PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ULLERNVEIEN 81

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

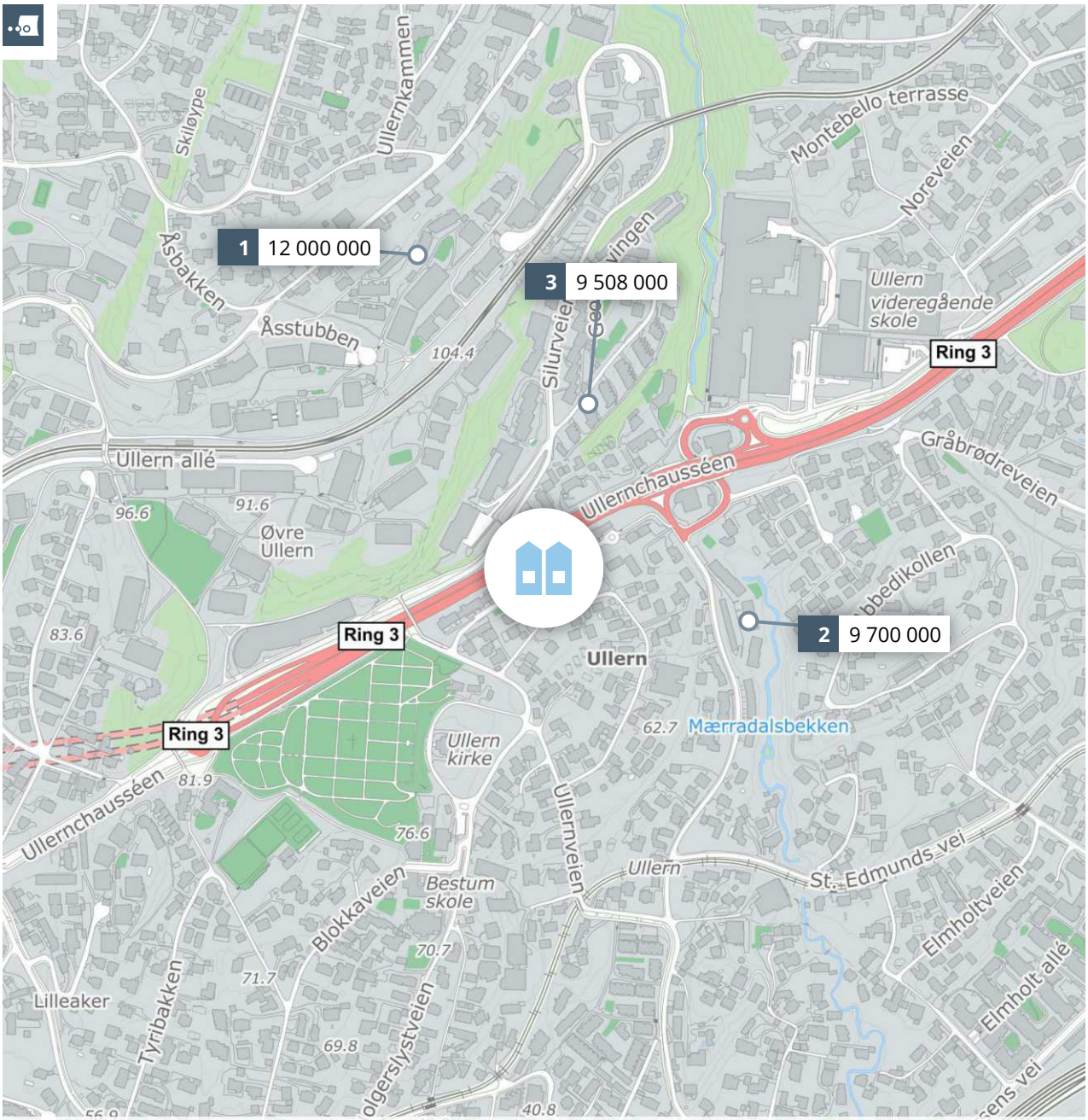
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ULLERNVEIEN 81

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.06.2026

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: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullernveien 81, 0280 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 28 BNR 861 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FURULUND

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	66 929
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	6 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Tomt					119 m²	
Byggeår					1961	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsstubben 38				22.04.2026	12 490 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**82 192**
	146 m²	1984	264 m²	3 sov						
2	Bekkefaret 13 C				18.09.2024	9 700 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**71 852**
	135 m²	1959	180 m²	4 sov						
3	Geologsvingen 7				20.08.2024	9 300 000	**9 350 000**	158 000	9 508 000	**72 030**
	132 m²	1954	43,2 daa	4 sov						

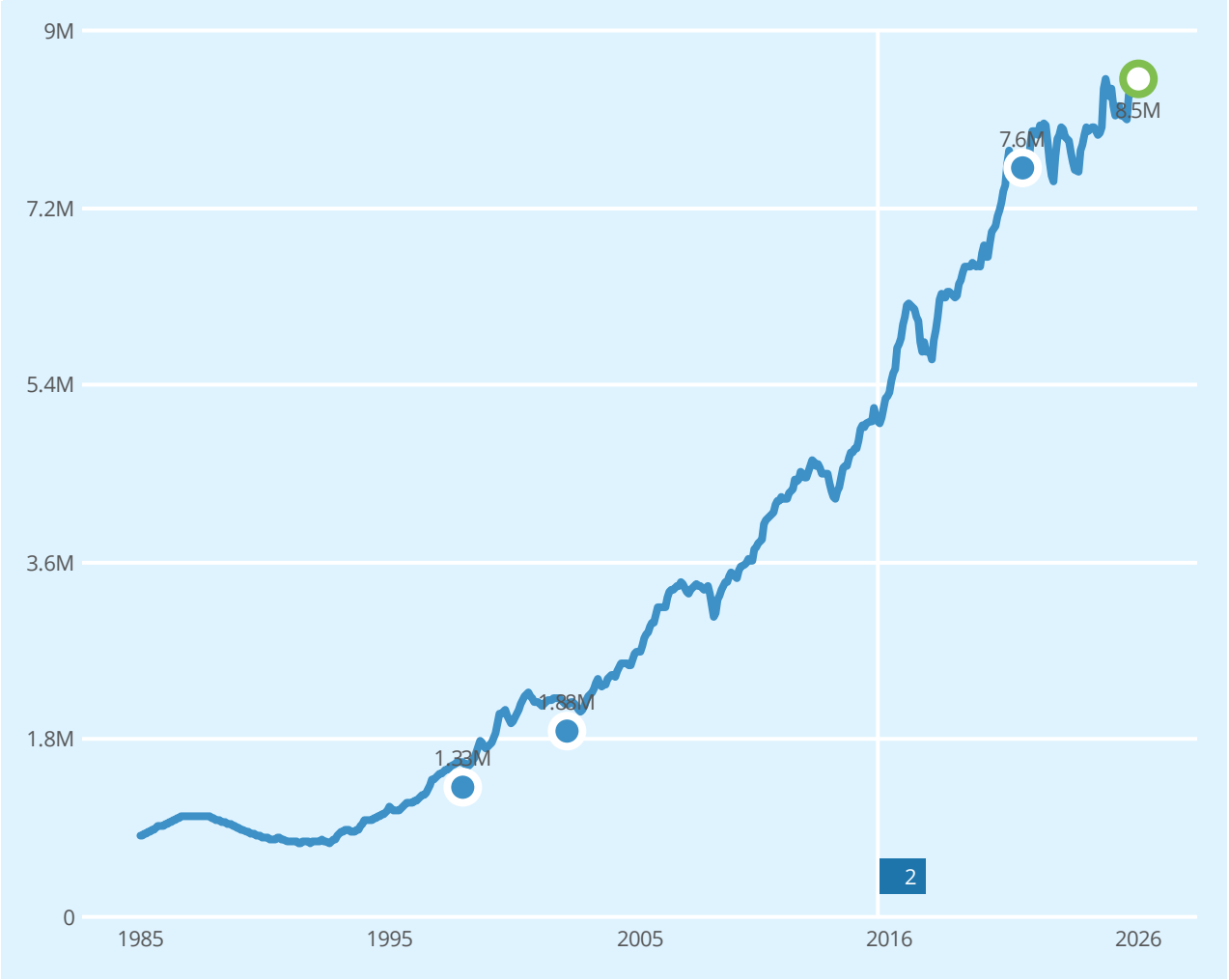
Tiltalende rekkehus i Bestum skolekrets. Boligen ligger fint og sentralt til i barnevennlig gate med tilgang til flotte fellesarealer. Boligen går over 3 plan og har en svært god planløsning med bl.a. 3 gode soverom, 2,5 bad, 2 stuer, vinterhage og stort kjøkken. Her får du 3 fine uteområder, deriblant en svært hyggelig hage med terrasse foran inngangspartiet. Moderne standard.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.09.2021	28.09.2021	06.12.2021	7 500 000	7 600 000	0	7 600 000	
30.09.2002	09.12.2002	06.01.2003	1 980 000	1 880 000	-	1 880 000	
24.08.1998		24.08.1998	-	1 325 000	-	1 325 000	
06.01.1998		06.01.1998	-	700 000	-	700 000	3
27.04.1992		27.04.1992	-	272 800	-	272 800	3
10.03.1986		10.03.1986	-	300 000	-	300 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 280 OSLO nå

5
rekkehus til salgs

13.9M
13.5M
12 870 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Rekkehus solgt i 280 OSLO siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

11.4M
11.2M
10 938 000 Prisantydning i snitt
10 806 000 Salgspris i snitt
10.6M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 179 Ullern bydel i snitt siste 12 mnd
78 441 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
66 929 Ullernveien 81 Totalpris 8 500 000

Tilstandsrapport

Ullernveien 81 , 0280 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 861

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2361 **Eiendomsverdi ref nr:** MO1624

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

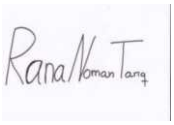
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen strekker seg over tre etasjer og inkluderer et kaldtloft. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:
• Flikk maling der det har vært behov.
• Fuging ved behov.
• Tak over luftvarmepumpe utvendig.

2025:
• Innstallering av luftvarmepumpe.

2024:
• Maling av gulv på balkong.

2023:
• Montert spiler på «hems» i barnerom
• Montert ny balkongdør Plan 3

2022:
• Montert panel og plantekasse ved utebod
• Maling av fasade «vinterhage»

2022-2021:

• Underetasje:
- Sliping av betong gulv
- Maling av alle vegger, tak og gerikter
- Nytt tøy på skyvedør og elskapsdørr
- Montering av nye spotlights
- Nye ventiler til ventilasjonskanaler
- Sliping og maling av trapp

• 1. etasje:
- Oppretting av skjeve gulv, gjelder hele etasjen
- Lagt ny parkett
- Ny gips på vegger og i tak
- Maling av alle overflater
- Nye vindu og ny dør i «vinterhage» (fasade)
- Ny gulvvarme i «vinterhage» og spiserom
- Nye elektriske kabler i vegg og stikkontakter
- Nye lamper
- Ny gulvlister
- Nytt kjøkken inkl. kompositt benkeplate
- Ny komfyr
- Ny vifte og nye kanaler for fraluft vifte
- Nytt kjøleskap og oppvaskemaskin
- Ny vaskekum og blandere inkl. water gard
- Ny lamper på kjøkken
- Nye ventiler til ventilasjonskanaler
- Dratt in fiber til Altiboks

• 2. etasje
- Sliping og behandling av tregulv
- Maling av alle overflater inkl. dører og gerikter
- Nye fotlister
- Nytt garderobesystem
- Ny vaskemaskin (Kombinert vask og tørketrommel)
- Nye lamper

• Utendørs:
- Installere El-bil lader i garasje

2019:
• Boligen er malt utvendig

2018:
• Bygging av vinterhage

2015:
• Dører
• Balkong i treverk ut fra kjøkken

2011:
• Peisovner i stue og underetasjen
• Yttertak er lagt om

2008:
• Innerdører, ytterdør med glass og kodelås samt skyvedør i glass i underetasjen
• Takoverbygget terrasse med støpt dekke ut fra stue i underetasjen
• Flislagte bad i underetasjen og plan 3 med varmekabler, separat wc, innvendig røropplegg med rør i rør system, støpte gulv med varmekabler i underetasjen
• Varmtvannsbereder

1991:
- Dører og vindu

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Rekkehus - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Papp på yttertaket på tilbygget del. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og dører med isolerglass. Inngjerdet plass ved boligens inngangsparti på ca. 30 kvm. Franskbalkong i soverom orientert mot øst/sydøst. Balkong på ca. 11 kvm med adkomst fra kjøkken, orientert mot øst/sydøst. Det er lagt fliser på bakken ut fra tilbygget del av boligen. Utvendig bodhus med to boder på til sammen ca. 6 kvm. Utvendige trapper i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv, tregulv og slipt betonggulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Malte glatte/profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etasje: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil, innredning med fronter i høyglans og opplegg for vaskemaskin. Sluk i rustfri stål/plast.

Bad underetasje: Gulvflatene består av slipt betonggulv. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, Innmurt badekar, servant og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite matte fronter, enkelte stilskifter, benkeplater i kompositt, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrert oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Separat wc- rom: Gulvflatene består av slipt betonggulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Veggmontert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene, separat wc- rom og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast. Varmtvannsbereder er plassert på loftet. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Gulvvarme på badet i 2. etasje, i stue og vinterhage i 1. etasje samt i alle rom i underetasjen. Vedovn og varmepumpe i stue i 1. etasje. Peis med innsats i kjellerstue. Innfelte lys i himling i alle rom i underetasjen og i bad i 2. etasje. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Ullernveien Velforening. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

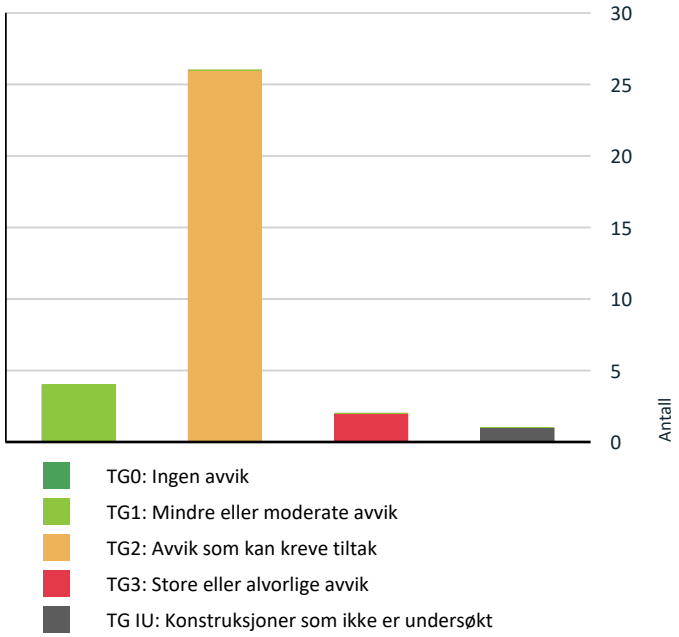
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I 1. etasje er veggen mellom vinterhage og stue fjernet, og etasjens areal fremstår nå som en samlet stue -/kjøkkenløsning med tilknyttet vinterhage. I underetasjen er rommet som er angitt som "vask bod" tatt i bruk som bad. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

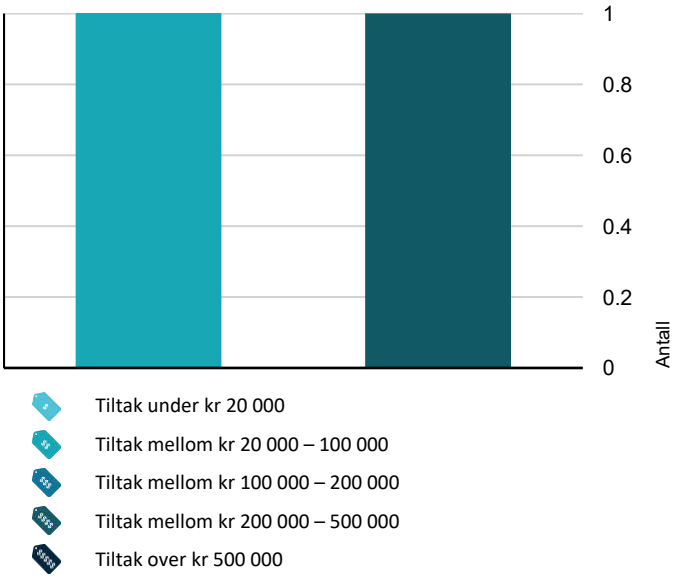
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger 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 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling 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 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein fra 2011 som ble besiktiget fra bakkenivå. Papp fra 2018 på tilbygget del som ble besiktiget fra bakkenivå, og gjennom soveromsvinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon ble ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig for undertegnede å konkludere med årstall for undertaket. Værslitt takstein. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå og gjennom vinduer, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etter hvert som taktekking og undertak eldes, øker sannsynligheten for lekkasjer, Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og alder er ukjent for undertegnede. Renner, beslag og nedløp fremstår værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå når dette vil være nødvendig. Det anbefales å montere snøfangere på hele taket for å redusere risikoen for snøras og ivareta sikkerheten rundt bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Betongsåle. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. Det ble registrert oppsprukne og vridde kledningsbord. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det ble registrert dype spikerhull. Luftingen i nedre kant av kledningen vurderes som noe begrenset i forhold til dagens byggeskikk. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Grunnmuren i denne boligen er ikke synlig fra utsiden, og vurderingsgrunnlaget er derfor begrenset.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer er påregnelige, og overflatebehandling av dype spikerhull anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

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

Det er generelt enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, noe som ikke er uvanlig i eldre bygninger. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med forekomst av gnagere eller andre skadedyr i boligen. Det er en uisolert nedfellbar takluke. På loftet ble det registrert synlige spiker, fuktskjolder og misfarging. Det ble gjennomført stikkprøvekontroller med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan variere med årstid, fukt- og temperaturforhold, og må ikke oppfattes som en garanti for takkonstruksjon/loft. Loftet har begrenset tilgjengelighet på grunn av lav takhøyde, mye lagrede gjenstander, begrenset belysning og fravær av gulv over isolasjonen. Disse forholdene medførte begrenset innsyn og gjorde deler av loftet uegnet for sikker ferdsel, og området ble derfor ikke inspisert. Takkonstruksjonen på tilbygget er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en vurdering utover observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.
Punktet må sees i sammenheng med 'Taktekking'

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass. Undertegnede har ikke kunnet fastslå produksjonsår for samtlige glass. Det ble imidlertid registrert ulike produksjonsår på enkelte av dem. Diverse produksjonsår ble registrert, henholdsvis 2022, 2015, 1991 og 1985 basert på merking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for bygningsdelene fra 1985 og 1991 er overskredet. Værslitt treverk med sprekker i overflaten. Det ble registrert at enkelte av omramminger på vinduene ligger uten anbefalt avstand til vannbrett.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må bygningsdelene fra 1985 og 1991 skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

Beskrivelse

Inngjerdet plass ved boligens inngangsparti på ca. 30 kvm. Franskbalkong i soverom orientert mot øst/sydøst. Balkong på ca. 11 kvm med adkomst fra kjøkken, orientert mot øst/sydøst. Det er lagt fliser på bakken ut fra tilbygget del av boligen. Utvendig bodhus med to boder på til sammen ca. 6 kvm. Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter. Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord, trepanel, stolper og utvendig trapp som fremstår værslitte. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Port ved boligens inngangsparti har skjevheter. Rekkverk foran franskbalkong har avflassing og spor av rust. Det ble registrert fuktskjolder i utvendig bod. Gulvfliser med bom (hulrom) og skjevheter. Eldre støyskjerm, og som er vanskelig og observere fra veien.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.
Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'



Balkong på ca. 11 kvm med adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv, tregulv og slipt betonggulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er generelt registrert enkelte konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, samt riss- og sprekkdannelser på enkelte overflater. Noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger. Gulvflater med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.
Tilstandsgrad 3 er angitt på grunn av registrerte høydeforskjeller i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeperioden. Vedovn i stue i 1. etasje. Peis med innsats i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Peiskappen eller den dekorative og konstruktive innrammingen rundt peisen i underetasjen har rissdannelser. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke.
Skorstein og ildsted ble sist kontrollert i 2022. Det ble da ikke avdekket avvik eller behov for feiing.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Basert på alder må det påregnes utbedringer på pipe. Det anbefales at feievesenet gjennomfører en kontroll av tilstanden, samt at det monteres ildfast plate under luke i underetasjen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene består av synlig og fritt eksponert betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroll var det utslag ved bruk av fuktindikator på gulv- og veggflatene, samt bærende innervegger i kjeller. Eier opplyser om det tidligere har blitt registert mindre malingsbobler på nedre av grunnmuren. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur, samt bærende innervegger. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Det anbefales nærmere undersøkelser for å identifisere eventuell årsak og vurdere behovet for utbedring.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper med bruksslitasje og med knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.
Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte glatte/profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte av dørene fremstår som trege i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generelt vedlikeholdsarbeid vurderes som påregnelig. Enkelte av dørene har behov for justering for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil, innredning med fronter i høyglans og opplegg for vaskemaskin. Sluk i rustfri stål/plast. Badet er fra 2008 og har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

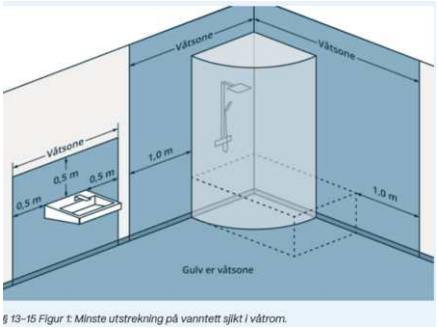
• Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje. Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen under servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvfliser med bruksslitasje, og med bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Det ble registrert svakt eller manglende fall mot sluk på deler av baderomsgulvet. Det opplyses også at det samler seg noe vann foran vaskemaskinen.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Det bemerkes at utbedring av gulv og bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.


Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i rustfri stål/plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• 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.

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.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil, innredning med fronter i høyglans og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning med svelling på nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsonen er kun mulig fra soverommet og gangen. Det ble registrert strømførende ledninger med horisontal fordeling. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring for fuktsøk i våtrom, har undertegnede valgt å ikke gjennomføre hulltaking, grunnet risikoen og mulige konsekvenser ved boring i strømførende installasjoner. Det presiseres at dette utgjør et avvik i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot nabo. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



I forbindelse med planlagt hulltaking for fuktsøk fra soverom ble det gjennomført målinger med veggscanner. Resultatene indikerer tilstedeværelse av strøm i vegg tilstøtende til badet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av slipt betonggulv. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, Innmurt badekar, servant og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon. Badet er fra 2008 og har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

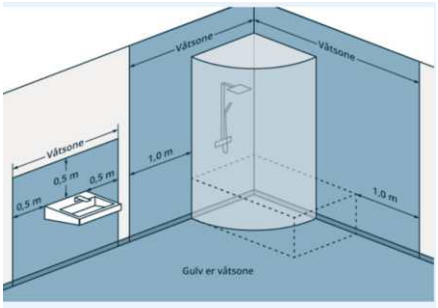
• Det er avvik:

Veggfliser med bruksslitasje. Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen under servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av slipt betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvflater med riss- og sprekkdannelser. Fallet på gulvet er vanskelig å kontrollere fordi sluket ligger et stykke inn under det innmurte badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av baderomsgulvet må påregnes.

Tilstandsrapport



Fallet på gulvet er vanskelig å kontrollere fordi sluket ligger et stykke inn under det innmurte badekaret.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger et stykke inn under det innmurte badekaret, og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• 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.

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. 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.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innmurt badekar, servant og innmurt speil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innmurt badekar med kun en åpning. Beina til badekaret viser rust.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere to ventilrister i badekarfronten for å bedre ventilasjonen og gi nødvendig tilgang under badekaret. Utbedring anses som påregnelig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ved stikkprøvekontroll var det utslag (ikke ved badekar) ved bruk av fuktindikator på veggflatene på nedre del på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Punktet må sees i sammenheng med 'Rom Under Terreng'

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED VINTERHAGE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite matte fronter, enkelte stilskifter, benkeplater i kompositt, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.
Merknad: Displayet for klokkesifrene på steketoppen har redusert lysstyrke. Takstmannen har ikke funksjonstestet hvitevarene, og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er ikke foretatt kontroll av teknisk funksjon, levetid eller eventuelle feil/mangler ved apparatene.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED VINTERHAGE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast mot det fri.

SPESIALROM

UNDERETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat wc- rom: Gulvflatene består av slipt betonggulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Veggmontert klosett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen. Rommet ble pusset opp i 2008. Det er kun tilluft gjennom døren, og punktet må sees i sammenheng med 'Ventilasjon'

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

Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen. Det bør monteres en føler på gulvet i rommet som vil stenge vannet ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene, separat wc- rom og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene) på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene anbefales. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.
Punktet må sees i sammenheng med 'Ventilasjon'



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i gang i 2. etasje.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i separat wc- rom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger trolig i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Det ble ikke registert stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales kontroll av autorisert rørlegger. Dersom det viser seg at avløpsanlegget ikke har stakeluke, bør dette etableres.

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Eier opplyser at ventilasjonsanlegget fra 1991 ikke er i drift.

Konsekvens/tiltak

• Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Utbedring eller utskiftning av anlegget må påregnes. Det anbefales at anlegget inspiseres av autorisert fagpersonell for vurdering av gjenværende levetid for både hovedkomponenter og tilhørende installasjoner. Forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet, og det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning tas.
Punktet må sees i sammenheng med 'Vannledninger'

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på loftet. Undertegnede har ikke klart å stadfeste produksjonsår og volum på varmtvannsberederen. Det opplyses at denne er fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Boligen er oppvarmet med varmpepumpe i 1. etasje. Gulvvarme på badet i 2. etasje, i stue og vinterhage i 1. etasje samt i alle rom i underetasjen. På forespørsel har eier opplyst at gulvvarmen i boligen fungerer.

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.
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?
   Dette er ukjent for selger.

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?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer.

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?
   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 Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Det ble registrert samling av vann under varmepumpen utvendig. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke kunnet konkludere om det foreligger drenering på bygningsmassen. Eventuell drenering vil ligge i overgangen mellom tilbygg og opprinnelig del. På grunn av byggets alder kan det ikke utelukkes at det mangler drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren ved underetasjen. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Rutinemessig fuktkontroll av grunnmuren indikerer en eventuell drenering og fuktsikring har i dag begrenset effekt.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell fuktsikring av grunnmuren kan være utført med Gudron eller lignende, som var vanlig for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft. Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
Radon: Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet".

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

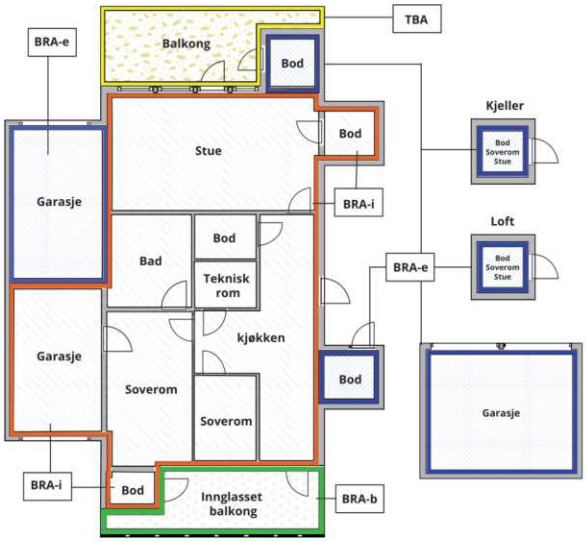
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	38			38	
1. etasje	52	6		58	11
Underetasje	37			37	
SUM	**127**	**6**			**11**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Stue/kjøkken med vinterhage	Utvendig bodhus	
Underetasje	Kjellerstue med entré, bad, separat wc-rom, alkove		

Kommentar

Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,23 - 2,45 meter. Adkomst til loft via nedfellbar takluke i gang,
Takhøyden varierer i 1. etasje fra ca. 2,34 - 3,3 meter.
Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,25 - 2,5 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I 1. etasje er veggen mellom vinterhage og stue fjernet, og etasjens areal fremstår nå som en samlet stue-/kjøkkenløsning med tilknyttet vinterhage. I underetasjen er rommet som er angitt som "vask bod" tatt i bruk som bad. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Stina Viola Brandt	Kunde
	Oscar Karl Erik Svensson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	861		0	118.5 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Ullernveien 81

Hjemmelshaver

Svensson Oscar Karl Erik, Brandt Stina Viola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Bestum/Ullern i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og eneboligbebyggelse. Det er barnehager og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t□banei nærheten. Kort vei til fotballbane, idrettshall, skøytebane, skiløyper, badevann, tennisanlegg og treningssenter m.m. Nærhet til tur- og friluftsområder rundt Ullerntoppen, Mærradalen, Lysakerelven og Sørkedalen.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Tinglyste/andre forhold

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Ullernveien Velforening. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av eiendommen.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein og papp. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og dører med isolerglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.06.2026	Signert 01.06.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MO1624

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260268
Addresse	Ullernveien 81		
Postnr.	0280	Sted	OSLO
Selgers navn	Stina Viola Brandt		
Selgers navn	Oscar Karl Erik Svensson		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89338312

Våtrom

Initialer selger:
S V
O K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
S V
O K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset har i samband med tunellarebider på 80-90 tallet fått settning, noe som har ført til store skjevheter. Under tiden som vi har bott her har det ikke blivit noen mer skjevheter.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Fasaden på vinterhagen blev malt i 2022 og det blev montert en ny franskbalkongdørr i 3e etasjen 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har malt og montert balkongdørren selv

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:

Mindre bubbler (Ø 5mm) i maling på vegg i første etasjen mot ytterveggen, ca 5-10 stk

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

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

Initialer selger:
S V
O K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Hvilke endringer er gjort?

Underetasjen blev pusset opp av førre eier rundt år 2008.

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

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:

Gulvvarme, elektriske kabler i vegg, stikkontakter, spotlights, dimmer, elbillader i garasje, komfyrvakt,

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:

Samsvarerklæring

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Villavent Ventilasjonsanlegg fra 1991 er ur funksjon.

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

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

Innstallert luftvarmepumpe

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:

Faktura, orderbekreftelse og informasjon om produktet.

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?:

Førre eier bygde vinterhagen i 2018

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

Beskrivelse:

Utebod mot Ring 3, Informasjon fra førre eier: Boden på nordsiden er ikke byggemeldt til Plan - og bygningsetaten. Nærmeste naboer har samtykket til oppføringen muntlig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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

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

Beskrivelse:

Det er observert sølvkre i baderom og WC i underetasjen noen ganger per år

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

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:

Innstallert elbillader

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:

Drøbak Elektriske i samband med annen oppussing 2022

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Øvrige kommentarer:

Det var en brann i boligen innen vi tok over. Varmefolie var ikke montert iht anvisninger. Saken vurderes til håndverkerfeil. Boligen blev total sanerad, alle overflater blev utbedret og noe ble byttet ut. Entreprenør for oppussing: Total Skade Service

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 05.06.2026

Signert av *Stina Viola Brandt*

Signert av *Oscar Karl Erik Svensson*

Initialer selger:
S V
O K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

SF/kl.

KOPI

Oslo, den
11/3-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 28, bnr. 95, hus nr. 6, Ullernveien 77,79, 81,83,85.

Journalnr.
56/1157

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23/1-63.

Bygningens art
Femmannsbolig

Byggherre
Ullernchaussèen Boliglag A/L,v/o.r.sakf. Kjell Taulow,Kirke gt. 15,Oslo.

Byggemelder
Ark.nr Mollö-Christensen, Nedre Slotts gt. 7, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Josef Andresen, Bernh. Getz gt. 3, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

1.
Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange vegger i bryggerhuset pusset såfremt det skulle oppstå ulemper med nåværende gibsonitvegger.

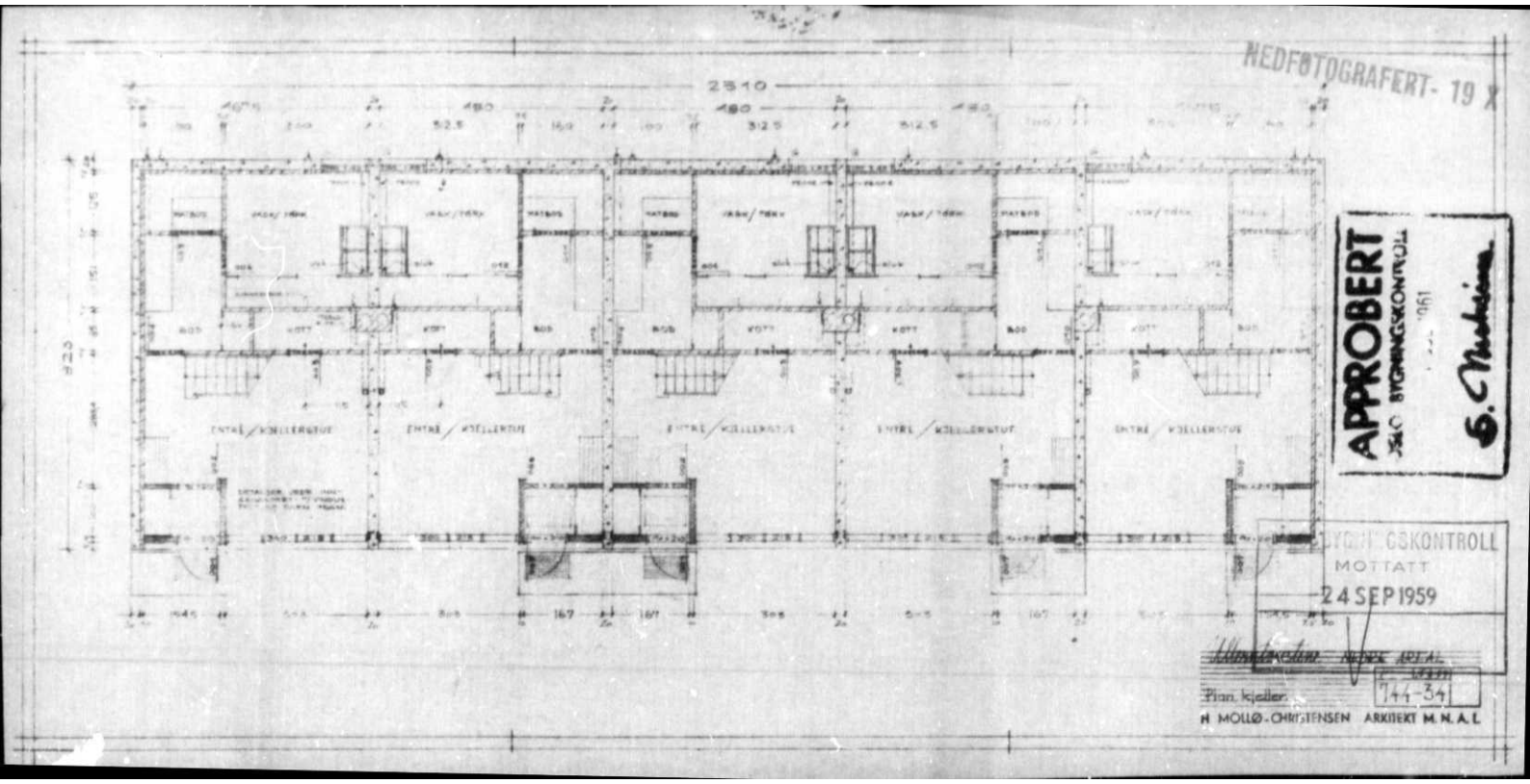
2.
Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange gulvene i bryggerhuset omlagt der hvor det forekommer setninger.

3.
Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange vinylfliser lagt helt inn til vegg under badekar såfremt det skulle oppstå ulemper med den utførelsesmåte som er beskrevet i skriv fra Andresen & Halvorsen av 18/1-1963.

Distriktsingeniør
Stein Flaata.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. E. A. 673/62. —



NEDFOTOGRAFERT - 19 X

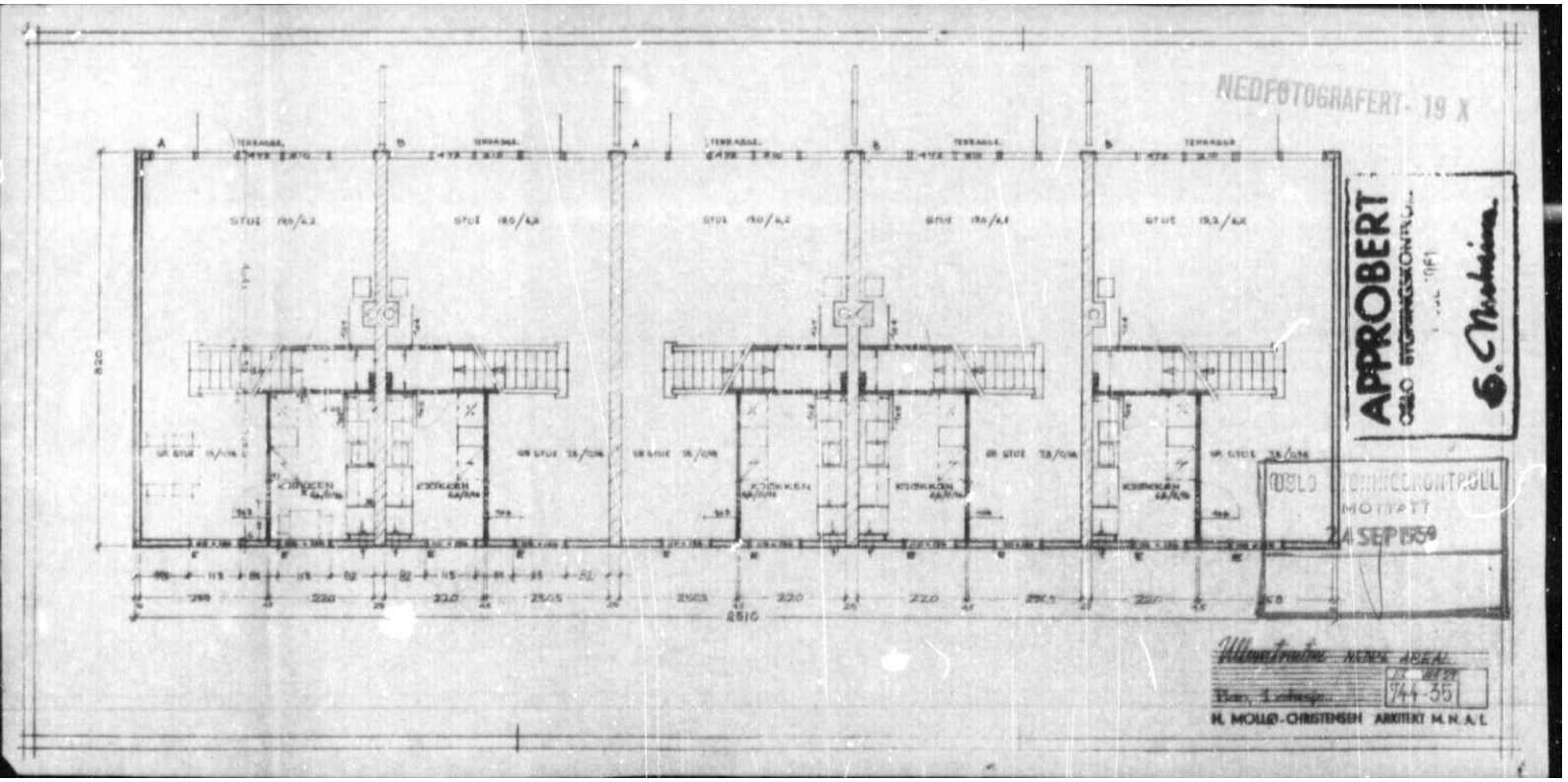
APPROBERT
BYGNINGSKONTROLL
6. Mai 1961

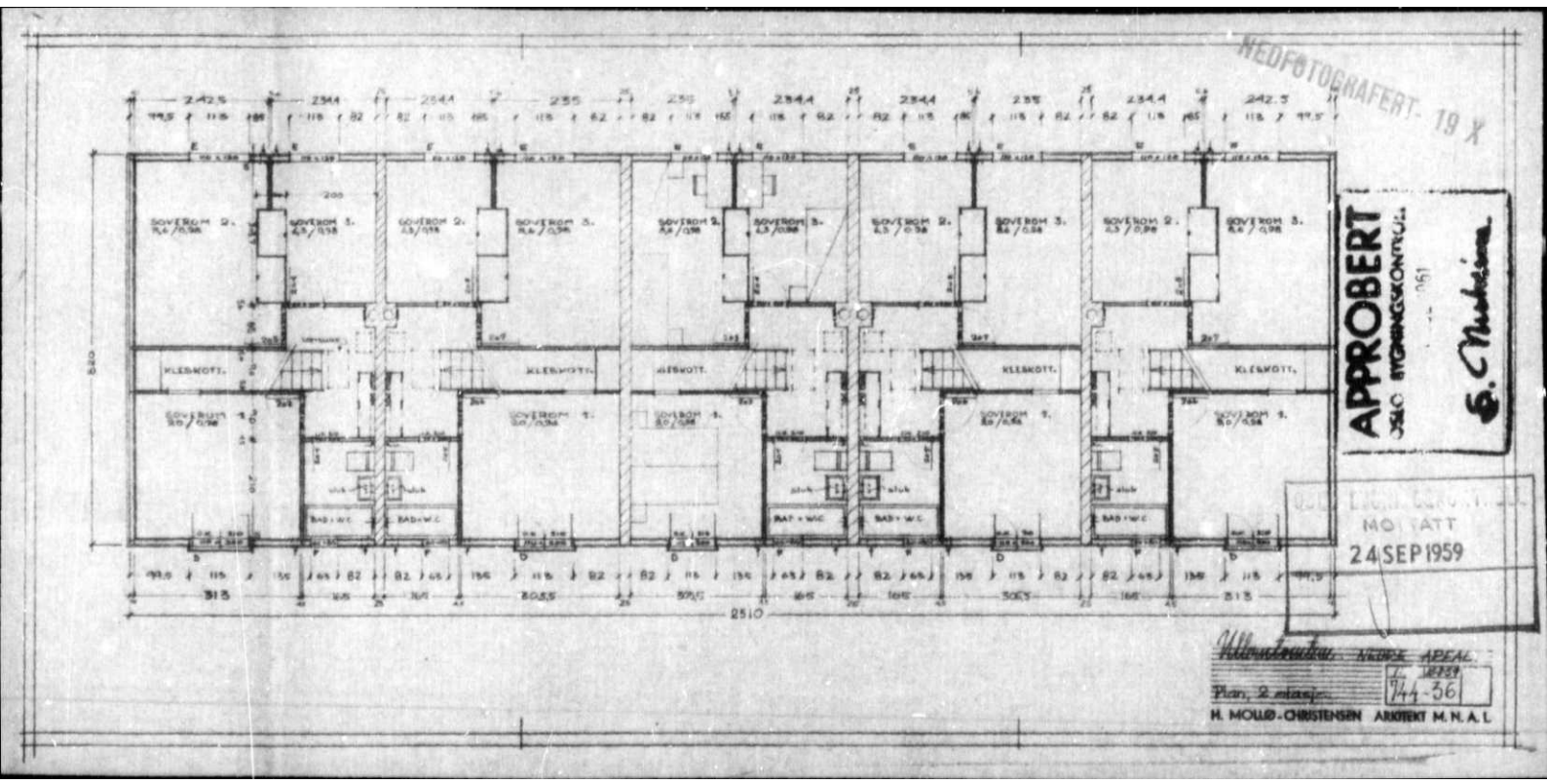
BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1959

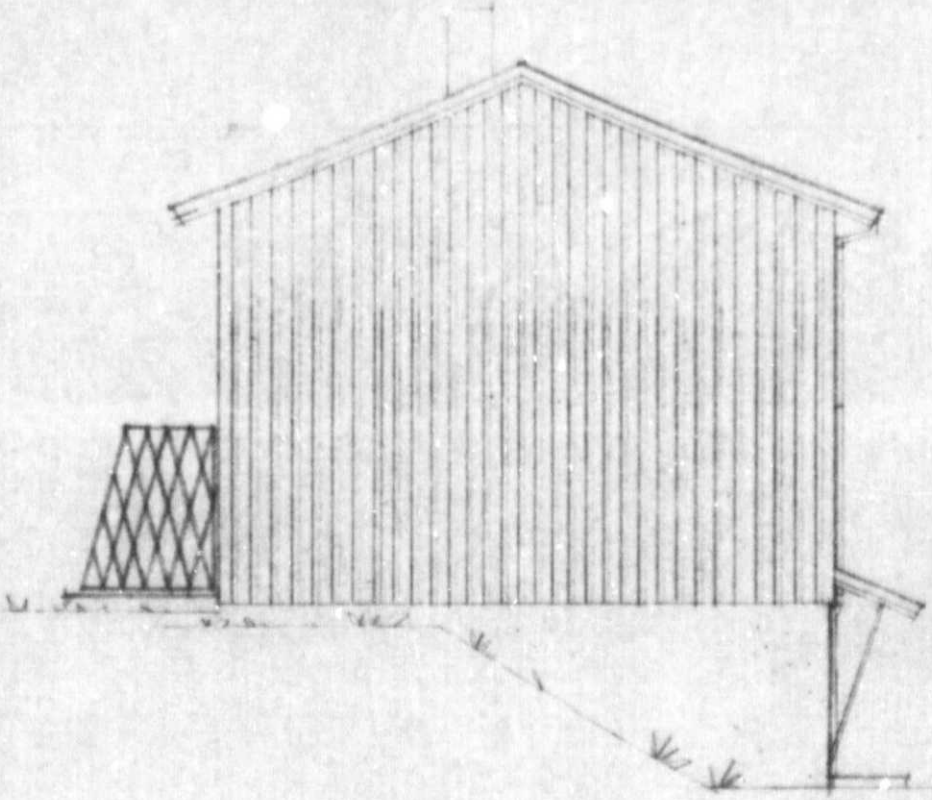
Plan kjeller.

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

144-34


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 SEP 1959
Tegn. 1 etasje
M. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L


MEDFOTOGRAFERT 19 X
APPROBERT
MOTTATT
24 SEP 1959
Plan, 2 etasje.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.



Motstående gavl er lik denne.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1961

MOTTATT
24 SEP 1959

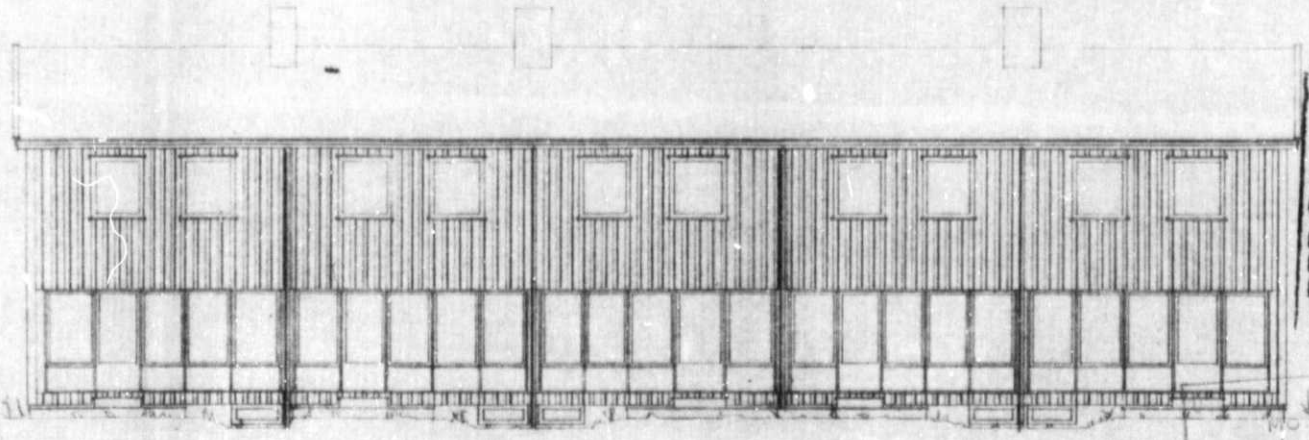
Utkast

Gavlfasade

744-40

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

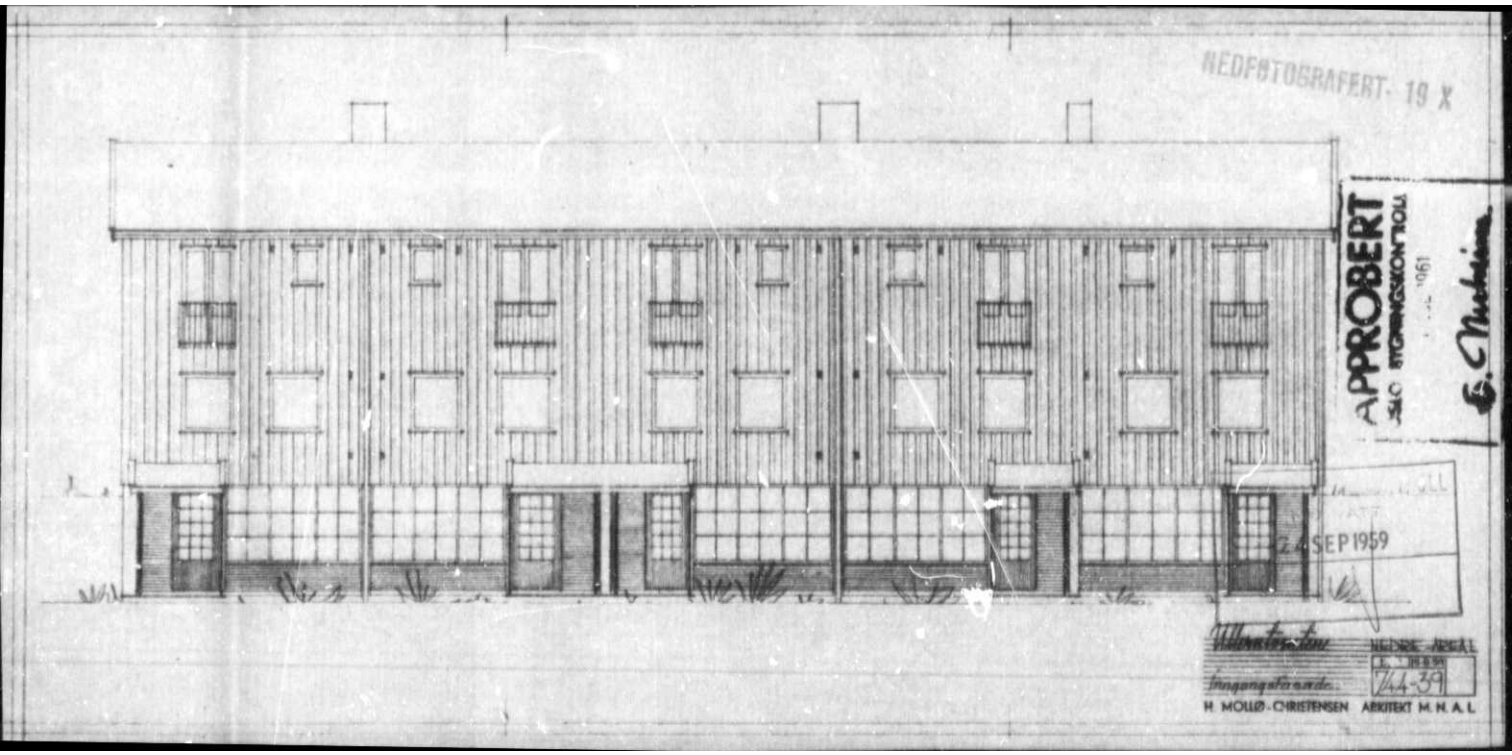


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1951
S. Mustad

24 SEP 1959

Utkast for tinglysing NEDRE ARKEAL
Skal gjenstå
744-38

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L



NEDFOTOGRAFERT 19 X

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
1961

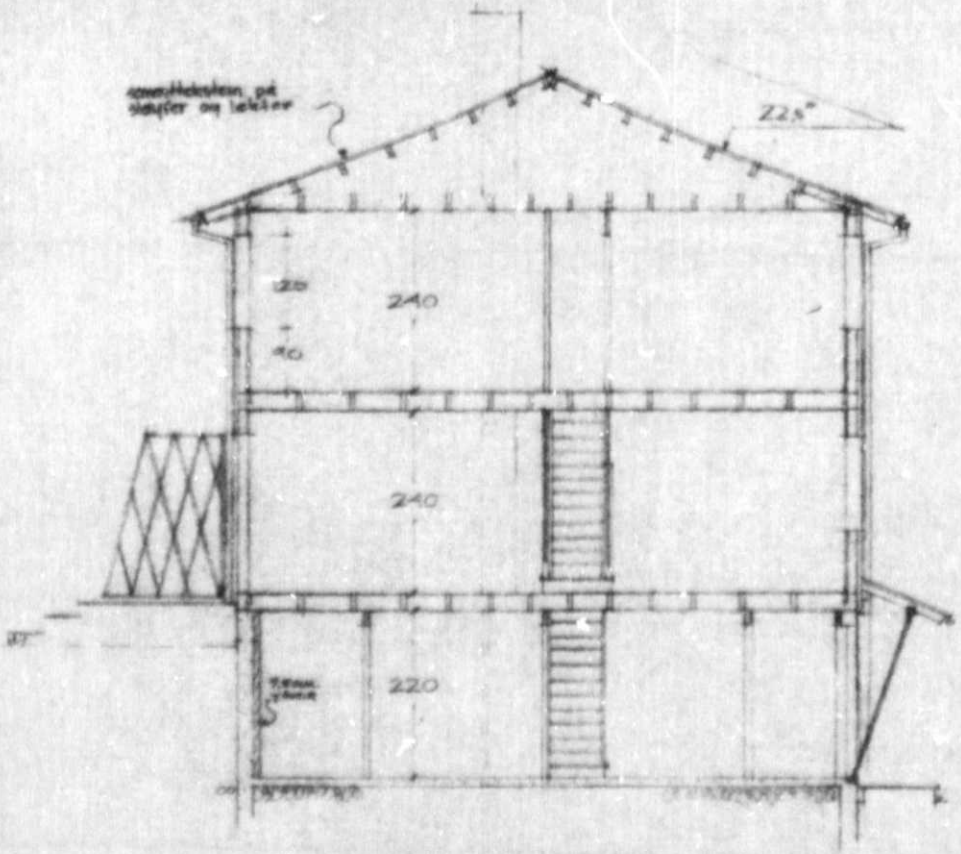
24 SEP 1959

Tegningsforandr.

NEDRE ABEGÅL
Nr. 18 & 94
744-39

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
1961

24 SEP 1959

Villaområde, NEDRE ARKAL

Snitt

744-31

H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEGGELUND & KOXVOLD AS
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.09.2023
	201404240 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse:	ULLERNVEIEN 77 - 85	Eiendom:	28/859/0/0
Tiltakshaver:	Victor Bredholt	Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Ullernveien 77 - 85

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og tilbygg, mottatt 02.08.2023.

Vedtatt ferdigattest 19.04.2022 blir erstattet i sin helhet med dette vedtaket.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404240			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	26.06.2013	2/17
Utomhusplan 77-85	A10-01	10.06.2012	2/18
Planer 77-85 - underetasje	A20-01	10.06.2012	2/20
Planer 77-85 - 1. etasje	A20-02	10.06.2012	2/22

Planer 77-85 - 2. etasje	A20-03	10.06.2012	2/23
Takplan 77-85	A20-04	10.06.2012	2/24
Typisk snitt	A30-01	10.06.2012	2/25
77-85 - Fasade mot nordøst og sørvest	A40-02	10.06.2012	2/27
77-85 - Fasade mot sørøst og nordvest	A40-01	10.06.2012	2/28

Klagefristen er tre uker

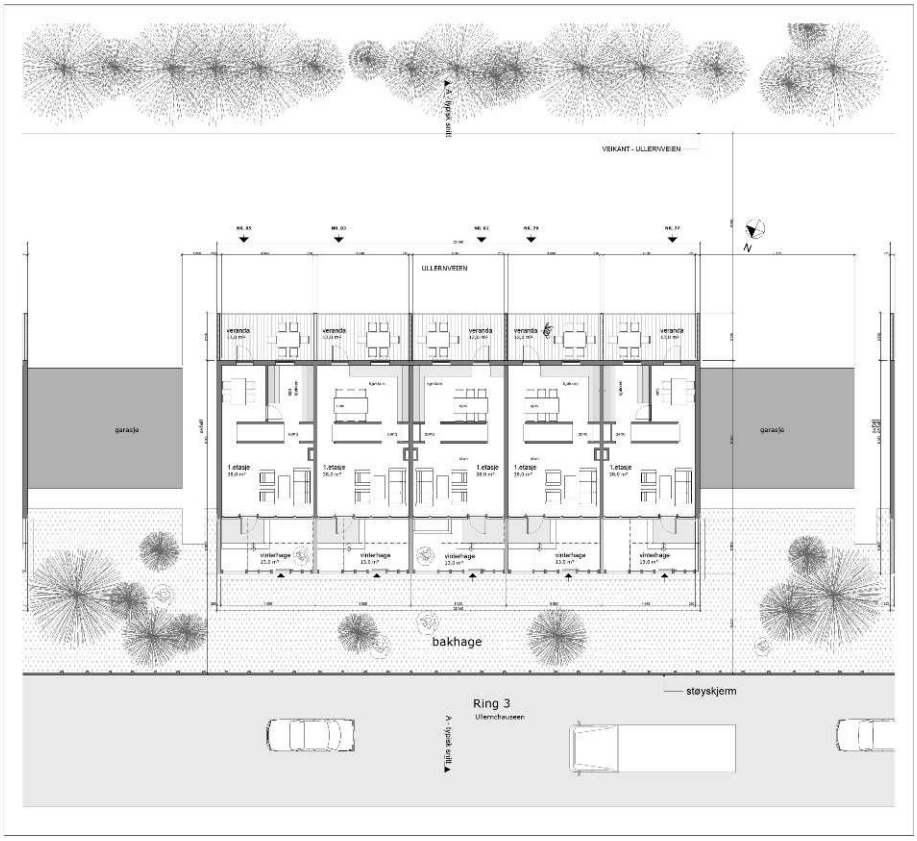
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Philip Gjerde - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
Victor Bredholt, Ullernveien 83

E3d



Ved uoverensstemmelser mellom tegninger, er det den siste signerte revisjonen av tegningen som er gjeldende.
NB! Rammesøknad datert 14.06.2012 er ikke arbeidstegninger. Bruk av søknadstegninger i forbindelse med bygging, elementproduksjon, bestillinger, salgsprospekt etc. skjer på tiltakshavers og ansvarlig tiltakendes ansvar.

Ullernveien - fasadeendring
Ullernveien - Oslo

byggherre:
Ullernveien 47-105
0286 Oslo

VEDLEGG E: 3d

hk arkitekter
heggelund & kosvold as arkitekter mnal
nilsgrimbygaten 29 - 0259 Oslo
tlf: +47 22 12 30 00 faks: 22 12 30 10
e-mail: mail@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	dato endret dato	prosjekt nr.	målestokk
C. Claus Broch	JH	16.06.12	101918	1:200

GNR: 28, BNR: 844,873

Rammesøknad

Planer nr 77 til 85
1 etasje

A20-02

utskrift dato 16.01.14

Innkalling til Generalforsamling

Dato: 04.05.2026 kl. 19:00-20:00
Sted: Holgerslyst Kafe og Bistro, Holgerslystveien 22

DAGSORDEN

1. KONSTITUERING

a. Status fremmøte
b. Valg av møteleder
c. Valg av sekretær
d. Godkjenning av innkalling
e. Valg av to representanter til å signere protokollen
f. Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETING FRA STYRET

Forslag: Årsberetningen for 2025 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Forslag: Regnskap er gjennomgått og godkjent.

4. HONORAR TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrets honorar opprettholdes
Styreleder kr 10.000
Styremedlem kr 5000 x3

5. BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 godkjennes

6. Saker til gjennomgang

1. Eiendomsforvalter/regnskapsfører: Velforeningen må inngå avtale med en ekstern eiendomsforvalter/regnskapsfører.
2. Garasjer vedlikehold: Det er behov for vedlikehold av garasjene. Skal vi planlegge det for 2026 eller 2027.
3. Skadedyr: Det er en utfordring med rotter. Alle må sørge for å begrense steder hvor rottene trives.
4. Snømåking: Hvordan skal dette håndteres. Behov for utstyr, personell osv.
5. Dugnad: Gjennomføre selv eller leie inn?
6. Hagegruppens innspill
7. Postkasser: Postkassestativene må skiftes. Presentasjon av eksempler
8. Vask av fasade og tak: Det er en del år siden tak ble vasket. Det må planlegges ny runde med det.
9. Innkomne saker

Ber om at saker som ønskes tatt opp på GF sendes ullernveienvelforening@gmail.com innen 3 mai 2026

7. VALG

Styrets 4 plasser er alle på valg. Styret ber om at kandidater melder seg innen 03 mai 2026 her. ullernveienvelforening@gmail.com

Vedlegg:

- Regnskap 2025
- Balanse 2025
- Fullmakt

Med vennlig hilsen for styret

_____

Ørnulf Giffhorn Krüger

Styret oppfordrer alle til å komme på generalforsamling. De som likevel ikke har anledning til å komme, ber vi dere benytte dere av fullmakten.

Resultat detaljert

Periode: 1 - 12
Regnskapsår: 2025

Konto	Tekst	Reelt i periode	Budsjett i periode	Avvik i perioden
	Salgs- og driftsinntekt			
	Salgsinntekter			
3000	Medlemsavgift Normal	-420 000,00	-449 840,75	29 840,75
3010	Strøm garasjer	5 682,08	-9 480,28	15 162,36
3080	Refusjon MVA	0,00	-924,00	924,00
	SUM Salgsinntekter	-414 317,92	-460 245,03	45 927,11
	SUM Salgs- og driftsinntekt	-414 317,92	-460 245,03	45 927,11
	Andre driftskostnader			
	Kostnad lokaler			
6340	Lys og strøm garasjer	20 719,86	18 914,28	1 805,58
	SUM Kostnad lokaler	20 719,86	18 914,28	1 805,58
	Leiekostnader			
6400	Container	0,00	56 066,06	-56 066,06
	SUM Leiekostnader	0,00	56 066,06	-56 066,06
	Reperasjon og vedlikehold			
6600	Reparasjon og vedlikehold	2 500,00	7 053,86	-4 553,86
6630	Beplantning	0,00	70 750,00	-70 750,00
6650	Skadedyr	17 856,25	17 883,45	-27,20
6690	Diverse	71,90	0,00	71,90
	SUM Reperasjon og vedlikehold	20 428,15	95 687,31	-75 259,16
	Fremmed tjenester			
6702	Honorar styret	25 000,00	25 000,00	0,00
6705	Honorar regnskap	16 000,00	16 000,00	0,00
6790	Medlemskontingenter	985,00	985,00	0,00
	SUM Fremmed tjenester	41 985,00	41 985,00	0,00
	Forsikringspremie, garanti- og servicekostnader			
7500	Forsikringspremie	12 964,00	11 801,00	1 163,00
	SUM Forsikringspremie, garanti- og ser	12 964,00	11 801,00	1 163,00
	Tap o.l.			
7830	Konstaterte tap på fordringer	400,00	0,00	400,00
	SUM Tap o.l.	400,00	0,00	400,00
	SUM Andre driftskostnader	96 497,01	224 453,65	-127 956,64
	Finansinntekt og -kostnad			
	Finanskostnader			
8170	Bank kostnader	9,50	28,75	-19,25
	SUM Finanskostnader	9,50	28,75	-19,25
	SUM Finansinntekt og -kostnad	9,50	28,75	-19,25

Resultat detaljert

Periode: 1 - 12
Regnskapsår: 2025

Konto Tekst	Reelt i periode	Budsjett i periode	Avvik i perioden
Resultater			
Sum salgs- og driftsinntekter	-414 317,92	-460 245,03	45 927,11
Sum totale driftskostnader	96 497,01	224 453,65	-127 956,64
Sum finansinntekt og -kostnader	9,50	28,75	-19,25
Årsresultat	-317 811,41	-235 762,63	-82 048,78
Avsetninger	0,00	0,00	0,00
Årsresultat etter avsetninger	**-317 811,41**	**-235 762,63**	**-82 048,78**

Konto	Budsjettpost	Stk	Kr	2026
	DRIFTSINNTEKTER			
3000	MEDLEMSANDELER	35	1000	420000
8040	RENTER			50000
	INNTEKTER			470000
	DRIFTSKOSTANDER			
6600	VEDLIKEHOLD			100000
	SNØRYDDING			30000
6630	BEPLANTNING/GARTNER			50000
	BESKJÆRING AV TRÆR			10000
6650	SKADEDYR			17000
6400	CONTAINER			20000
6860	MØTEUTGIFTER			3000
6620	LEKEPLASS			40000
6670	DUGNAD			2500
6705	REGNSKAP/ Forretningsfører			50000
6702	STYREHONORAR			25000
6701	REVISOR			0
6790	MEDLEMSKONTINGENT			1000
8170	KOSTNADER BANK			1000
7500	FORSIKRING			18000
6690	DIVERSE			25000
	SUM DRIFTSKOSTNADER			392500
	SUM INNTEKTER			470000
	Budsjettert resultat 2026			77500

Konto	Tekst	Inngående balanse	Reelt i periode	Utgående balanse
	Eiendeler			
	Omløpsmidler			
	Fordringer			
1500	Kundefordringer	-10 246,14	6 246,14	-4 000,00
	SUM Fordringer	-10 246,14	6 246,14	-4 000,00
	Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	9100.1441367 Finanskonto	317 254,63	311 565,27	628 819,90
1925	9100.2462449 Sparekonto	2 564 201,96	0,00	2 564 201,96
	SUM Bankinnskudd, kontanter o.l.	2 881 456,59	311 565,27	3 193 021,86
	SUM Omløpsmidler	2 871 210,45	317 811,41	3 189 021,86
	SUM Eiendeler	2 871 210,45	317 811,41	3 189 021,86
	Egenkapital og gjeld			
	Egenkapital			
	Over-/underskudd			
8800	Udisponert årsresultat (overskudd)	0,00	-317 811,41	-317 811,41
	SUM Over-/underskudd	0,00	-317 811,41	-317 811,41
	Innskutt egenkapital			
2000	Egenkapital	-503 159,99	0,00	-503 159,99
	SUM Innskutt egenkapital	-503 159,99	0,00	-503 159,99
	Opptjent egenkapital			
2050	Avsetninger	-2 368 050,46	0,00	-2 368 050,46
	SUM Opptjent egenkapital	-2 368 050,46	0,00	-2 368 050,46
	SUM Egenkapital	-2 871 210,45	-317 811,41	-3 189 021,86
	SUM Egenkapital og gjeld	-2 871 210,45	-317 811,41	-3 189 021,86

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Isabel Limi
ULLERNVEIEN 81

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86533013
9212137

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 861

Vi viser til bestilling av 20260515 for ULLERNVEIEN 81.

GNR. 28 BNR. 861

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

119 m²

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

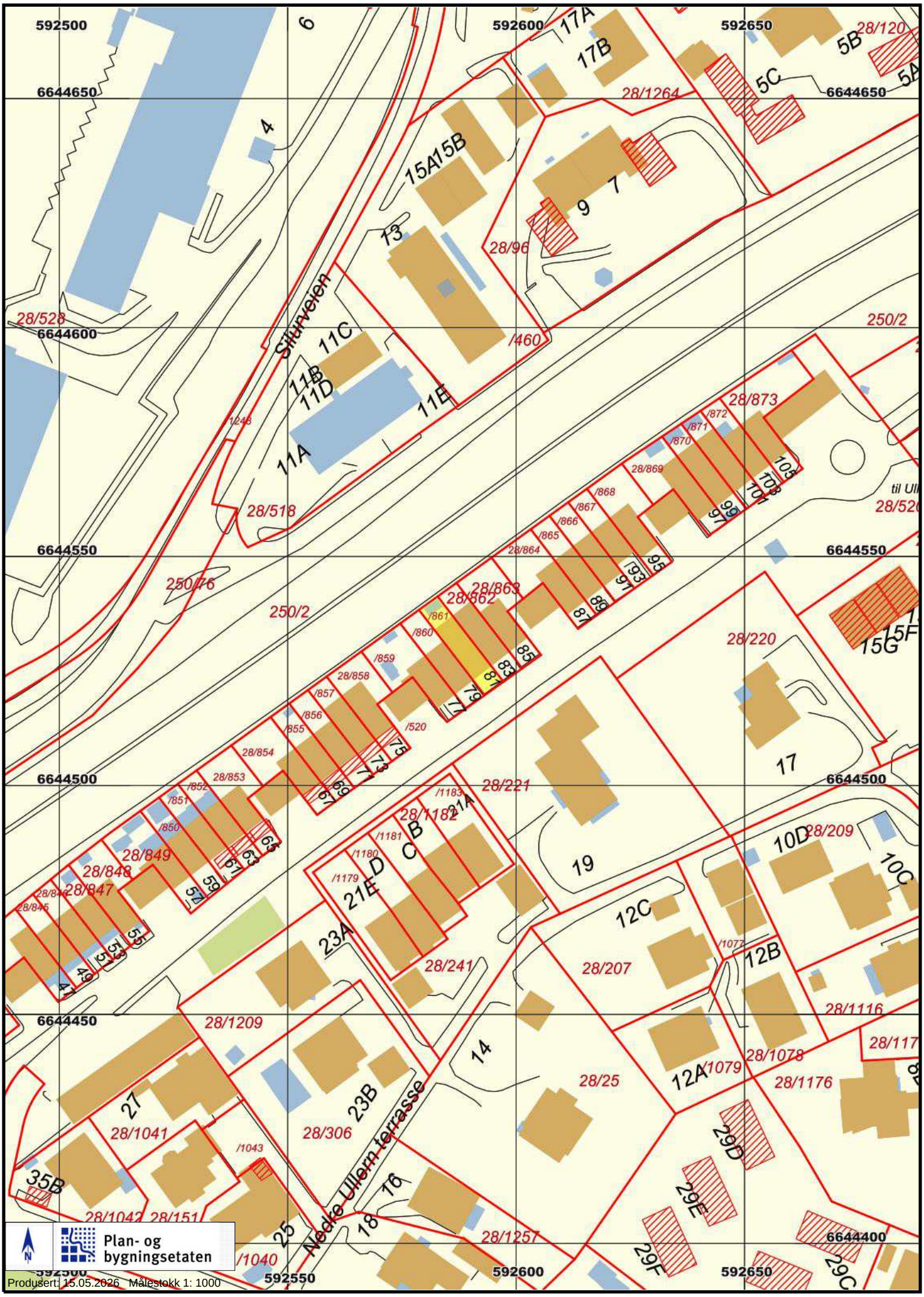
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592500
592600
592650
6644650
6644600
6644550
6644500
6644450
6644400
592550
Sildurveien
Nedre Ullern terrasse
28/528
28/518
28/460
28/96
28/1264
28/120
28/873
28/869
28/868
28/867
28/866
28/865
28/864
28/863
28/862
28/858
28/854
28/853
28/849
28/848
28/847
28/846
28/845
28/220
28/221
28/1182
28/241
28/207
28/209
28/1116
28/1078
28/1176
28/1209
28/1041
28/306
28/25
28/1257
28/1042
28/151
28/1040
250/2
250/76
/520
/1246
/1043
/1072
/1079
/1183
/1181
/1180
/1179
/872
/871
/870
/861
/860
/859
/857
/856
/855
/852
/851
/850
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

Utskriftsdato: 02.06.2026

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: 02.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/861 DelNr. 1

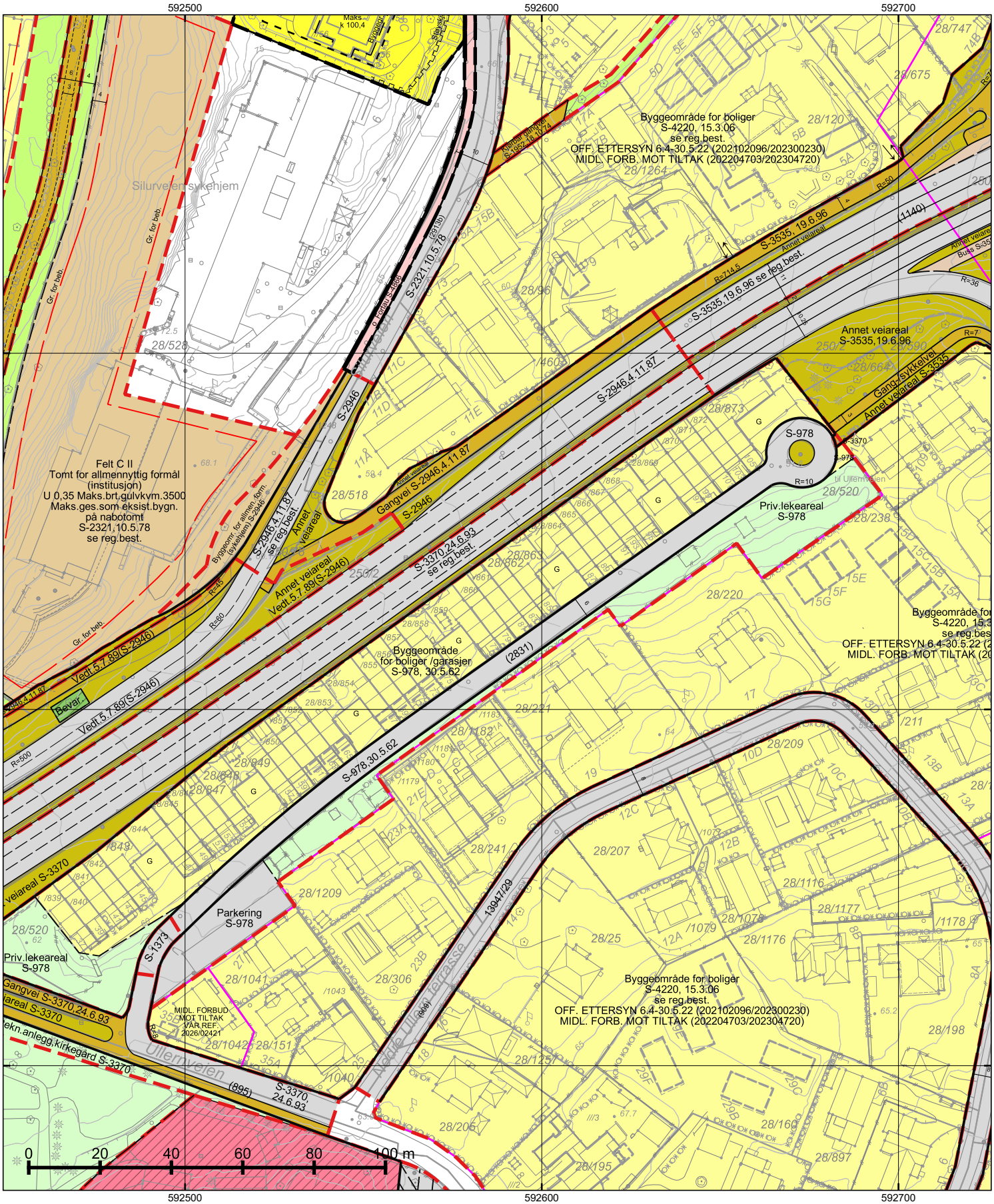
Eiendomsadresse:	Ullernveien 81 0280 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 20 429,03
Fakturamottaker:	Svensson Oscar Karl Erik Ullernveien 81 0280 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 351,00
Eiernavn:	Svensson Oscar Karl Erik	Totalt	NOK 23 780,03

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 351,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 065,27
Vann- og avløpsgebyr	12 126,76
Totale avgifter	**23 780,03**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
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.

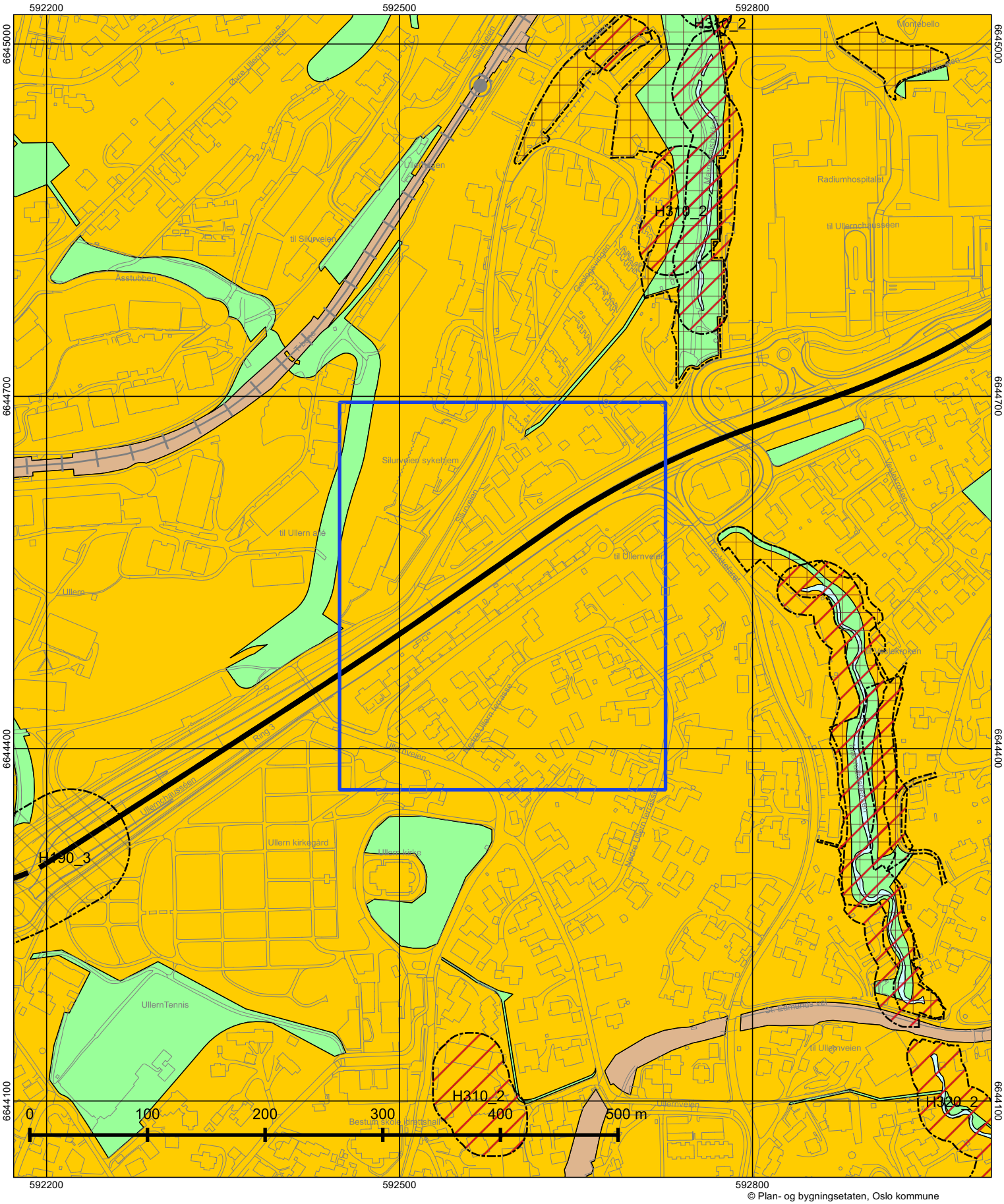
PlottID/Best.nr: 158014/ 86533013
Adresse: Ullernveien 81
Gnr/Bnr: 28/861
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158014/86533013
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.

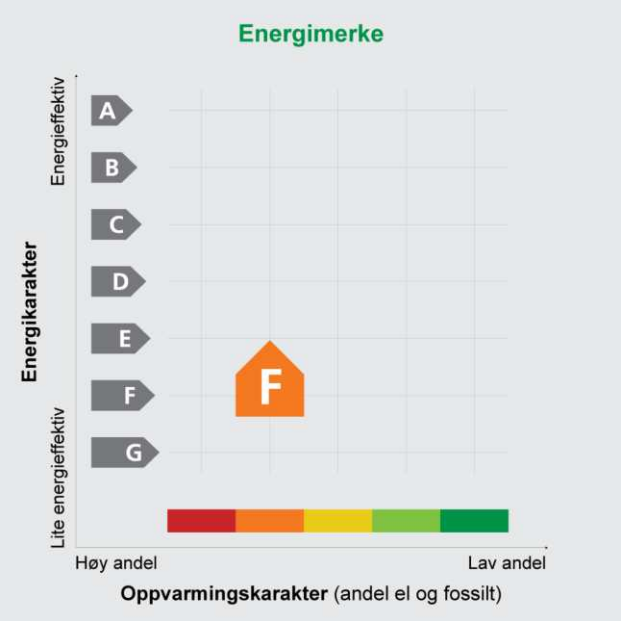
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Ullernveien 81
Postnr	0280
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	861
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80695349
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1313551
Dato	17.09.2021



Innmeldt av	Christian Broch

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullernveien 81
Postnr/Sted: 0280 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.09.2021 12:02:21
Energimerkenummer: A2021-1313551
Ansvarlig for energiattesten: Christian Broch
Energimerking er utført av: Christian Broch

Gnr: 28
Bnr: 861
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80695349

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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:
Ullernveien 81, 0280 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 861, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260268

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@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.
