved inngangsdør med noe bruksslitasje, døren er ikke er tett, det er registrert slark i anslaget mot låskasse.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Tiltak:
Døren må justeres og anslag mot karm kontrolleres for å sikre tilfredsstillende tetting.

Konsekvens:
Utett dør medfører trekk, redusert komfort og økt varmetap. Over tid kan luftlekkasjer også bidra til fuktbelastning i overgang mellom dørblad og karm, særlig ved værutsatte dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom i 2. etasje, i treverk med dekke og rekkverk i tre

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulvflater: betonggulv. Veggflater: malt leca. Innvendige tak: betongtak. Takhøyde- 2,25 meter.

U-etasje:
Gulvflater: betonggulv og fliser. Veggflater: malt pusset leca og panel. Innvendige tak: malte flater. Takhøyde i kjellerstue- 2,37 meter.

1. etasje:
Gulvflater: merbau 1 stav parkettgulv, teppe og fliser. Veggflater: malte flater og panel
Innvendige tak: malte flater med synlige bjelker. Downligts i alle rom. Takhøyde i stue- 2,41 meter.

2. etasje:
Gulvflater: merbau 1 stav parkettgulv. Veggflater: panel. Innvendige tak: malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår i hovedsak som fra byggeår. Det er registrert riper i gulv på kjøkken foran kjøl/ fryseskap. ellers er det registrert enkelte småskader, riper og generell bruksslitasje på gulv, vegger og øvrige synlige overflater. Forholdet vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelatert.

Overflatene har redusert estetisk standard, men det er ikke registrert forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt. Videre slitasje må påregnes ved fortsatt bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales normal oppussing og vedlikehold etter behov. Mindre skader kan utbedres lokalt, mens mer helhetlig oppgradering må vurderes ut fra ønsket standard.



riper i gulv v kjøl/fryseskap

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke i U etasje.
Trebjelkelag i 1 og 2 etasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har leca elementpipe.
U etasje med peis i stue.
1. etasje med peis på kjøkken og i stue.
2. etasje med peis i hoved soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På peis i underetasje er det registrert fuktrelaterte skader i form av avskalling av maling og puss på høyre side av peisen, på sidevange ned mot peisbunn. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen/overflaten.

Det er foretatt fuktsøk på flaten, og målingene indikerer forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved fortsatt fuktpåvirkning kan puss og overflatebehandling brytes ytterligere ned, og skaden kan utvikle seg over tid.

Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere før overflater utbedres. Løs puss og maling fjernes, underlaget må tørkes ut, og skadet puss repareres med egnet materiale før ny overflatebehandling.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjeller:
Gulv-overflater i betonggulv og pussede og malte leca vegger.

U-etasje:
Gulv-overflater i betonggulv og flislagte gulv. Pussede og malte leca vegger, med stedvise flater med panel.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapper:

Trapp mellom kjeller og u-etasje: betongtrapp med trinn i betong, mangler håndløper på begge sider.

Trapp mellom u-etasje og 1. etasje: betongtrapp med trinn i skifer og håndløper på begge sider.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: tretrapp med trinn i merbau og håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trapp fra kjeller og i øverste del av trapp mellom underetasje og 1. etasje. Håndløper er viktig for trygg ferdsel og støtte ved bruk av trappen.

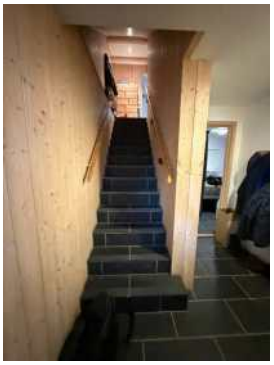
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper i trappeløp der dette mangler.

Manglende håndløper gir redusert brukssikkerhet og økt risiko for fall, særlig ved glatt underlag, dårlig belysning eller for personer med nedsatt balanse.



Trapp stue



trapp u-etsje



Trapp kjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Nyere folierte innvendige dører, lette formpressede dører med bikubekjerne av papp.

Dørene er funksjonsprøvd og åpner/lukker normalt.

Det er registrert normal bruksslitasje, med enkelte mindre merker på dørblader/overflater.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med heldekkende servant på underskap uten fronter, speilskap med lysarmatur, gulvmontert klosett og dusjhjørne. Dusjen har termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj. Lampe på vegg.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmere seg / er eldre enn forventet levetid på 20-30 år.
Levetid er beregnet/ vurdert ut i fra Norsk Standard og SINTEFs sine levetidstabeller og observasjoner under befaring.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegger, malt himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle skader eller
feil, som manglende vedheft (bom) mellom flisene og underlaget.

Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjdøren/ vegg er tett mot gulvet dvs. at evtuelt lekkasjevann utenfor dusjområdet ikke vil nå sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales full oppgradering / utskifting av overflate og membraner, sluk og rørføringer.

Vannet vil ledes til sluk, men tilstanden på overflater ellers, medfører risiko for fortsatt utvikling av skader på overflater og underliggende konstruksjoner og installasjoner.

Oppussing innen rimelig tid må påregnes

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i nedsenket dusjsone.
Gulvmembran ikke påvist i sluk.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med toalett, baderomsinnredning med servant.
Dusj med skyvedørsvegg og er utstyrt med dusjbatteri og håndholdt spyler.

Armaturer i dusj og på vask inkl. nedløp og sluk er testet og fungerer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Innredning med svelling/skade på nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må innredning med svelling skiftes

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk tilknyttet vifte på tilliggende vaskerom

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mekanisk ventilasjon
Det mangler luftespalte under dør.
avtrekket fungerer dårlig når døren er lukket.
Det mangler utliuftingsventil på ventilasjonsrør til bad.

Lufte spalte under dørblad burde ha fri åpning tilsvarende min. 10–15 mm høyde ved dørbredde på ca. 80–90 cm, som gir om lag 60–120 cm² fri åpning. Dette er i tråd med anbefalinger i TEK17 § 13-13 med veiledning.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Ventil i baderom er tilkoblet avtrekksvifte plassert i tilliggende vaskerom. Øvrig ventilasjon i boligen er i hovedsak basert på naturlig, oppdriftsbasert ventilasjon.

Løsningen fremstår som en delvis lokal avtrekksløsning, og bør vurderes i sammenheng med boligens samlede ventilasjonsprinsipp.

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for kondens, lukt og fuktrelaterte skader over tid.

Ventilasjonsløsningen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig. Det anbefales å vurdere tiltak samlet for boligen, slik at baderom, vaskerom og øvrige rom får tilfredsstillende tilluft og avtrekk.



Ventil i bad

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen bak våtsonen. Ingen avvik ble funnet.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er vurdert ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har mekanisk ventilasjon, og det er ikke etablert sluk. eller system for lekkasje varsling.
Arealet vurderes derfor ikke som et fullverdig vaskerom/våtrom, men som et rom med teknisk opplegg for vask og tørk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeider og våtromsarbeider i forbindelse med befaringen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegger, malt himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert sluk. eller system for lekkasje varsling i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende sluk og lekkasjevarsling gir økt risiko for vannskade ved lekkasje eller feil på maskiner, slanger eller tilkoblinger, da lekkasjevann ikke ledes kontrollert til sluk og lekkasje ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel vannstopper/lekkasjestopper med føler og oppsamlingsløsning under vaskemaskin. Slanger og tilkoblinger bør kontrolleres jevnlig.

Ved eventuell ombygging bør rommet oppgraderes med sluk og utførelse tilpasset våtrom dersom det fortsatt skal benyttes til vaskeromsfunksjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet mangler sluk og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet benyttes til vaskeromsfunksjon, men det er ikke etablert sluk, membran eller dokumentert vanntett tettesjikt på gulv/overganger. Utførelsen tilfredsstiller derfor ikke forventet våtromsstandard for rom med installasjoner som kan medføre vannsøl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved lekkasje fra vaskemaskin, slanger eller tilkoblinger vil vann ikke ledes kontrollert til sluk. Manglende membran/tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Dersom rommet fortsatt skal benyttes som vaskerom, bør det oppgraderes med sluk, fall til sluk og vanntett tettesjikt/membran i henhold til gjeldende våtromsprinsipper. Som strakstiltak anbefales lekkasjesikring med automatisk vannstopper/lekkasjevarsling og oppsamlingsløsning under maskin.

Skal rommet fortsatt brukes som vaskerom, anbefales full oppgradering til våtrom etter dagens standard med tettesjikt, membran og sluk.

Kostnadsestimatet er begrenset til etablering av vannstopper / lekkasjevarsler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Gulv uten sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpent benkeskap med hyller og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Innredning med svelling/skade på benkeplate, på overskap og i nedre deler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må innredning med svelling skiftes



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk tilknyttet vifte i overskap.
Viften er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger i et lukket overskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon, men det er ikke etablert sluk, membran/tettesjikt eller annen lekkasjesikring. Arealet vurderes derfor ikke som et fullverdig vaskerom/våtrom, men som et rom med teknisk opplegg for vask og tørk.

På bakgrunn av at rommet ikke er fullverdig våtrom og at vegger bak installasjoner ikke er tilgjengelige er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende rom.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servant på flislagt benkeplate med speil på vegg og lysarmaturpå vegg, gulvmontert klosett og dusjhjørne. Dusjen har termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmere seg / er eldre enn forventet levetid på 20-30 år.
Levetid er beregnet/ vurdert ut i fra Norsk Standard og SINTEFs sine levetidstabeller og observasjoner under befaring.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegger, malt himling og belysning og speil på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser på vegger har høy alder og stedvis misfarge og slitasje i fuger.
Silikonfugen mellom vegg og gulv har stedvis manglende vedheft.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for fuger / silikonfuger.

Vindu er plassert innenfor våtsone på badet, men er med flislagte smyg og flislagte overflater mot karm. det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre skader.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Oppussing innen rimelig tid må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle skader eller
feil, som manglende vedheft (bom) mellom flisene og underlaget.
Det ble funnet avvik ved Kontrollen.

Fall på gulv er funksjonstestet og vann renner til sluk og sluket fungerer tilfredstillende

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Fliser på gulv har høy alder og stedvis misfarge og slitasje i fuger.
Silikonfugen mellom vegg og gulv har stedvis manglende vedheft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer med omfuging bør påregnes. Vannet vil ledes til sluk, men tilstanden på overflater ellers, medfører risiko for fortsatt utvikling av skader på overflater og underliggende konstruksjoner og installasjoner.

Oppussing innen rimelig tid må påregnes

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Det anbefales full oppgradering / utskifting av overflate og membraner, sluk og rørføringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk og membran/tettesjikt fra byggeår.
Membran er synlig i sluket utenfor klemringen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning, utførelse eller tilslutning mellom membran og sluk.

På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til membranens tilslutning mot sluk, vurderes løsningen å ha økt risiko for svikt over tid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membran er fra ca. 2000 og nærmer seg forventet levetid for våtromskonstruksjonen. På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til membrantilslutningen vurderes forholdet til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet bør holdes under oppsikt. Ved tegn til lekkasje, fuktutslag eller videre rehabilitering av badet må sluk og membran/tettesjikt oppgraderes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant på flislagt benkeplate med speil på vegg og lysarmaturpå vegg, gulvmontert klosett og dusjhjørne. Dusjen har termostatstyrt dusjbatteri med håndusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, og tilluft fra luftespalte i dør.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilgjengelige tilliggende vegger for hulltaking/fuktmåling fra tilstøtende rom mot våtsonene. Veggene grenser innredet skap og yttervegger.
Kontrollen er derfor begrenset til tilgjengelige overflater i baderommet.

Som kompenserende kontroll er det utført utvidet fuktsøk med Protimeter fuktmåler. Det ble ikke registrert avvikende fuktverdier ved kontrollen.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusjen. Forholdet ansees som ikke skadelig forutsatt korrekt utførte membranarbeider på baderommet.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med servant på flislagt benkeplate, innredning med skapdører og speil på vegg og lysarmatur på vegg, gulvmontert klosett og dusjhjørne og innmurt badekar med massasje funksjon. Dusjen og badekaret har termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeider og våtromsarbeider i forbindelse med befaringen.

Armaturer i dusj og på vask inkl. nedløp nedløp er testet og fungerer.
Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmere seg / er eldre enn forventet levetid på 20-30 år.
Levetid er beregnet/ vurdert ut i fra Norsk Standard og SINTEFs sine levetidstabeller og observasjoner under befaring.
Og i tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegger, malt himling på vegger belysning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfugen mellom vegg og badekar har stedvis manglende vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Oppgradering av silikonfuger, flisfuger må påregnes.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Ved videre utvikling, misfarging, lukt eller tegn til skade anbefales nærmere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Fall på gulv er funksjonstestet og vann renner til sluk og sluket fungerer tilfredstillende.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle skader eller
feil, som manglende vedheft (bom) mellom flisene og underlaget.
Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Dørkarm ned mot terskel har tegn etter tidligere fuktskade.
Silikonfuger rundt badekar / vegg har stedvis manglende vedheft.

Fliser på gulv har høy alder og stedvis misfarge og slitasje i fuger.
Silikonfugen mellom vegg og gulv har stedvis manglende vedheft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med eksisterende fallforhold. Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at eventuelt lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men det tilfredsstiller ikke forskriften.

Vannet vil ledes til sluk, men tilstanden på overflater ellers, medfører risiko for utvikling av skader på overflater og underliggende konstruksjoner og installasjoner.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Det anbefales full oppgradering / utskifting av overflate og membraner, sluk og rørføringer.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to sluk.

Sluk og membran/tettesjikt er fra byggeåret.
I dusjsonen er det montert plastsluk. Ved visuell kontroll ble det ikke observert membran under klemringen i sluket.
Sluk under servantinnredningen var ikke tilgjengelig for kontroll, da slukristen satt fast og ikke lot seg åpne ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommets sluk og membran nærmer seg forventet levetid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran og tilslutning mellom membran og sluk. I dusjsluket kunne membrantilslutningen ikke verifiseres ved visuell kontroll. Kontroll av sluk under servantinnredning var ikke mulig på grunn av manglende tilgjengelighet.

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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

På grunn av alder, manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter foreligger det økt usikkerhet knyttet til slukenes og membranens funksjon og tetthet. Eventuell svikt i membran eller tilslutning mot sluk kan medføre lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner



Sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant på flislagt benkeplate, innredning med skapdører og speil på vegg og lysarmatur på vegg, gulvmontert klosett og dusjhjørne og innmurt badekar med massasje funksjon. Dusjen og badekaret har termostatstyrt dusjbatteri med hånddusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er regsitrert slitasje nederst på skapfronter og begynnende svelling skapbunn.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

For å lukke avviket må innredning med slitasje oppgraderes og deler med svelling skiftes

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, og tilluft fra luftespalte i dør.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er fortatt ved måling i bunnsvill i tilstøtende vegg/konstruksjon mot dusjsone uten å registrering av fukt.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med kjøkkeninnredning fra JKE design.
Det er Merbau parkett på gulvet og malte flater på veggene. Taket er med malte flater og synlige bjelker.
Det er laminat benkeplate med (nedfelt) vask i metall.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Integrert stekeovn
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin
Frittstående (Side by side) kjøle/fryseskap.
Integrert micro ovn i overskap
Avtrekksvifte med avtrekk direkte ut.
Mellom benken og overskap er det fliser på vegger.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og flere kjøkkenvinduer som vender ut mot terrasse og slipper inn rikelig med lys.
Det er noe bruksslitasje på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at det mangler håndtak på dør til overskap, og det er registrert mindre skade i overkant av skuff.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring av skader på innredning anbefales.

Kjøkkenet er fra ca. 2000 og er utført etter krav og løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et generelt krav da kjøkkenet ble etablert, men slike løsninger anbefales i dag for å redusere risiko for brann- og vannskader.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte med lys

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deksel i front på ventilator er mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Reprasjon / remontering av front, eventuelt kjøp og montering av ny ventilator

Tilstandsrapport





SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tidligere kjølerom som i dag benyttes som lagringsrom. Det er registrert spor etter tidligere vannpåvirkning på gulvplatene. Området var tørt ved befaringen. Konstruksjonens oppbygning og eventuelle fuktteknisk løsninger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tidligere kjølerom med spor etter eldre vannpåvirkning på gulvplater. Området var tørt ved befaringen. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjulte fukt- eller kondensskader kan ikke utelukkes.

Årsaken til den tidligere vannpåvirkningen bør avklares.

Ved fremtidig ombygging eller oppgradering anbefales det å vurdere om rommet skal bygges om til ordinært lagringsrom med konstruksjoner tilpasset dagens bruk. eller utvidelse av kjøkkenarealet.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregatet er av eldre dato og har passert normal forventet levetid. Eier opplyser at kjøleaggregatet ikke virker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist/opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

• Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Dersom kjøleromsfunksjonen ønskes opprettholdt, anbefales funksjonskontroll av aggregatet og påregning av fremtidig utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant i hjørnet, gulvet er flislagt med skifer
Veggflater er malte flater og malt innvendig tak.
Rommet er med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Røranlegget har ikke rørskap men samlestokker og stoppekraner i teknisk rom / vaskerrom i underetasje.

Stoppekraner er lokalisert i teknisk rom

Det er ikke registrert tettemuffer på pex rør-i-rør i kjøkken.

Øvrige vannrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tillgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.


Samlestokk for rør-i-rør


Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av støpejern med forgreninger i plastrør til servanter og kjøkken

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift, med tilluft via ventiler/spalteventiler og avtrekk via ventilasjonskanaler. Det er registrert mekanisk avtrekk fra baderom, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha begrenset funksjon etter dagens forventede bruk.
Naturlig ventilasjon gis tilstandsgrad 2 fordi det ikke oppfyller dages krav til ventilasjon, til tross for at dette var normal byggeskikk fra tiden dette bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset luftutskifting kan gi redusert inneklima og økt risiko for kondens, lukt, høy luftfuktighet, svertesopp og fuktrelaterte skader over tid, særlig i våtrom, kjøkken og soverom.

Ventiler bør holdes åpne og avtrekk fra baderom og kjøkken bør kontrolleres for tilfredsstillende funksjon.

Ved oppgradering bør det vurderes bedre tilluft til oppholdsrom/soverom og eventuelt oppgradering til mer kontrollert mekanisk eller balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Det er etablert pumpekum med drenspumpe i kjeller for bortledning av drensvann/innsigende vann ved ekstra mye nedbør.

Løsningen er avhengig av fungerende pumpe, strømtilførsel og fri avløpsledning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pumpe, nivåbryter/flottør og kum.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Ny varmepumpe installert i teknisk rom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstank lokalisert i teknisk rom i underetasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at sentralstøvsuger ikke virker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sentralstøvsugeren må repareres eller byttes

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i gulv

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Fordelerrør/fordelerstokk for vannbåren varme har normalt forventet brukstid i størrelsesorden 30–50 år. Tilhørende ventiler, pakninger, aktuatorer og reguleringsutstyr kan ha kortere levetid og bør kontrolleres jevnlig. Tilstanden er vurdert ut fra synlige deler og opplysninger om alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappegang til kjeller.
Anlegger er utstyrt med automatsikringer, hovedsikring på 80 amp og Jordet anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ikke fremlagt på befaring.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ikke fremlagt på befaring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

    På generellt grunnlag er det anbefalt at det gjennomføres el kontroll for å sikre at anlegget tilfredstiller gjeldende krav.

Generell kommentar

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.

Det opplyses videre om at bygningssakskyndig er ikke EL-fagmann, vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon



Sikringsskap Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering – Nord – vest og sydside hus, ellers drenering fra byggeår.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er registrert grunnmurspapp/fuktsikring mot terreng ved underetasje. Terrenget synes stedvis å være hevet i forhold til tidligere nivå, og overgangen er enkelte steder dekket med en smal strimmel grunnmurspapp.

Ved vindusbrønn og inngang til underetasje er det etablert forhøyning med trebjelke over eksisterende betongkant. Grunnmurspappen er stedvis avsluttet lavt og mangler avslutningslist.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Lokal utbedring må utføres.

Mangelfull avslutning kan føre til at vann, jord og finstoff kommer bak grunnmurspappen. Dette kan redusere fuktbeskyttelsen og gi økt fuktbelastning mot grunnmur og underetasje.

Det anbefales at terrenget senkes/tilpasses slik at det kommer under eksisterende betongkant ved vindusbrønn og inngang til underetasje. Terrenget må etableres med fall bort fra bygningen, slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmur og åpninger i underetasjen.

Trebjelker og provisoriske forhøyninger bør fjernes. Grunnmurspapp/fuktsikring bør avsluttes fagmessig med egnet avslutningslist der den blir liggende mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/leca og betong på en betong såle.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er forstøtningsmurer i natursten mot naboeiendom mot syd for terrasse i 1 etasje og for terreng i u-etasje.

Forstøtningsmur i lettklinkerblokker med gjerde mot nabo i nord/vest

I avslutningen av innkjøring er det forstøtningsmur i betong ved overgang til skrånende terreng til underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur i lettklinkerblokker med gjerde mot nabo i nord/vest, har riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget mellom garasjen og boligen er tilnærmet flatt med svakt fall ut mot vei og mot boligen. Terrassen er utformet med fall vekk fra bygningen.

Terreng mot underetasjen er stedvis hevet og ligger høyt mot grunnmur, vindusbrønn og inngangsparti. Ved vindusbrønn og inngang er eksisterende betongkant forhøyet med trebjelker, noe som vurderes som en uheldig og lite varig løsning.

Høyt terreng og mangelfull avslutning av fuktsikring kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og åpninger i underetasjen.

Det anbefales at terrenget senkes til under eksisterende betongkant og etableres med fall bort fra bygningen. Trebjelker/provisoriske forhøyninger bør fjernes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er montert kloakkpumpe på avløp opp til off.nett.
Opplysninger om avløp er hentet fra tidligere takst

Vannledning er vurdert ut i fra synlig del i teknisk rom.



Vanninntak i teknisk rom

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

Beskrivelse

Radon:

Eiendommen ligger ifølge NGUs radonkart i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Rekkverk:

Det er registrert for lavt rekkverk på støttemur ved plen i underetasje.

Det mangler rekkverk på støttemur ved enden av oppkjørselen.

Håndløper:

Det er ikke montert håndløper i utvendig trapp mellom terrasse i 1. etasje og plen i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret over minimum to måneder. Dersom målingene viser forhøyede verdier, må egnede radonreduserende tiltak vurderes

Tilstandsrapport



Radonkart

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje med plass til to biler oppført i 2002.

Garasjen har elektrisk leddport og elbillader.

Gulvet er belagt med belegningsstein. Yttervegger er oppført i Leca, utvendig pusset og malt, samt noe bindingsverk kledd med liggende panel. Innvendige vegger er plateslått.

Garasjen har lagringshems. Yttertaket er utført i trekonstruksjon og tekket med plater.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

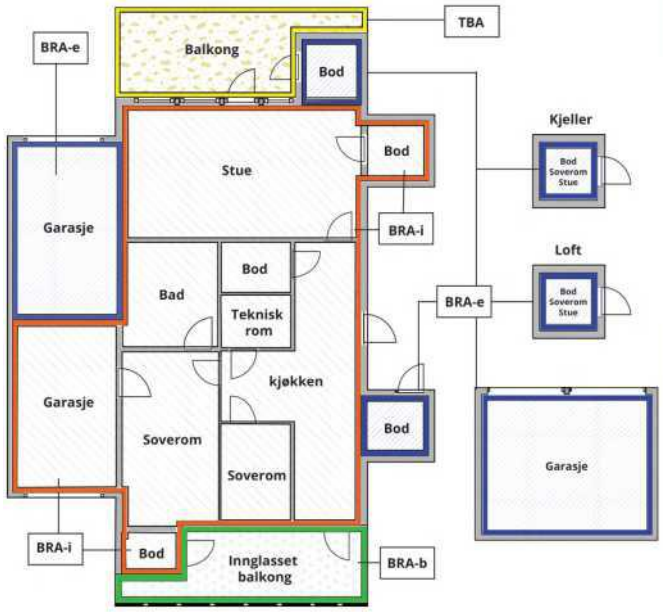
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	25			25	
Underetasje	71			71	
1. Etasje	87			87	
2. Etasje	81			81	6
SUM	**264**				**6**
SUM BRA	**264**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bod 3, trapperom		
Underetasje	Stue, bad, entré, gang m/trapp, vaskerom / teknisk rom, vaskerom, trapperom, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré, gang m/ trapp, kjøkken, stue, spisestue, hall m/trapp, kjølerom, toalettrom		
2. Etasje	Bad, bad 2, gang m/trapp, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med laserscanner Leica B2GO.
Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert kjeller areal som ikke er byggemeldt.
Det er endringer i planløsning i underetasje i forhold til byggemeldte tegninger.
Lettvegger har annen inndeling enn det som frekommer på tegning
Endringen vurderes ikke å ha medført endret bruk av rom.

Kilde: Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke vist på godkjente tegninger og er ikke dokumentert byggemeldt eller godkjent. Arealet kan derfor ikke regnes som lovlig godkjent areal etter plan- og bygningsloven.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle mål er avrundet i etter avrundingsregler for oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Saksinnsyn. Plan-og bygningsetaten, Oslo kommune

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Marcus Pran	Takstingeniør
	Pia Charlotta Thorsby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	1143		0	633.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Huldreveien 8 B

Hjemmelshaver
Thorsby Espen, Thorsby Pia Charlotta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold i et etablert boligområde på Vettakollen i bydel Vestre Aker.
Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse i grønne og rolige omgivelser.
Det er kort gangavstand til Vettakollen T-banestasjon, med gode forbindelser til Majorstuen og Oslo sentrum.
Nærområdet har skoler og barnehager samt kort vei til servicetilbud på Slemdal og Vinderen.
Marka og turmulighetene rundt Vettakollen og Sognsvann er lett tilgjengelige.

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.
Det er montert kloakk pumpe på avløp opp til off.nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein til hovedinngang, og med avsatser ned til en stor hellelagt terrasse. øvrige arealer med plen og beplanting, trær, prydbusker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.	Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkel / Grunnbok	22.06.2026	Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Plan-og Bygningsetaten	22.06.2026	Byggesak / tegninger	Gjennomgått		Nei
Megler	22.06.2026	Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Befaringene utføres på nivå 1 i henhold til NS 3424. Dette innebærer en tilstandsanalyse av generell art, basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan understøtte vurderingen av tilstanden.

I praksis innebærer dette følgende begrensninger:

– Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater, uten fysiske inngrep som for eksempel demontering eller rivning.
– Våtrom og øvrige rom med vanninstallasjoner, samt rom som er særlig utsatt for fukt, inspiseres med særlig oppmerksomhet på fallforhold og nivåavvik.
– Inspeksjon utføres kun på tilgjengelige deler av konstruksjoner og bygningsdeler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260102
Addresse	Huldreveien 8 B		
Postnr.	0781	Sted	OSLO
Selgers navn	Espen Thorsby		
Selgers navn	Pia Charlotta Thorsby		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB - Fremtind

Polise/avtalenr.:

21664097

Våtrom

Initialer selger:
E T
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bad i tilknytning til hovedsoverom har påvist fukt og slitasjeskader i fliser etc. - Total oppussing må påregnes innen rimelig tid. Alle baderommene er fra byggeåret (>25 år) og passert normal levetid for lenge siden

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt tett sluk på kjøkkenet en gang, men det lot seg lett fikse

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, utespring har frosset to ganger og har måttet repareres. Vi har byttet vask på kjøkkenet og på vaskerommet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, delvis. Det meste arbeidet er utført av Hertzberg Varmeteknikk AS. Vi antar de har kopier av dokumentene.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger : Hertzberg Varmeteknikk AS , Kontroll i 2023 i forbindelse med innstalering av drenspumpe i kjeller og varmepumpe + vurdering av rørsystem i forbindelse med utbyggingsplaner

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er pumpekum ute som er fra byggeåret. Pumpen har ikke hatt service eller ettersyn i vår eierperiode (siden 2015). Vi har ikke hatt noen problemer med pumpen, men den bør sjekkes. Vi planla å gjøre dette i forbindelse med ombygging av underetasje

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takrenne over spisestue/soverom har tettet seg to ganger, noe som har medført innvendig lekkasje til soverom og spisestue. Skadene var forsikringssaker (DNB) og ble utbedret av dem. Endring av takrennekontruksjon ble anbefalt, men er ikke gjennomført.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Peis i kjellerstue og soverom er Ikke brukt av oss. Forrige eier sa de trakk dårlig. Spjel i hovedpeis i stuen må repareres. Åpne- og lukkemekanismen fungerer ikke.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann er usikker på mur på sydsiden av huset (peismuren). Det er sprekker som bør utredes og utbedres. Sakdeomfang usikkert. Vi har ikke merket noe og var ukjent med problemet før takstmannen påpekte det.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduene er fra byggeåret og derfor eldre. Det har vært slark i en del vindusfester og låsemekanismer som av og til har gjort dem vanskelige å lukke skikkelig. Dette skal være fikset.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har hatt to termiske skader på vinduer i spisestuen som har medført at vinduene måtte skiftes. Problemet var at vi hadde satt puter inntil vinduet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja delvis, men vi antar de utførende har det som trengs: Marius Dudek AS og Svendsen Glass AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt 10-30 cm vann i den nederste kjelleren ved flere anledninger. Det ble montert pumpe i 2023 rommet slik at kan brukes som oppbevaringskjeller. Vi har ikke hatt problemer etter dette.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi gjorde noen enkle dreneringsforbedringer i 2015 da vi kjøpte huset. Vi gravde ikke helt ned, og dreneringen er ikke fullstendig,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi kan prøve å spore opp de som gjorde jobben om det er nødvendig.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ble satt inn nytt vindu i forbindelse med drenering i 2016 og lagt inn dreneringspumpe pumpe i 2023 , rommet er kun brukt som lagerom ikke opphdsrom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Rommet i kjelleren er ikke byggemeldt. Det ble bygget av forrige eier. Alt ligger under bakken, så påvirker ikke BYA. Vi hadde tenkt å bygge bad og badstu der og byggemelde dette, men arbeidet ble utsatt. Vi har brukt det som trimrom og lager

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2016: kontroll befaring av eksisterende el-anlegg - utbedring avbellysning / spotter i 1 et. 2 etasje samt trappe løp samt ute belysning - Tilførsel av ny 16 amp krets for montering av 2 el-lader ved garasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, men begresnet. Kan sannsynligvis skaffe dokumentasjon fra de som gjorde jobben; AS Elektrisk.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AS Elektrisk. Generell El .kontroll i forbindelse kontroll ved overtakelse i 2015/16 , samt utbedring belysning og ny 16 amp krets

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kan ikke huske det har vært avik annet en forbedring /vedlikehold

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjelleren ble bygget uten tillatelse men påvirker ikke BYA

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er mulighet for hybel med egen inngang og bad i underetasje

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Funn av råte ved nedre plankebord ved inngang, fukt i vegg under terasse og ned mot peis i kjellerstue, bør sjekkes, bad ved soverom og kjølerom ved kjøkken bør utbedres / sjekkes for fuktskader

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe lekkasje ´fra tak som har medfører noe fuktskader i plankebord i "toppetasje". Også dårlig lufting i henhold til snekker. Vi tenkte å bygge om garasjen og fikse dette i den sammenheng.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, motor til garasjeport har gått i stykker før. Den er gammel og bør vurderes å byttes.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Husker ikke

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsarpport gjennomført i Juni 2026 - med oppdatert teknisk tiltandsvurdering og arealmålinger anbefalte tiltak og prioriteringer. Skadevurdering av DnB Forsikring etter lekkasje fra tak, DNB anbefalte endring av takrennekonstruksjon

Er forholdet utbedret?

Nei – ikke utført , men tiltak som er nevnt er planlagt utbedret og naturlig i forbindelse med fremtidig ombygging av underetasje

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mangler byggetillatelse til kjeller. Har fått rammetillatelse til utvidelse og utbedring av underetasje.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Huset er nesten 30 år gammelt. Det er holdt godt vedlike, men bad, kjøkken osv er gått ut på dato. Konstruksjonen er solid, men det bør gjøres en del estetiske forbedringer.

Initialer selger:
E T
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

Signert av *Espen Thorsby*

Signert av *Pia Charlotta Thorsby*

Initialer selger:
E T
P T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Huldreveien 8B, 0781 OSLO	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317106**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81604959**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **1143**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **264,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **244,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,98 kWh/m²	**27 811 kWh**



Huldreveien 8B, 0781 OSLO

Detaljering

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

Huldreveien 8B, 0781 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/1143 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Huldreveien 8B 0781 OSLO
Fakturamottaker:	Thorsby Espen Huldreveien 8b 0781 OSLO
Eiernavn:	Thorsby Espen

Kommunale avgifter	NOK 29 989,00
Eiendomsskatt	NOK 8 561,00
Totalt	NOK 38 550,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	8 561,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	18 779,28
Totale avgifter	**38 550,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Gjefle
HULDREVEIEN 8B

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529823
9104451

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 1143

Vi viser til bestilling av 20260407 for HULDREVEIEN 8B.

GNR. 35 BNR. 1143

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1988.

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

634 m²

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

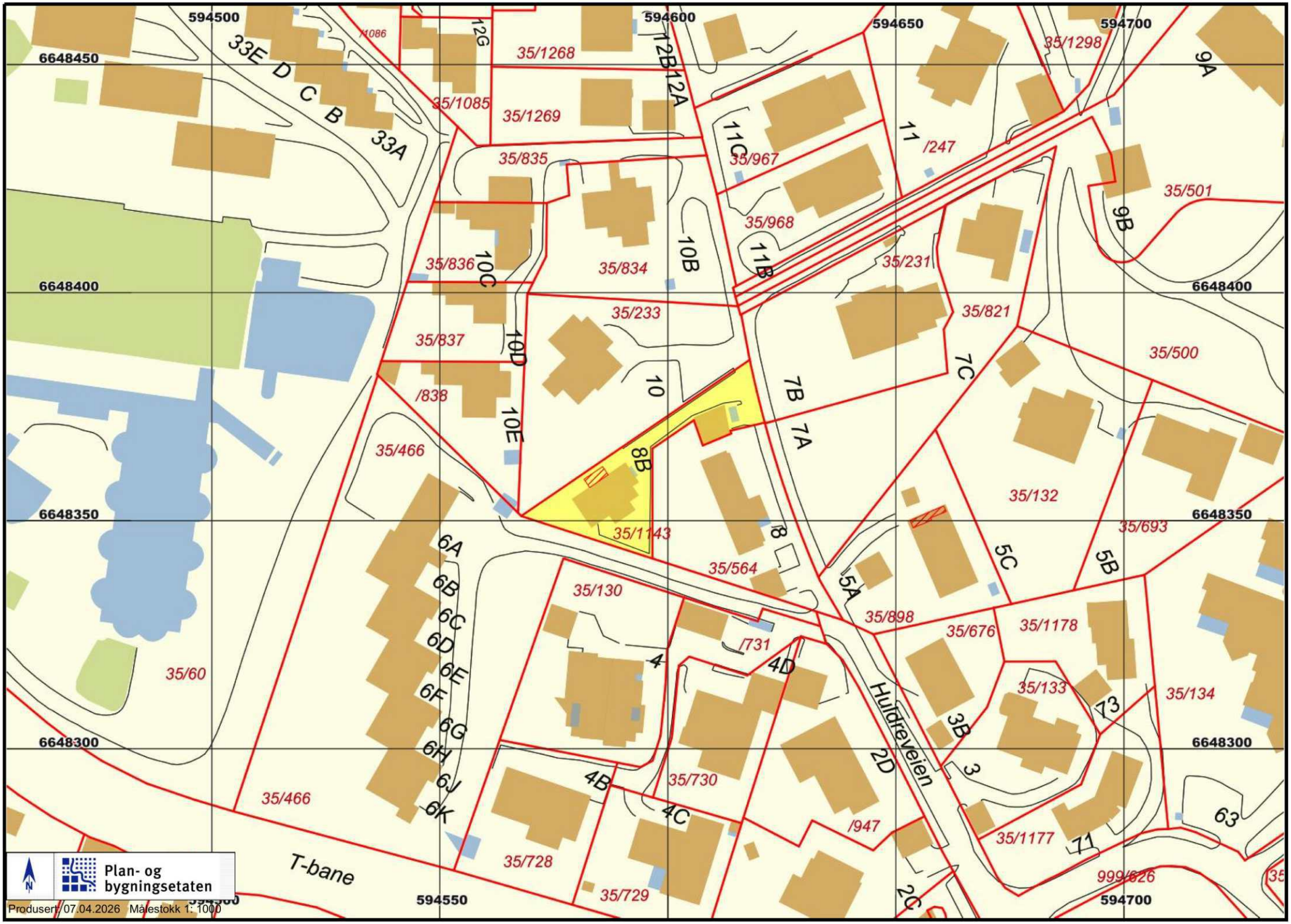
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


594500
594600
594650
594700
6648450
6648400
6648350
6648300
594550
33E
D
C
B
33A
/1086
12G
35/1268
12B
12A
35/1085
35/1269
35/835
11C
35/967
11
/247
35/1298
9A
35/501
9B
35/968
11B
35/231
35/836
10C
35/834
10B
35/233
35/821
35/837
10D
10
7B
7A
7C
35/500
/838
10E
35/466
8B
35/1143
35/132
35/693
5C
5B
35/564
5A
35/898
35/676
35/1178
35/130
/731
4
4D
35/133
35/134
73
3B
3
2D
Huldreveien
35/60
6A
6B
6C
6D
6E
6F
6G
6H
6J
6K
4B
4C
35/730
/947
35/1177
71
63
35/466
35/728
35/729
T-bane
999/626
2C
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

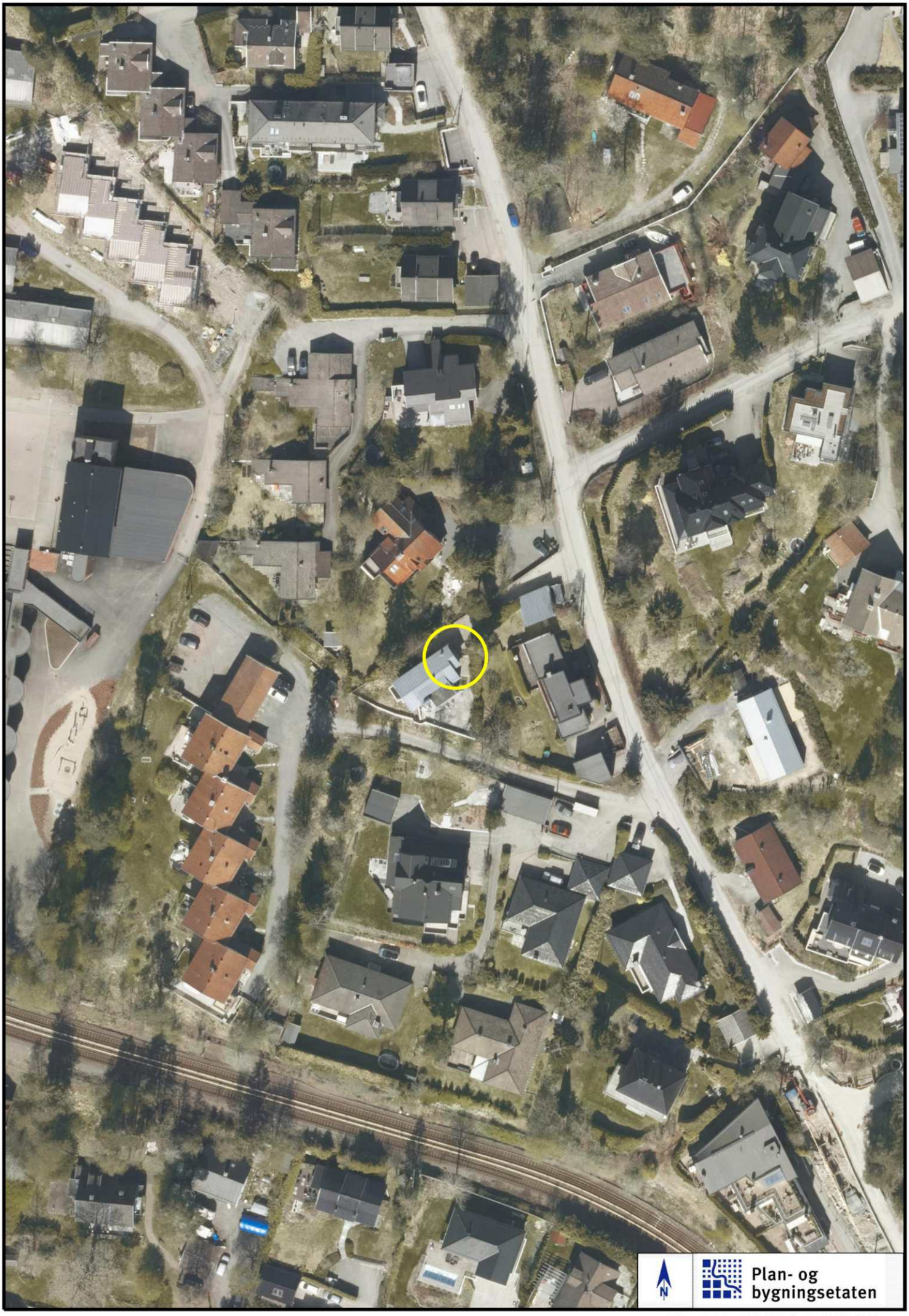
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

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

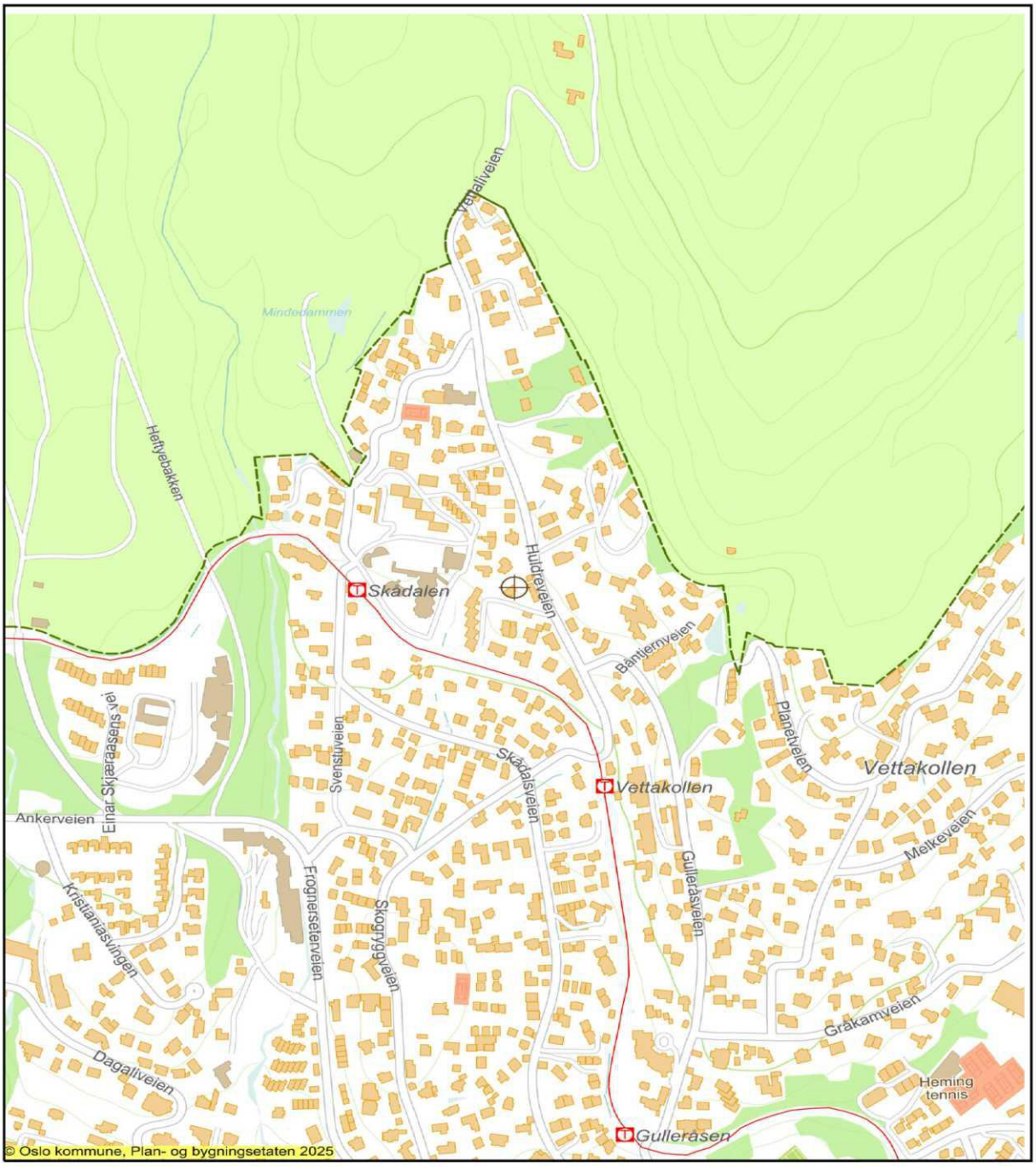


Huldreveien 8 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.04.2026

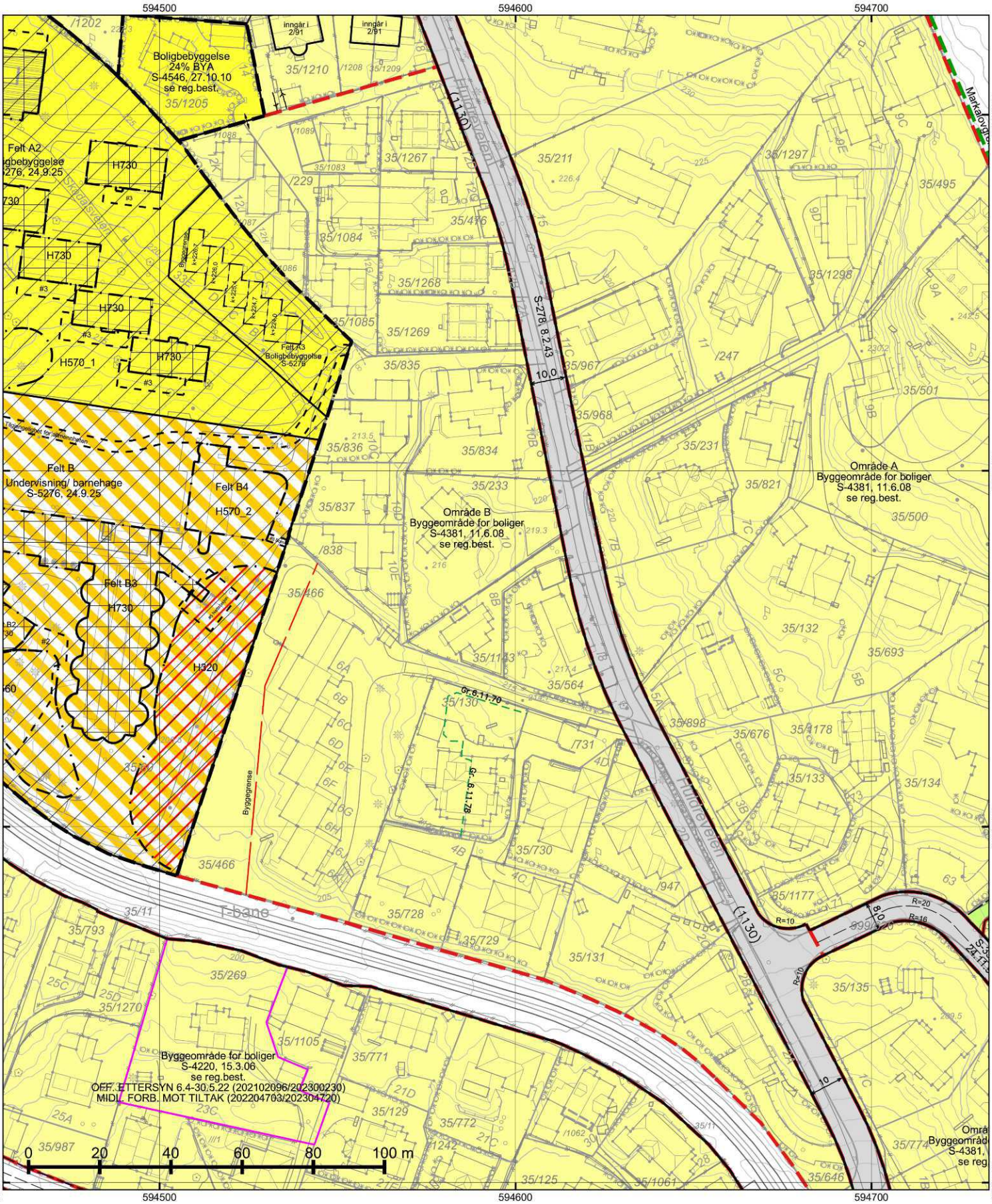
Oversiktskart

Adr.:	Huldreveien 8 B	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	35 / 1143	Skolekrets (2020/2021):	Svendstuen



Dato: 07.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026

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: 155474/ 86529823

Deres ref.:

Adresse: Huldreveien 8

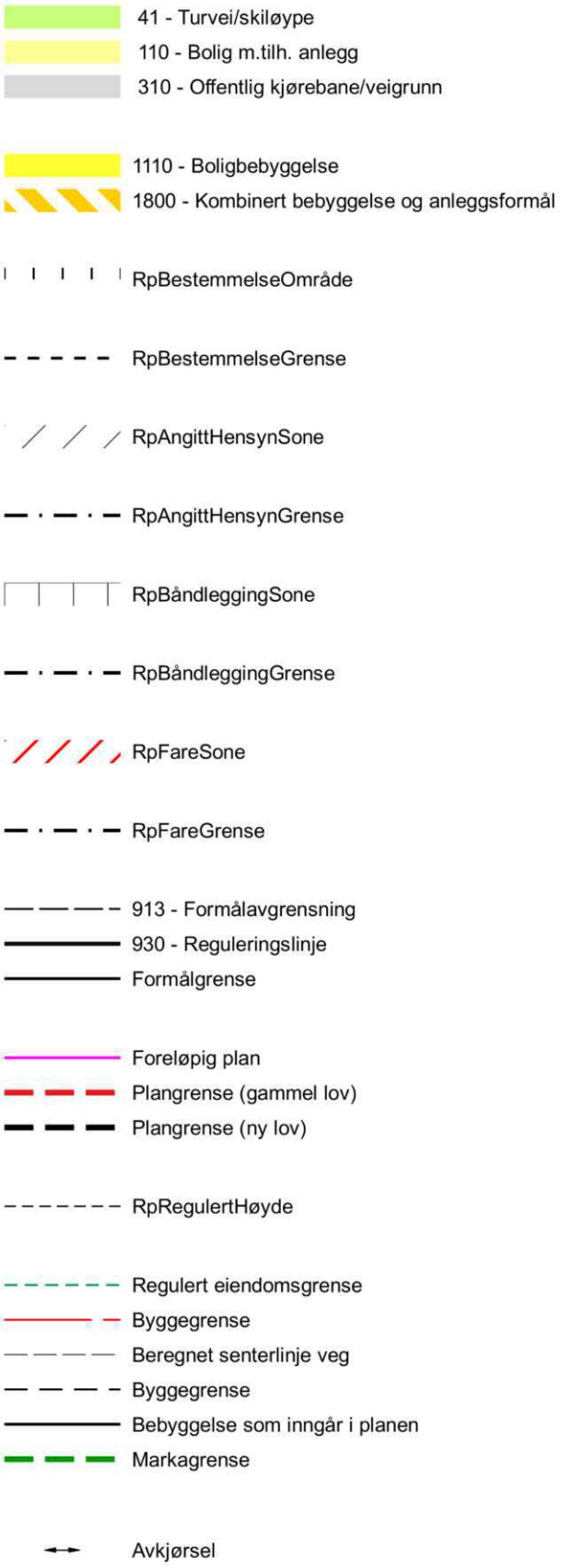
Kommentar:

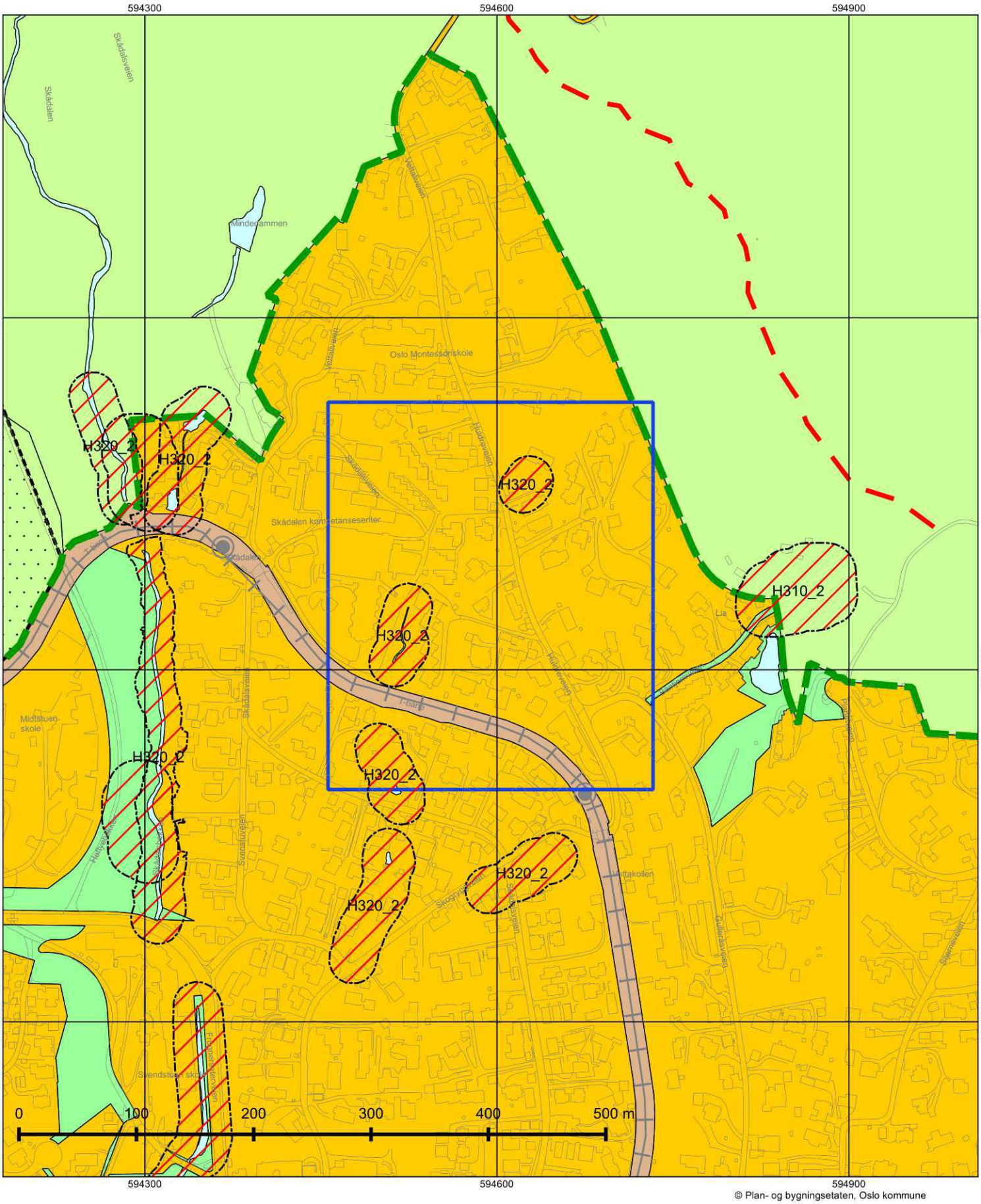
Gnr/Bnr: 35/1143

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155474/86529823
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-278

Regulering av Huldreveien og søndre del av Vettaliveien.

S-278 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.06.1943

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-4381

Endret reguleringsplan med reg.best. for Nedre Vettakollen som reguleres til: -Byggeområder: boliger, -Offentlig trafikkområde: vei -Friområder: turvei, park, -Spesialområder: bevaring (boliger), naturvernområde.

Vedtaksdato: 11.06.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606023
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199606023

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE VETTAKOLLEN
FORTETTING MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAPS- OG VEGETASJONSVERN

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at områdets grønne preg og dermed byens karakteristiske grønne ramme blir ivaretatt ved videre fortetting.

§ 1. Planens avgrensning
Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199606023, datert 20.05.2003 og revidert 15.12.2003 samt revidert etter bystyrets vedtak 11.06.2008.

§ 2. *Reguleringsformål*
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: boliger
- Offentlig trafikkområde: vei
- Friområder: turvei, park
- Spesialområder: bevaring (boliger), naturvernområde

§ 3. *Strøkstjenlig virksomhet*
Det kan tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage (inntil 10 barn), frisør og lignende, så framt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

§ 4. *Støy*
De laveste verdier i Miljøverndepartementets rundskriv T - 8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.

§ 5. Byggeområde for boliger
§ 5.1 Utomhusplan
- For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det sammen med byggesøknad leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
- Planen skal vise: bebyggelse (over og under terreng), uteoppholdsareal, atkomst, parkering, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon.
- Uteareralene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 5.2 Boligens uteoppholdsareal
- For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
  - minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,
  - minimum 100 m^2 for boliger med bruksareal lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse,
  - minimum 50 m^2 for boliger med bruksareal mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.
- Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
- Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.

§ 5.3 Bevaring av vegetasjon
Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

§ 5.4 Plassering av bebyggelse
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
- Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart.

Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig. Garasjeanlegg under terreng skal i hovedsak plasseres under bebyggelse.

På Gulleråsveien 24 kan det oppføres ny bebyggelse nord for byggegrensen.

§ 5.5 Utforming av bebyggelse
- Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.
- Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolumer kan maksimalt være 16 m i områder merket A og B og 18 m i områder merket C på plankartet. Fasadelengde måles som ytterveggenes normalprojeksjon mot et plan. Dette kan også forklares som bygningsvolumets fasader som oppriss.
- For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.
- Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 5.6 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Det kan tillates *inntil* følgende grad av utnytting og byggehøyder:
- A - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
- B - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 20 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
- C - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,5 m, maksimum mønehøyde = 9,0 m.
For bebyggelse med flate tak tillates maksimum gesimshøyde = 7 m. For bebyggelse med pulttak tillates maksimum gesimshøyde = 7,5 m, laveste gesimshøyde = 6,5 m.
- Parkeringsplasser på terreng (uten overbygning) skal regnes med i bebygd areal (BYA) med 18 m2 per plass. Minimum 25% av parkeringskravet per tiltak, dog minst én plass, skal ligge på terreng.
- For eiendommer ved salamanderdammen gjelder følgende bestemmelser:
  - Eiendom 35/137 og 35/875:
Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor området. Dersom bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført ny bebyggelse med samme høyder og bebygd areal (BYA) som i dag.
  - Eiendom 35/1240: Det tillates oppført ny bebyggelse på inntil 100 m^2 bebygd areal inkludert eventuell garasje og uthus. Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Friluftsetaten til uttalelse før godkjennelse.

§ 5.7 Minste størrelse på nye boligtomter
Nye boligtomter skal være minimum 800 m^2. Dersom det foreligger godkjent søknad om rammetillatelse eller søknaden gjelder eksisterende hus kan mindre tomt godkjennes dersom kravene ellers i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene oppfylles.

§ 5.8 Parkering
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 5.9 Tilleggsdokumentasjon ved byggesøknad
Søknad om tillatelse etter pbl. § 93 *skal* inneholde skriftlig redegjørelse for hvordan planens hensikt oppnås.

§ 6. Friområder

§ 6.1 Turveier
- Turvei 1: Det tillates atkomst via turveien til eiendommene med gårdsnummer 35 og bruksnummer: 134, 136, 137, 138, 283, 630, 875, 994, 1112, 1113, 1240, samt gårdsnummer 41, bruksnummer 156 og 160.
- Turvei 2 med friområde: Dagens turvei gjennom området skal opprettholdes. Trær og annen verdifull

vegetasjon skal bevares. Forsiktig tynning kan tillates.
- Turvei 4: Det tillates atkomst til eiendommene 41/592 og 41/593 via turveien.
- Turvei 5: Det tillates adkomst til eiendommene 41/801 og 41/802, via turveien.

§ 6.2 Det tillates atkomst via friområde og Planetveien 16 til eiendommen gnr. 35, bnr. 1240.

§ 6.3 Innlemming i tilliggende parkregulering
For den delen av eiendom 35/458 som reguleres til friområde (park) gjøres reguleringsbestemmelsene stadfestet den 30.09.1954 (S-552) gjeldende.

§ 7. *Spesialområder*
§ 7.1 Bevaring av bebyggelse og eiendommer
- Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
- Det kan tillates tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger. Det kan alternativt tillates frittstående nybygg på inntil 50 m^2 bebygd areal. Tilbygg, påbygg eller nybygg kan bare oppføres under forutsetning av at disse underordnes eksisterende bygningsmiljø.
- Ved vedlikehold og/eller istandsetting av eksisterende bygninger og anlegg skal opprinnelige materialer og karakteristiske formuttrykk søkes bevart.
- Bygninger skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
- På Gråkamveien 25 kan det oppføres ny bebyggelse i tillegg til bevaringsverdig bygning. Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %. Bebyggelsen skal tilpasses og underordnes hovedbygningen.

Reguleringsbestemmelsene § 5.1 – 5.5 og § 5.7 – 5.9 gjelder også for ny bebyggelse innenfor områder regulert til spesialområde bevaring.

§ 7.2 Naturvernområde
Formålet med reguleringen er å sikre lokaliteten som leveområde for stor og liten salamander. - Leveområdet består av en dam og arealer på land.
- Det skal inngås avtale mellom grunneiere og Friluftsetaten angående skjøtsel av dammen og buffersonen rundt.
- Det tillates ikke inngrep i dammen eller buffersonen uten at dette er avtalt med Friluftsetaten.
- Det skal ikke settes ut fisk eller andre dyr i dammen.
- Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor området.
- På tomt 35/118 skal eksisterende turvei opprettholdes.
- På avgrenset område mot Planetveien tillates eksisterende tømmervelteplass opprettholdt.
- Det tillattes atkomst til Planetveien 16 og gnr. 35, bnr. 1240 (fra sør) gjennom naturvernområdet.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 35 Bnr.: 1143 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Huldreveien 8 B
Gatenr:	13166
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0781 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.03.2026 kl. 10.26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1004850-1/200	HJEMMEL TIL
29.10.2015	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 12 500 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	THORSBY ESPEN
	F.NR: IDEELL:
	1/2
	THORSBY PIA CHARLOTTA
	F.N IDEELL:
	1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2015/1012283-1/200 30.10.2015	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2024/1571106-1/200 17.06.2024 06:36	PANTEDOKUMENT Beløp: NOI Panthaver: STOREBRAND BANK ASA ORG.NR: 953 299 216 Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 990 645 515 Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS ORG.NR: 958 995 369 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1989/69807-1/105 12.10.1989	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FORBUD MOT SMF. M/BNR 233 Med flere bestemmelser
2001/35244-1/105 22.06.2001	ERKLÆRING/AVTALE Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo

GRUNNDATA

1988/38682-1/105 13.06.1988	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 35 BNR: 564
2002/23338-1/105 12.04.2002	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 35244
22 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : Gnr 35 bnr 1143 Huldreveien 8 B
Arbeidets art : Oppføring av garasje

Tiltakshaver : Aril Resen, Huldreveien 8 B, 0781 OSLO

Den 13. juni 2001 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra vegloven § 29 i anledning bygningens avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 6,9 m fra midt regulert Huldreveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 22.06.2001

230265 [redacted]

.....
Eiers underskrift
ARIL RESEN

Doknr: 35244 Tinglyst: 22.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelsinnehaver av gnr. 35, bnr. 1143 i Oslo, Anne Ma Resen, erklærer med dette:

- at ved en bebyggelse av gnr. 35, bnr. 1143 skal gavlhøyden, dvs. maks. takhøyde ikke være mer enn 4,725 m (4725 mm) høyere enn terrassegulvets nivå i hovedetasjen i bygg bnr. 35, gnr. 564.

- at eieren av gnr. 35, bnr. 564 skal kunne utvide sitt hus mot nord i sin nåværende bredde helt inn til vår felles tomtegrense.

- at eier av gnr. 35, bnr. 1143 ved oppføring av garasje, på forlangende av eier av bnr. 564 forplikter seg til å bygge brannmur mot grensen til bnr. 564.

- at for ethvert bygg på gnr. 35, bnr. 1143, beliggende mot vest, i front av bygg på gnr. 35, bnr. 564, skal normal byggeavstand på minst 4 m gjelde ifølge bygningsloven.

- at gnr. 35, bnr. 1143 ikke kan slås sammen med gnr. 35, bnr. 233, eller på annen måte utbygges sammen med nevnte eiendom.

- at omkostninger ved eventuell flytting av trafoboks beliggende på gnr. 35, bnr. 1143 skal bæres i sin helhet av Anne Ma Resen.

- at felling av en del trær på gnr. 35, bnr. 1143 blir avgjort v/felles befaring.

Ovenstående skal tinglyses som heftelse på gnr. 35, bnr. 1143.

Oslo, den 22. juni 1989

Anne Ma Resen

DAGBOKFØRT

12.OKT.89 069807

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi/utskrift bekreftes

Harald Willumsen
Advokat

TINGLYST
DAGBOKNR.: 35244
22 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : Gnr 35 bnr 1143 Huldreveien 8 B
Arbeidets art : Oppføring av garasje

Tiltakshaver : Aril Resen, Huldreveien 8 B, 0781 OSLO

Den 13. juni 2001 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra vegloven § 29 i anledning bygningens avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 6,9 m fra midt regulert Huldreveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 22.06.2001

230265 [redacted]

.....
Eiers underskrift
ARIL RESEN

Doknr: 35244 Tinglyst: 22.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelsinnehaver av gnr. 35, bnr. 1143 i Oslo, Anne Ma Resen, erklærer med dette:

- at ved en bebyggelse av gnr. 35, bnr. 1143 skal gavlhøyden, dvs. maks. takhøyde ikke være mer enn 4,725 m (4725 mm) høyere enn terrassegulvets nivå i hovedetasjen i bygg bnr. 35, gnr. 564.

- at eieren av gnr. 35, bnr. 564 skal kunne utvide sitt hus mot nord i sin nåværende bredde helt inn til vår felles tomtegrense.

- at eier av gnr. 35, bnr. 1143 ved oppføring av garasje, på forlangende av eier av bnr. 564 forplikter seg til å bygge brannmur mot grensen til bnr. 564.

- at for ethvert bygg på gnr. 35, bnr. 1143, beliggende mot vest, i front av bygg på gnr. 35, bnr. 564, skal normal byggeavstand på minst 4 m gjelde ifølge bygningsloven.

- at gnr. 35, bnr. 1143 ikke kan slås sammen med gnr. 35, bnr. 233, eller på annen måte utbygges sammen med nevnte eiendom.

- at omkostninger ved eventuell flytting av trafoboks beliggende på gnr. 35, bnr. 1143 skal bæres i sin helhet av Anne Ma Resen.

- at felling av en del trær på gnr. 35, bnr. 1143 blir avgjort v/felles befaring.

Ovenstående skal tinglyses som heftelse på gnr. 35, bnr. 1143.

Oslo, den 22. juni 1989

Anne Ma Resen

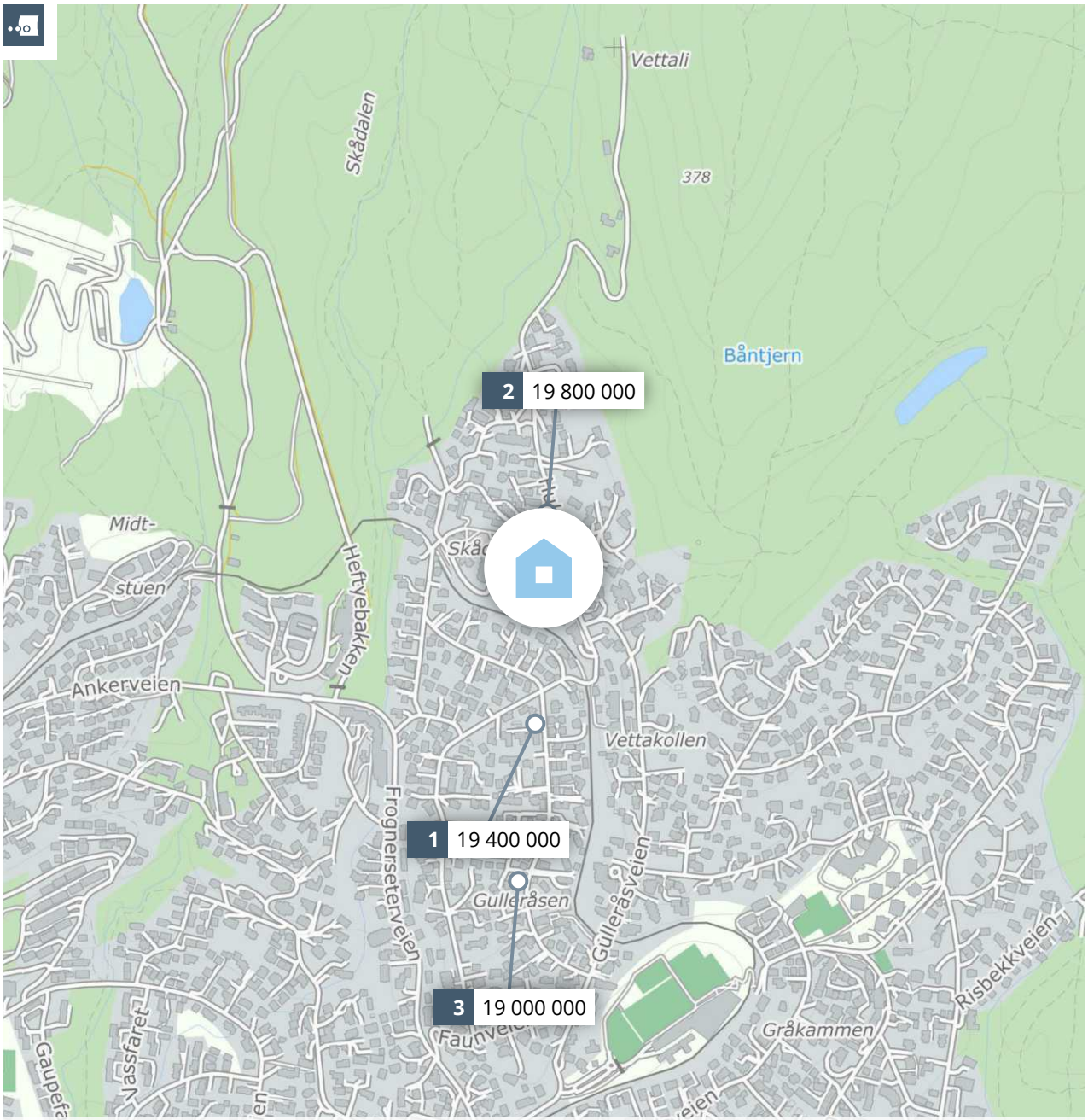
DAGBOKFØRT

12.OKT.89 069807

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi/utskrift bekreftes

Harald Willumsen
Advokat



Meglers verdivurdering

HULDREVEIEN 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 03.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Huldreveien 8 B, 0781 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 35 BNR 1143 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VETTAKOLLEN

Verdivurdert til

20 200 000

-	20 200 000	76 515
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	264 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	633 m²
Byggeår	1998

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skådalsveien 20			24.10.2024	20 000 000	**19 400 000**	0	19 400 000	**97 000**
	200 m²	1967	797 m² 4 sov						
2	Huldreveien 12 B			31.08.2024	20 450 000	**19 800 000**	0	19 800 000	**88 789**
	223 m²	1997	573 m² 4 sov						
3	Skådalsveien 8			13.11.2025	18 500 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**80 169**
	237 m²	1966	885 m² 4 sov						

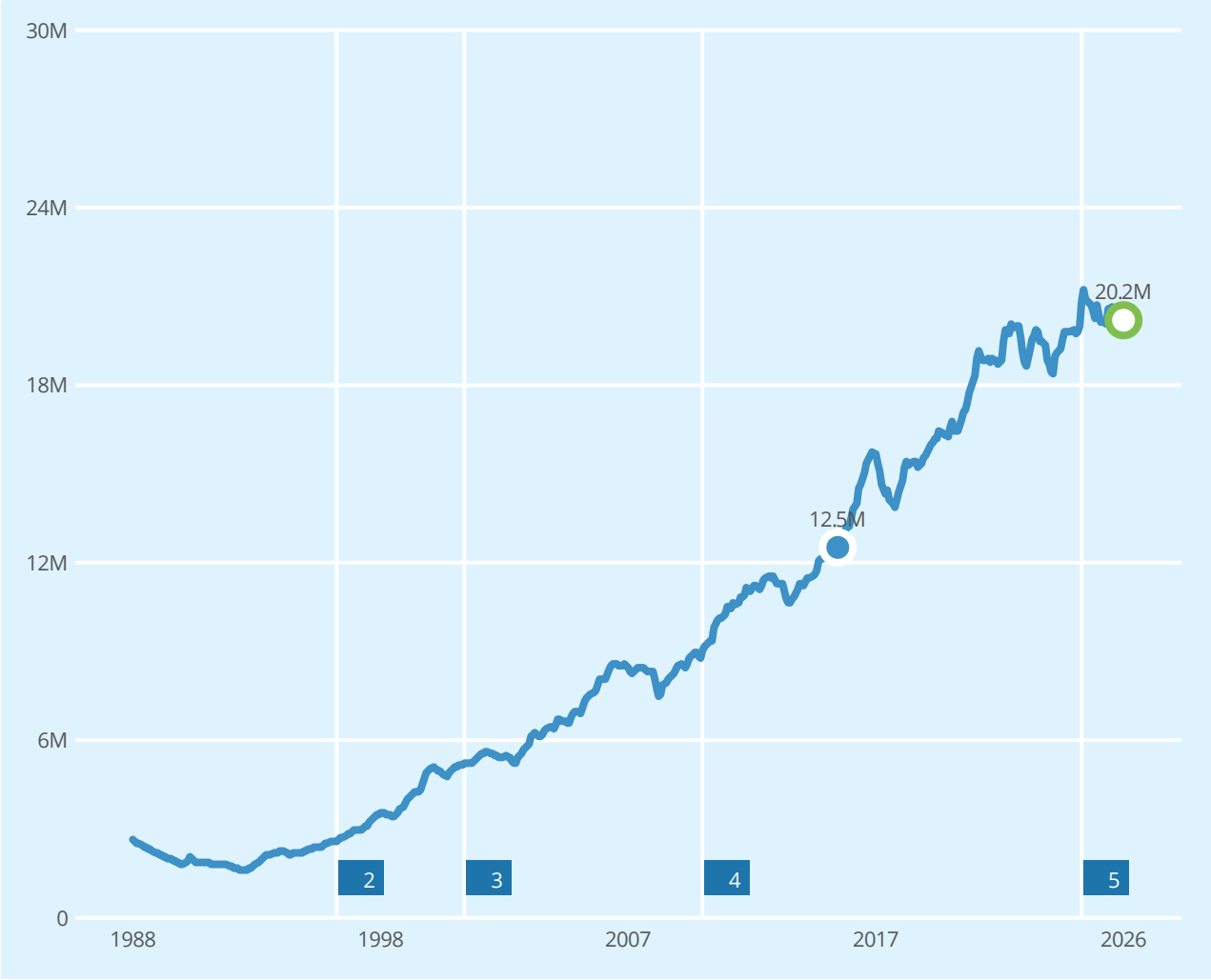
Slemdal/Vettakollen - Arkitekttegnet enebolig i attraktive omgivelser nær marka og offentlig kommunikasjon Flotte solforhold og utsikt. To innganger. Dobbel garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.10.2015		29.10.2015	-	12 500 000	-	12 500 000	
11.09.1996		11.09.1996	-	300 000	-	300 000	6
12.10.1989		12.10.1989	-	600 000	-	600 000	6

6 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i VETTAKOLLEN grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

21.0M
20.5M
20.0M
19 513 000 Prisantydning i snitt
19.0M
18.5M
18.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Eneboliger solgt i VETTAKOLLEN grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

18.0M
17 905 000 Prisantydning i snitt
17 863 000 Salgspris i snitt
17.8M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 176 VETTAKOLLEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

76 611 Vestre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

76 515 Huldreveien 8 B Totalpris 20 200 000

Huldreveien 8B

Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Oslo Montessoriskole (1-10 kl.) 220 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole (1-1... 19 elever, 3 klasser	6 min 0.5 km
Norlights International School Osl... 210 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 4.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vettakollen Linje 1	3 min 0.3 km
Svenstua Linje 1N	9 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min 6.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 10 km

BARNEHAGER

Casa Dei Bambini (2-5 år) 22 barn	6 min 0.4 km
Humlen Montessori barnehage (1-5 å... 22 barn	6 min 0.5 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Slemdal	18 min
Kiwi Slemdal	18 min

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Boots apotek Slemdal	18 min
Vinderen Vinmonopol	6 min

SPORT

Skådalen skole	5 min
Heming idrettsanlegg	2 min
Heming Treningssenter	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	5 min

«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

— Sitat fra en lokalkjent

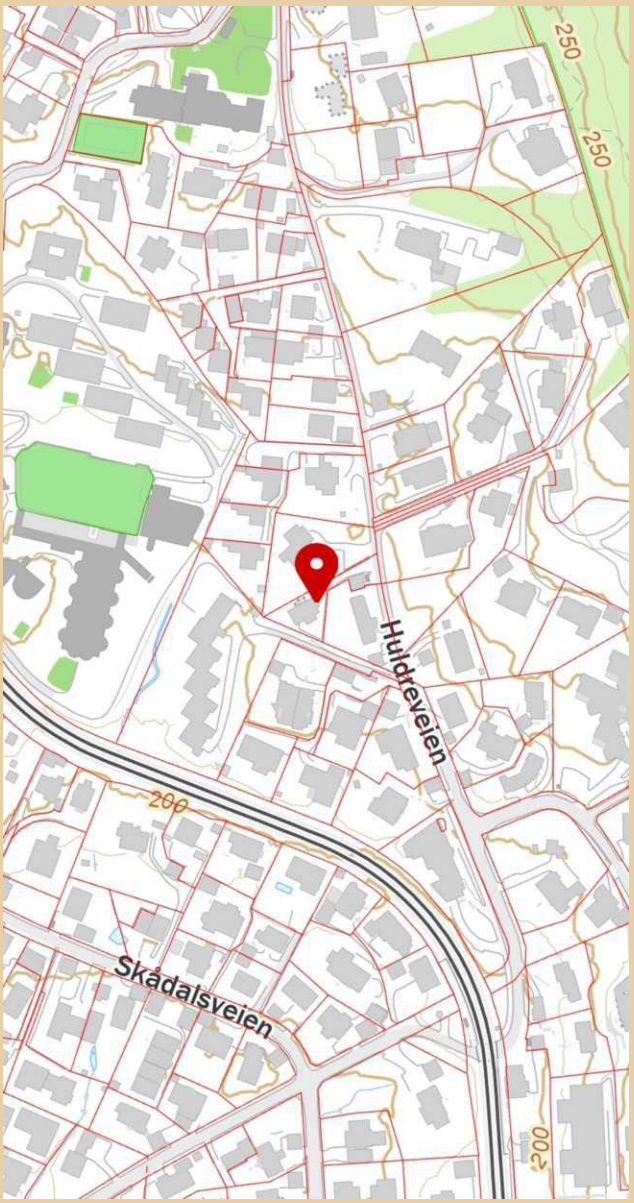
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Huldreveien 8 B, 0781 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 1143, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260102

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 928 07 332

E-post: axel.kolle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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