PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HULDREVEIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Servitutter

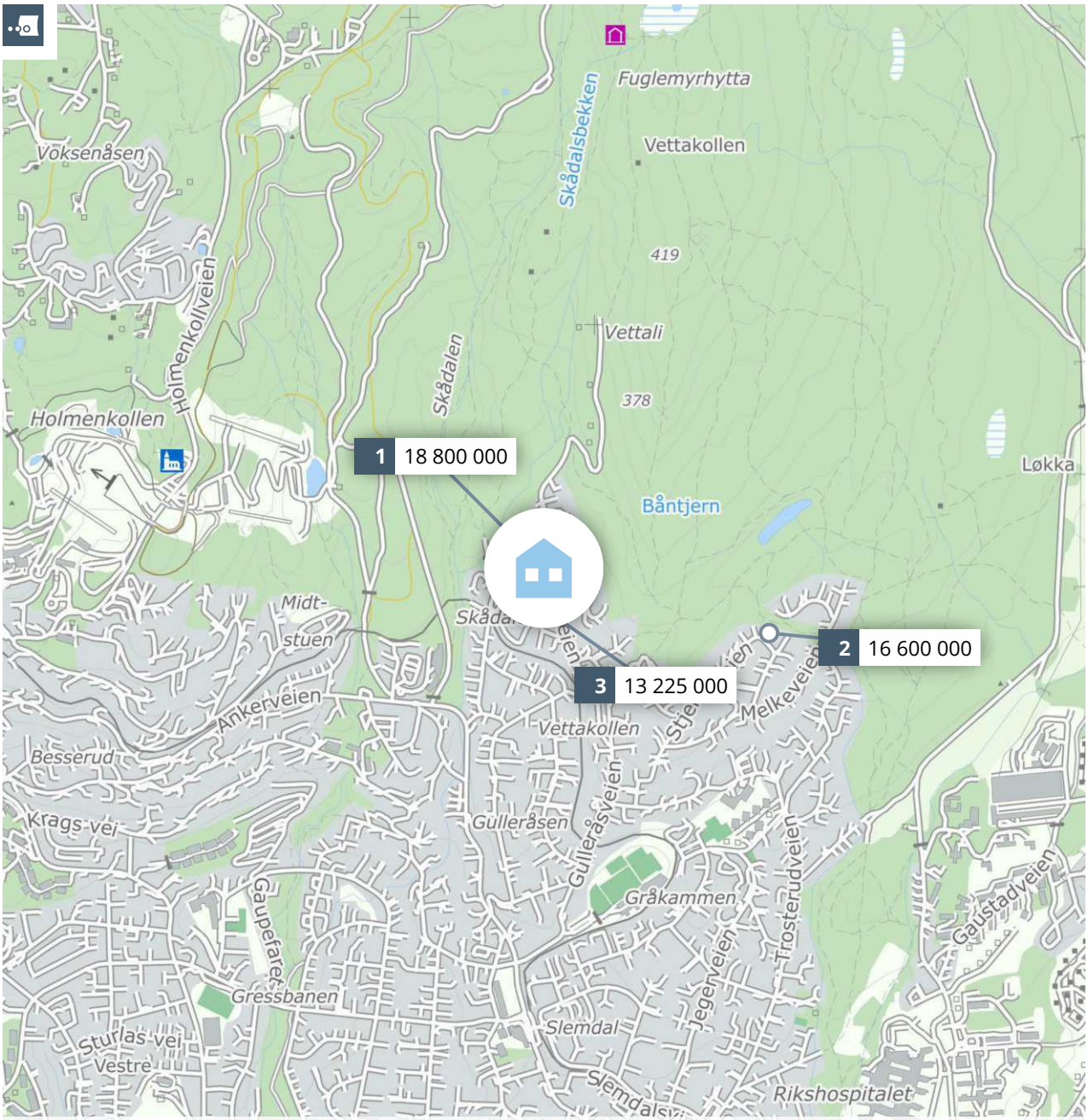
Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HULDREVEIEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 28.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Huldreveien 22, 0781 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 35 BNR 1206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VETTAKOLLEN

Verdivurdert til

14 500 000

-	14 500 000	80 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					234 m²	
Byggeår					1973	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vettaliveien 12 A				14.04.2026	16 500 000	**18 800 000**	0	18 800 000	**78 333**
	240 m²	1982	404 m²	3 sov						
2	Stjerneveien 30 B				19.05.2026	17 500 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**86 010**
	193 m²	1951	910 m²	3 sov						
3	Huldreveien 10 C				25.08.2026	11 900 000	**13 225 000**	0	13 225 000	**68 880**
	192 m²	1980	475 m²	4 sov						

Lekker halvpart av 2-mannsbolig, med flott beliggenhet nære markagrensen. Praktisk og areal effektiv planløsning over 3 etasjer. Boligen er ble vesentlig oppgradert i 2018/19, med bl.a. nye baderom, nytt kjøkken, samt nye overflater, og holder en gjennomgående meget god standard. Pent opparbeidet uteområdet med terrasse platting og grøntarealer. Boligen disponerer 2 stk p-plasser på fellestomt.

Kort vei til skoler og offentlig kommunikasjon på Skådalen og Vettakollen Stasjon. Det meste av servicetilbud på Slemdal og Vinderen Senter.

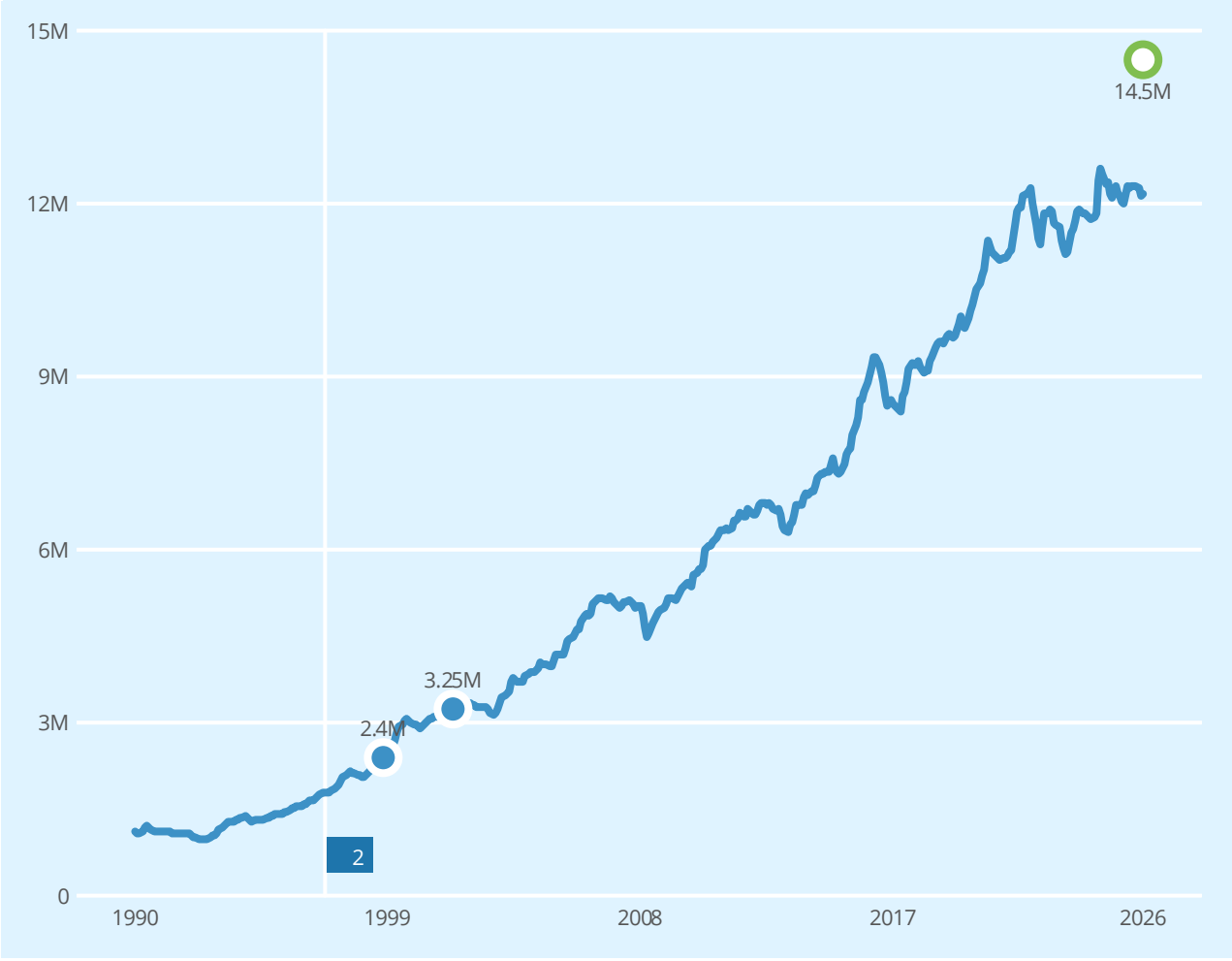
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2018		13.09.2018	-	10 000 000	-	10 000 000	3
11.01.2002		11.01.2002	2 990 000	3 250 000	-	3 250 000	
02.07.1999		02.07.1999	-	2 400 000	-	2 400 000	
07.04.1997		07.04.1997	-	1 500 000	-	1 500 000	4
04.07.1991		04.07.1991	-	700 000	-	700 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig oppgradert siden sist gang den ble omsatt.

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

Tomannsboliger til salgs i VETTAKOLLEN grunnkrets nå

2
tomannsboliger
til salgs

16.1M
15.7M
15.3M
14 800 000 Prisantydning i snitt
14.5M
14.1M
13.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Tomannsboliger solgt i VETTAKOLLEN grunnkrets siste 9 mnd

10
tomannsboliger
solgt

17.1M
16.7M
16.3M
15 914 000 Prisantydning i snitt
15 533 000 Salgspris i snitt
15.1M
14.7M

Solgt i snitt
i løpet av
48
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

88 040 VETTAKOLLEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

82 276 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

80 556 Huldreveien 22 Totalpris 14 500 000

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Huldreveien 22, 0781 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 1206

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1992 **Eiendomsverdi ref nr:** TH5843

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Huldreveien 22 er en tomannsbolig over tre plan, beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Slemdal. Eiendommen har en sentral, men samtidig grønn og tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til marka, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og servicetilbud på Slemdal og Vinderen.

Boligen holder gjennomgående god standard med lite bruksslitasje på overflater og innredninger. Boligen har flere våtrom, kjøkken fra 2018 og gode utearealer med sørvendt terrasse og balkong. Innvendige overflater fremstår som godt vedlikeholdt. Bygningen har konstruksjoner og tekniske installasjoner av ulik alder.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelene, tilstandsvurderinger og registrerte avvik.

Tomannsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som saltakkonstruksjon tekket med takshingel. Taknedløp og beslag er av metall, med utkast ved grunnmur. Via loftsluke er det adkomst til et lagringsloft med lav takhøyde og delvis etablert gulvdekke.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk med asfaltplater og utvendig stående og liggende trekledning. Grunnmuren er av pusset betong.
Boligen har vinduer av ulike typer og produksjonsår, hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer har integrerte luftespalter.
Hovedytterdøren er i teak med glassfelt og elektronisk Yale-lås. Kjelleretasjen har malt, brannklassifisert ytterdør med Yale-lås. Balkongdørene i 1. og 2. etasje er malte og har 2-lags isolerglass. Utvendig bod har malt tredør.
I 1. etasje er det en sørvendt platting på terreng, utført i treverk med direkte adkomst til hagen. I 2. etasje er det en sørvendt balkong med bærende bjelkekonstruksjon og terrassebord av tre. Utvendige trapper av betong belagt med skifer fører til hovedinngangen og kjellerinngangen. Fra plattingen er det en enkel tretrapp til terrassedøren i 1. etasje. Trappen har åpne opptrinn og mangler rekkverk.
I tilknytning til kjellerinngangen er det en utvendig bod.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har enstavs parkettgulv i de fleste oppholdsrom. I kjelleretasjen er det parkett, med unntak av våtrom som har fliser. Utvendig bod har støpt betonggulv. I 1. etasje er det flislagte gulv med elektriske varmekabler i entré/gang og våtrom, mens soverommene har parkett. I 2. etasje er det enstavs parkett i alle rom.
Innvendige vegger består hovedsakelig av slette, malte flater, med innslag av tapet, pusset mur og stående trepanel i kjelleretasjen. Våtrommene har flislagte vegger, og vaskerommet har fliser over benkeplaten. Himlingene er hovedsakelig slette og malte, med enkelte partier av malt trepanel i kjelleren.
Kjelleretasjen har støpt betongdekke, mens etasjeskillene mellom de øvrige etasjene er utført som isolerte trebjelkelag. Det er utført radonmåling i boligen.
Boligen har gasspeis i spisestuen. Innvendige trapper er utført i malt treverk, med åpne opptrinn mellom kjeller og 1. etasje og lukkede opptrinn med trerekkverk mellom 1. og 2. etasje. Innvendige dører er hovedsakelig profilerte. Vaskerommet har slett malt skyvedør, og mellom kjellergang og vindfang er det montert dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2018 og har innredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter. Benkeplaten er i marmor med underlimt oppvaskkum i metall fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekkbar spylefunksjon. Over benkeplaten er det montert ca. 20 cm høy marmorplate som sprutbeskyttelse.
Gulvet har enstavs parkett, veggene er slette og malte, og himlingen har slett, malt overflate med innfelte spotter. Vindu gir godt naturlig lysinnslipp.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system med rørfordeler plassert i himlingen på vaskerommet i kjelleretasjen. Hovedstoppekranen er plassert på samme vaskerom. Det er etablert utvendig vannuttak i boden ved kjellerinngangen.
Synlige avløpsrør under servanter på bad og kjøkken er av plast og leder til hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler og spalteventiler i enkelte vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra to bad og kjøkken.
I utvendig bod er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 200 liter.
Sikringsskapet har automatsikringer med hovedsikring på 63 A, ifølge kursfortegnelsen. Hovedinntakssikringene er plassert på loftet og består av skrusikringer fra byggeåret.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell. Dreneringen er fra byggeåret. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med utvendig puss og stripefundamenter av betong.
Forstøtningsmurene er oppført i lettklinkerblokker. Murene ved hovedinngangen og utvendig trapp har pussede overflater.
Det anbefales å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelene, konstruksjonene og registrerte avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

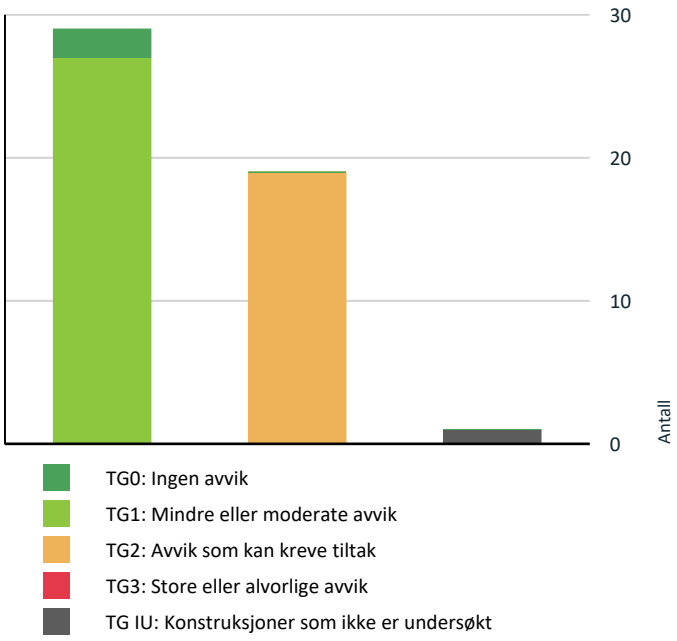
Eiendommen er registrert som vertikaldelt tomannsbolig (bygningstype 121), med registrert dato for tatt i bruk 23.06.1973.

Det foreligger ferdigattest datert 12.12.1976.
Det ble gitt igangsettingstillatelse for tilbygg den 18.06.1997.
Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 02.11.1998.

Kjøkkenet er flyttet fra rommet som i dag benyttes som stue, til sin nåværende plassering. Flyttingen vurderes ikke som et søknadspliktig tiltak, forutsatt at det ikke er utført søknadspliktige endringer i bærende konstruksjoner, brannskiller eller andre forhold som utløser søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom med toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer kjeller.	Gå til side
Utvendig > Balkongdør 1.etg.	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom med toalett > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom med toalett > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom med toalett > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom med toalett > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom med toalett > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Gjestebad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Gjestebad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Gjestebad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

På loftet er det ført elektriske hovedkabler gjennom veggen mot naboboligen. Gjennomføringen er delvis åpen og utgjør dermed et brudd i den brannskillende konstruksjonen. Dette kan medføre redusert brannmotstand og økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1973

Anvendelse
Tilbygg/veranda og fasadeendring med endret vindusplassering fra 1997,

Standard
Tomannsbolig over tre plan, bestående av kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Kjelleren inneholder entré, gang med trapp, vaskerom med toalett, kjellerstue, garderobe og to boder. Det er egen inngang i tillegg til intern trapp til kjelleretasjen.
1. etasje inneholder hovedentré, gang med trapp, trapperom, tre soverom, bad, gjestebad og garderobe. Fra etasjen er det adkomst til en stor terrasse.
2. etasje inneholder kjøkken, spisestue og stue. Fra etasjen er det utgang til balkong.
Boligen holder gjennomgående god standard med lite bruksslitasje på overflater og innredninger.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er utført som en saltakkonstruksjon tekket med takshingel. Taktekningen på tilbygg fra 1998, resterende tak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom utkast ved vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Via loftsluke er det adkomst til et lagringsloft med delvis etablert gulvdekke og lav takhøyde. Loftet har ventilasjon gjennom lufteåpninger i bygningens gavlvegger. Fra loftet er det tilgang til undertaket, som består av rupanel.

Ifølge opprinnelig byggemelding hos Plan- og bygningsetaten er takkonstruksjonen oppført med 198 mm sperrer, 200 mm isolasjon, dampsperre, asfaltpapp og spontplater med armert plast. Det er oppgitt luftespalte over isolasjonen (ref. opprinnelig byggemelding).
Det er utført sporadiske fuktmålinger i undertaket ved hjelp av Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Målingene viste fuktverdier fra 8 til 16 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder og mørke misfarginger på enkelte deler av undertaket, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Deler av loftet mangler gulvdekke, og det var derfor ikke mulig å kontrollere hele undertaket. Utførte fuktmålinger avdekket ikke verdier som entydig dokumenterer pågående lekkasje på befaringstidspunktet. Det er avdekket skader på en av bjelkene.

Konsekvens/tiltak
• Taktekningen er fra byggeåret 1998 og har oppnådd en alder hvor utskifting må påregnes. På bakgrunn av taktekningens alder og de registrerte fuktmerkene vurderes behovet for omtekking å være nært forestående. Det anbefales en nærmere kontroll av taktekningen for å avklare årsaken til fuktmerkene og eventuelle utbedringsbehov. Frem til omtekking utføres, anbefales det å følge med på utviklingen av registrerte fuktmerker.



Tilstandsrapport









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon, kledd med asfaltplater og utvendig trepanel, på pusset betonggrunnmur (ref. Oslo Plan- og bygningsetat). Fasaden har både stående og liggende trekledning. Fasaden er sist malt i 2024.

Det er utført sporadiske fuktmålinger i utvalgte panelbord ved hjelp av Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Det er ikke observert musebånd i nedre del av trekledningen. Kledningen er imidlertid avsluttet ca. 40 cm over terreng, noe som reduserer risikoen for inntrengning av mus og andre skadedyr. På bakgrunn av avstanden til terreng og de observerte forholdene er manglende musebånd ikke vurdert som et avvik som gir grunnlag for TG2.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av ulike typer og produksjonsår. Hovedsakelig består vinduene av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer har integrerte luftespalter.

I 1. etasje er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1998 og 2000. På gjestebadet er det vindusfelt utført med glassbyggerstein.

I 2. etasje er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1998. Vinduer mot sør er utstyrt med utvendige screens.

TG 2 Vinduer kjeller.

Beskrivelse

I kjelleretasjen er det vinduer med enkeltglass fra byggeåret (TG2 grunnet alder) , samt vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.

To av vinduene i kjellerstue/soverom er tilrettelagt som rømningsvinduer. (ikke søkt om)
Vindu mot terasse er satt opp uten godkjenning.
På vinduene som er plassert på grunnmuren, er det registrert at utvendige vannbrett er ført helt inn mot vinduskarmen, i stedet for å avsluttes under dryppkant. Dette kan over tid medføre fuktinntrengning i konstruksjonen og risiko for påfølgende fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens hovedytterdør er utført i teak med glassfelt og er fra 2018. Døren er utstyrt med Yale elektronisk låssystem.

I 2. etasje er det en malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2018. Kjelleretasjen har en malt, brannklassifisert ytterdør utstyrt med Yale elektronisk låssystem.
Utvendig bod har en malt tredør.

TG 2 Balkongdør 1.etg.

Beskrivelse

I 1. etasje er det en malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2000. Døren har registrert svelling og slitasje, og er vurdert til TG2.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

I 1. etasje er det en sørvendt platting på terreng, oppført inntil boligen. Plattingen er utført i treverk og har direkte adkomst videre til hagen. Det er etablert en levegg av treverk mot naboeiendommen samt en plassbygd benkeløsning. Terassen ble renovert i 2018.

I 2. etasje er det en sørvendt balkong oppført med bærende bjelkekonstruksjon og terrassebord av treverk. Balkongen har rekkverk av tre med en målt høyde på ca. 100 cm. Åpningen mellom rekkverkets overligger og øvrig rekkverkskonstruksjon er målt til ca. 12 cm.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av betong belagt med skiferstein som fører ned til boligens hovedinngang og kjellerinngang.

Fra utvendig platting er det en enkel tretrapp opp til terrassedøren i 1. etasje. Trappen har åpne opptrinn og mangler rekkverk. Det er målt en høydeforskjell på ca. 137 cm ned til tilstøtende lysgrav. På grunn av fallhøyden anbefales det å etablere rekkverk for å redusere risikoen for fallulykker.







TG 1 Utvendig bod

Beskrivelse

I tilknytning til kjellerinngangen er det en utvendig bod. Boden har vegger kledd med sponplater, trepanel i himlingen og støpt betonggulv. Boden har innlagt strøm og er utstyrt med varmtvannsbereder og utvendig vannkran.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har følgende innvendige gulvoverflater:

Kjelleretasjen har enstavs parkett i alle rom, med unntak av våtrom som har flislagte gulv. Utvendig bod har støpt betonggulv.

I 1. etasje er det flislagte gulv med elektriske varmekabler på våtrom og i gang/entré (skifer fliser). Soverom har parkettgulv.

I 2. etasje er det en-stavs parkettgulv i alle rom.

Alle gulv er nye fra 2018.
Gulvoverflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk og merker i gulv må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har følgende innvendige vegg- og himlingsoverflater:

Kjelleretasjen har slette, malte vegger, tapetserte vegger, pussede murvegger og vegger med stående trepanel. På vaskerommet er det fliser over benkeplaten. Himlingene består av malt trepanel og slette, malte flater. Takhøyden er målt til ca. 208 cm i kjellerstuen og ca. 218 cm i gang med trapp .

I 1. etasje er det slette, malte vegger, tapetserte veggflater og fliser på våtrom. I gangen er det montert et stort veggspeil. Mellom entré og gjestebad er det etablert en åpen garderobeløsning. Himlingene har slette, malte overflater.

I 2. etasje er det slette, malte vegger og himlinger.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Kjelleretasjen har støpt betongdekke. Etasjeskillene mellom de øvrige etasjene er utført som isolerte trebjelkelag med 198 mm trebjelker, ifølge opprinnelige byggetegninger fra plan og bygg.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvene i utvalgte rom i hver etasje ved hjelp av lasernivellering for å avdekke eventuelle skjevheter og høydeforskjeller.

Kontrollen er basert på stikkprøver. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i undersøkelsesomfanget for en tilstandsrapport etter NS 3600, og det er derfor ikke utført videre analyser eller konstruktive vurderinger av etasjeskillene. Det kan forekomme skjevheter i rom som ikke er kontrollert, og målingene gir derfor ikke garanti for forholdene i øvrige deler av boligen.

Radon

Beskrivelse

Det er utført radonmåling i boligen ved hjelp av sporfilm, i henhold til metodebeskrivelse 2005:01. Sporfilmene var eksponert i perioden 30.01.2010–09.05.2010.

Målingene viste følgende beregnede årsmiddelverdier:
- Kjellerstue: 190 Bq/m³
- Soverom i 1. etasje: 100 Bq/m³

De målte årsmiddelverdiene ligger under grenseverdien på 200 Bq/m³, men målingen i kjellerstuen overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ som anbefales av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Boligen ligger i et område med høy radonaktsomhet, jf. NGUs radonaktsomhetskart, oppdatert i september 2026.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I spisestuen i 1. etasje er det installert en gasspeis fra 2018. Gasstanken er plassert i et skap på utsiden av boligens yttervegg.

Boligen har tidligere hatt et pipeløp som er fjernet opp til loftet. Det er tilrettelagt for eventuell montering av stålpipe.
Pipegjennomføringen fra loftet og videre gjennom yttertaket er ivaretatt (ikke kontrollert over tak)



Tilstandsrapport





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er veggene mot terreng innvendig utforet, noe som generelt anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. For å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen er det utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng fra kjellerstue/soverom. Målingen viste en fuktkvote på 7 vektprosent i treverket, og det ble ikke avdekket unormale fuktforhold i det undersøkte området.

Det er observert dampsperre i den innvendig utfôrede veggkonstruksjonen. Dette er en løsning som erfaringsmessig kan medføre økt risiko for fuktproblemer, da dampsperren kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne.

Hulltakingen er en stikkprøvekontroll og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Det anbefales å følge med på utviklingen av saltutslagene og eventuelle tegn til fuktinntrengning.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte saltutslag på murvegg i bodrom mot utvendig trapp. Saltutslag indikerer fukttransport gjennom murkonstruksjonen.

Utførte fuktmålinger viste verdier under avviksnivå på befaringstidspunktet. Det anbefales å følge med på utviklingen og gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke å være behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men videre monitorering og oppfølging av grunnmuren anbefales. Se også punkt om utvendig drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper utført i malt treverk.
Trappen fra kjeller til 1. etasje har åpne opptrinn. Åpningen mellom trinnene er målt til ca. 15 cm, noe som er 5 cm større enn dagens krav til maksimal åpning på 10 cm. Trappen mangler håndløper.
Trappen fra 1. til 2. etasje er utført i malt treverk med lukkede opptrinn og rekkverk av tre. Trappen mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

• Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen fra kjeller til 1. etasje er målt til ca. 15 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.

Det mangler håndløper langs veggen i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpene for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten. Videre anbefales det å redusere åpningene mellom trinnene i trappen fra kjeller til 1. etasje, slik at disse tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører. Til vaskerommet er det en slett, malt skyvedør.
Mellom kjellergang og vindfang i kjelleretasjen er det en dør med glassfelt. Det er registrert sprekk i sideglasset.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Eier opplyser at det tidligere er observert sporadiske forekomster av sølvkre, men at det den siste tiden ikke har vært registrert regelmessig forekomst av skadedyr eller andre fuktkrevende insekter.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleretasjen ble pusset opp i 2018. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller oppbygningen av vaskerommet, utover kvitteringer for innkjøpte materialer. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Uten dokumentasjon er vurderingen begrenset til synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Skjulte konstruksjoner, tettesjikt og utførelsen av disse kan ikke kontrolleres eller verifiseres ved en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vaskerommet har fliser over benkeplaten, slette, malte vegger og tapetserte veggflater. Himlingen er kledd med malt trepanel og har innfelte spotter som belysning.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag).

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med 30 x 60 cm fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på 4 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved døren.

I henhold til TEK17 skal det vanntette sjiktet ved våtrommets ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist, dersom denne løsningen benyttes for å sikre lekkasjevann til sluk. Krav til fall avhenger av valgt løsning, og fall på 1:50 gjelder i nærmere angitte områder.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vaskerommet har plastsluk fra 2018. Det er ikke påvist membran under klemring ved kontroll av sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke observert membran under klemring i sluket. Det kan derfor ikke bekreftes at gulvet har et tilfredsstillende tettesjikt, eller at overgangen mellom sluk og gulvmembran er utført på en forskriftsmessig måte. Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon, og tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tettesjiktets utførelse og tilstand. Eventuelle mangler ved tettesjiktet og overgangen mellom sluk og gulv må utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet har innredning med skuffer og skap, laminatbenkeplate med nedfelt servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har vindu mot tilstøtende bod og er utstyrt med tørkeskap fra Electrolux.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom luftespalte under døren og avtrekk via en åpen lufteventil i veggen.

Vurdering av avvik:
• På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte eller sentralt ventilasjonsanlegg på badet.

KJELLER > VASKEROM MED TOALETT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hovedbadet i boligens 1. etasje ble pusset opp i 2018. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger kvitteringer for innkjøpte produkter og materialer som er benyttet ved oppussingen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller oppbygningen av hovedbadet, utover kvitteringer for innkjøpte produkter og materialer. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Uten dokumentasjon er vurderingen begrenset til synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Skjulte konstruksjoner, tettesjikt og utførelsen av disse kan ikke kontrolleres eller verifiseres ved en visuell befaring

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med 30 x 30 cm fliser og malt himling. Belysningen består av spotter montert i spotkasser og integrert belysning i speil.
Det er etablert en innfliset nisje over toalettet.
Det er utført stikkprøvekontroll av veggflisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag).

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 30 x 30 cm marmorfliser og har elektriske varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på 13 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren.

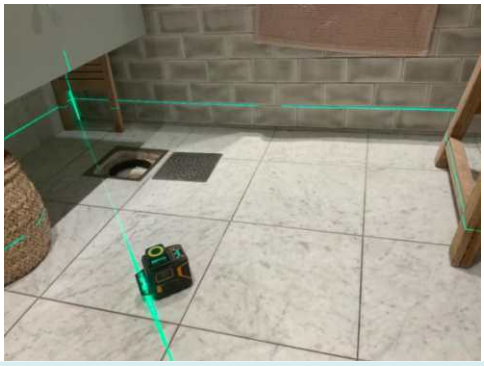
I henhold til TEK17 skal det vanntette sjiktet ved våtrommets ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist, dersom denne løsningen benyttes for å sikre lekkasjevann til sluk. Krav til fall avhenger av valgt løsning, og fall på 1:50 gjelder i nærmere angitte områder.

Den målte høydeforskjellen på 13 mm dokumenterer ikke at kravet til høydeforskjell på det vanntette sjiktet er oppfylt.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemring. Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og badekar med dusjvegg av herdet glass. Dusjløsningen har regnfallsdusj.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde toalettsisternen.
Det er etablert avrenning for eventuelt lekkasjevann under det innflisede badekaret, men det mangler inspeksjonsluke. Dette begrenser muligheten for kontroll og inspeksjon av skjulte installasjoner under badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde toalettsisternen, for eksempel ved lekkasjevarsling eller drenering til et synlig område. Videre anbefales det å etablere inspeksjonsluke til det innflisede badekaret for å sikre tilgang til skjulte installasjoner og muliggjøre kontroll og vedlikehold. Tiltakene bør utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende gang i veggen bak våtsonen. Fuktmålingen viste en verdi på 0, og det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i det undersøkte området.



1.ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Gjestebadet ligger i tilknytning til hovedinngangen i boligens 1. etasje og ble pusset opp i 2018. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen. Det foreligger kvitteringer for innkjøpte produkter og materialer som er benyttet ved oppussingen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller oppbygningen av hovedbadet, utover kvitteringer for innkjøpte produkter og materialer. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Uten dokumentasjon er vurderingen begrenset til synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Skjulte konstruksjoner, tettesjikt og utførelsen av disse kan ikke kontrolleres eller verifiseres ved en visuell befaring

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Gjestebadet har vegger med liggende fliser i format 30 x 7 cm og malt himling. Belysningen består av integrert lys i speil og innfelte spotter i himlingen. Rommet har også naturlig lysinnslipp fra vindu.
Det er utført stikkprøvekontroll av veggflisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag).

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 60 x 60 cm marmorfliser og har elektriske varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på 16 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren.
I henhold til TEK17 skal det vanntette sjiktet ved våtrommets ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist, dersom denne løsningen benyttes for å sikre lekkasjevann til sluk. Krav til fall avhenger av valgt løsning, og fall på 1:50 gjelder i nærmere angitte områder.
Den målte høydeforskjellen på 16 mm dokumenterer ikke at kravet til høydeforskjell på det vanntette sjiktet er oppfylt.
Det er utført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i gulvets fallforhold mot sluk sammenlignet med kravene i byggteknisk forskrift som gjaldt på oppføringstidspunktet. Ved en eventuell vannlekkasje er det risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluket. Dusjdørene er montert på skinner som er festet til gulvet, noe som kan hindre fri avrenning av vann.
Det er registrert riss og sprekker i flisfuger i våtsonen, samt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag) under enkelte fliser. Det er også observert merker og lokale fordypninger/etseskader i marmoroverflaten.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av de registrerte avvikene knyttet til fallforhold, risiko for mangelfull avrenning, bom under fliser, skader i fuger og slitasje på marmoroverflatene.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for registrerte avvik i fallforhold og høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling på enkelte deler av gulvet.
Det anbefales å etablere en løsning som sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk fra hele våtrommet. Skadede flisfuger bør utbedres eller skiftes ut, og områder med registrert bom under fliser bør undersøkes nærmere for å avklare behovet for utbedring.

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusjsone, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner



1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gjestebadet har servantinnredning med skuffer, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og dusjhjørne med skyvedører. Dusjen har regnfallsdusj.

1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften,

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

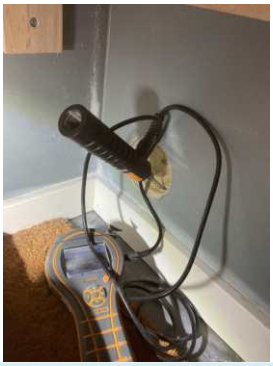
1.ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra tilstøtende garderobe i veggen bak våtsonen. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2018 og har innredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter.

Benkeplaten er utført i marmor med underlimt oppvaskkum i metall fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekkbar spylefunksjon. Over benkeplaten er det montert ca. 20 cm høy marmorplate som sprutbeskyttelse.

Gulvet har enstavs parkett, veggene er slette og malte, og himlingen har en slett, malt overflate med innfelte spotter. Kjøkkenet har vindu som gir godt naturlig lysinnslipp.

På befaringstidspunktet var kjøkkenet utstyrt med følgende hvitevarer:
- Stekeovn fra Siemens.
- Induksjonstopp med integrert ventilator fra Siemens.
- Oppvaskmaskin fra Siemens.
- Kjøleskap fra Siemens.
- Fryseskap, produsent ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon med automatisk vannavstengning ved oppvaskmaskin og oppvaskkum, slik det kreves for relevante vanninstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt, slik det kreves ved etablering av nye elektriske installasjoner for komfyr etter 1. juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ettermontere vannstoppesystem med automatisk vannavstengning og komfyrvakt for å tilfredsstille kravene som gjaldt på tidspunktet for etablering av kjøkkenet.



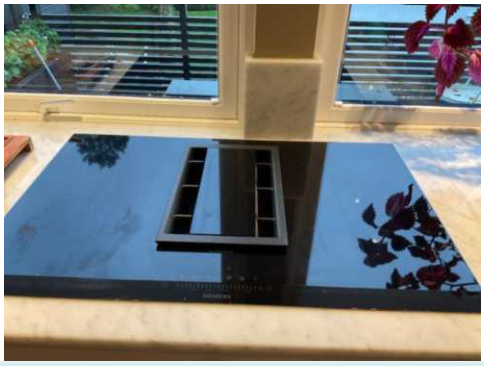


2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har induksjonstopp med integrert ventilator som leder matos og avtrekksluft direkte ut av boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Rørfordeleren er plassert i himlingen på vaskerommet i kjelleretasjen. (Vannfordeling / kurser er ikke merket) Hovedstoppekranen er lokalisert på samme vaskerom.

Det er etablert utvendig vannuttak i boden ved kjellerinngangen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc .

På loftet er det observert et avkuttet rør som kan være en tidligere eller eksisterende lufteledning for avløpssystemet. Det er usikkert om røret fortsatt er tilknyttet avløpsanlegget, eller om det er et eldre rør som ikke lenger er i bruk.

Det anbefales å undersøke rørets funksjon og tilknytning nærmere. Dersom røret fortsatt er i bruk som lufting for avløpssystemet, anbefales det å føre luftingen over tak eller vurdere montering av en egnet vakuumventil (Durgo-ventil), forutsatt at løsningen tilfredsstiller gjeldende krav til lufting av avløpsanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom lufteventiler i ytterveggene og spalteventiler i overkant av enkelte vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra to bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I utvendig bod er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 200 liter fra 2024. Det er lagt et isolasjonsteppe fra Glava over varmtvannsberederen som et tiltak for å redusere risikoen for frostskader ved lengre perioder med minusgrader.

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 63 A. På loftet er det plassert hovedinntakssikringer med skrusikringer fra byggeåret.

Det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider utført av dagens eier.

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegg den 16.06.2020.

Vurdering av avvik:

• Det ble utført kontroll av det elektriske anlegg den 16.06.2020.

På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

• På loftet er det ført elektriske hovedkabler gjennom veggen mot naboboligen. Gjennomføringen er delvis åpen og utgjør dermed et brudd i den brannskillende konstruksjonen. Dette kan medføre redusert brannmotstand og økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tette gjennomføringen med et dokumentert og godkjent branntettingssystem som opprettholder konstruksjonens brannmotstand. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagpersonell.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektriske varmekabler på samtlige våtrom, samt i gang, garderobe / vindfang i kjelleretasjen og entre i hovedetasjen.
I tillegg har boligen peisovn som supplerende oppvarmingskilde.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell, jf. opplysninger fra Plan- og bygningsetaten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår og forventet levetid er utløpt.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, da disse i hovedsak ligger skjult under terreng. Dreneringen antas å være utført i henhold til vanlig byggeskikk og gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og har nådd en alder som medfører usikker gjenværende levetid og funksjon. Det er observert grunnmursplast (knotteplast) langs deler av fasaden. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i grunnmuren, blant annet i form av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forlenge enkelte taknedløp slik at overvann ledes bort fra bygningskroppen og belastningen på grunnmuren reduseres. Tilstanden på drenering og fuktsikring bør følges opp, og behovet for oppgradering eller utskifting vurderes. Ved tegn til svikt anbefales fornyelse av drenering og fuktsikring for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. og pusset utvendig. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur (ref plan og bygg)

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført av lettklinkerblokker. Murene ved hovedinngangen og utvendig trapp har pussede overflater.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Basert på tilgjengelige offentlige aktsomhetskart er det ikke registrert forhold som tilsier særskilt risiko for flom eller skred på eiendommen. Eiendommen ligger i et området som ikke registrert innenfor kjent kartlagt kvikkleiresone. Risiko for flom og skred vurderes derfor som lav ut fra tilgjengelig kartgrunnlag.

Radonaktsomhetskart gir kun en overordnet vurdering av området. Se radonmåling for resultat fra måling i 2010.

Vurderingen er basert på tilgjengelige offentlige kartdata og innebærer ikke en geoteknisk undersøkelse eller detaljert vurdering av grunnforholdene på eiendommen.

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.

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• På loftet er det ført elektriske hovedkabler gjennom veggen mot naboboligen. Gjennomføringen er delvis åpen og utgjør dermed et brudd i den brannskillende konstruksjonen. Dette kan medføre redusert brannmotstand og økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette gjennomføringen med et dokumentert og godkjent branntettingssystem som opprettholder konstruksjonens brannmotstand. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagpersonell.

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

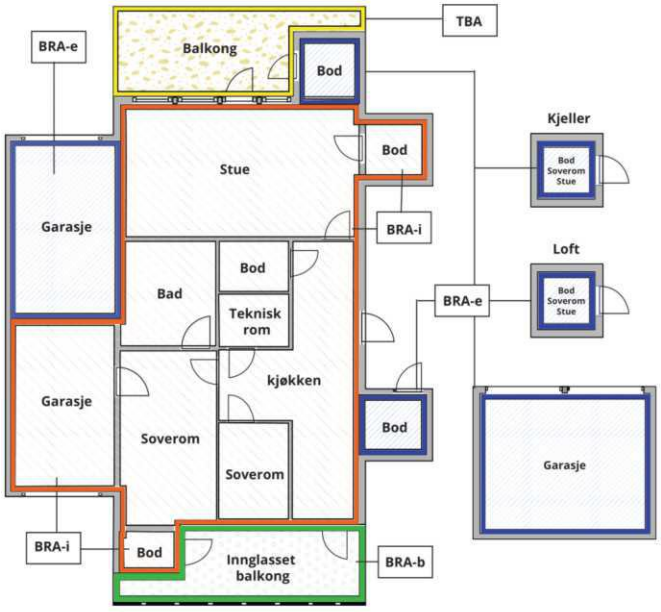
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44	5		49	
1.Etasje	57			57	29
2.Etasje	57			57	13
SUM	**158**	**5**			**42**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom med toalett, gang m/ trapp, bod, garderobe, kjellerstue, entré	Bod	
1.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, hovedentre, gang med trapp, trapperom, bad, gjestebad, garderobe		
2.Etasje	Kjøkken, spisestue, stue		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eiendommen er registrert som vertikaldelt tomannsbolig (bygningstype 121), med registrert dato for tatt i bruk 23.06.1973.

Det foreligger ferdigattest datert 12.12.1976.
Det ble gitt igangsettingstillatelse for tilbygg den 18.06.1997.
Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 02.11.1998.

Kjøkkenet er flyttet fra rommet som i dag benyttes som stue, til sin nåværende plassering. Flyttingen vurderes ikke som et søknadspliktig tiltak, forutsatt at det ikke er utført søknadspliktige endringer i bærende konstruksjoner, brannskiller eller andre forhold som utløser søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Takhøyden er målt til ca. 208 cm i kjellerstuen og ca. 218 cm i gang med trapp. Dette er lavere enn dagens preaksepterte minimumshøyde på 220 cm.
Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	1206		0	234.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Huldreveien 22

Hjemmelshaver
Ihlen Tine Vienna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huldreveien 22 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Slemdal, med en rolig og grønn beliggenhet. Området er særlig godt egnet for barnefamilier, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Beliggenheten kombinerer nærhet til Oslo sentrum med kort avstand til marka og gode rekreasjonsmuligheter.

Slemdal sentrum ligger innen kort gangavstand og har dagligvarebutikker, forretninger og servicetilbud. Vinderen sentrum ligger også i nærheten og tilbyr et bredere utvalg av butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Ved Gressbanen ligger MENY, mens Slemdal har blant annet Kiwi og Coop.

Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med kort vei til Nordmarka, Bånntjern og Vettakollen. Heming idrettsanlegg tilbyr et bredt utvalg av organiserte idrettsaktiviteter. Det er også kort avstand til Holmenkollen nasjonalanlegg, Tryvann skisenter og klatrepark. Ved Gressbanen har Ready IF et moderne idrettsanlegg med kombinert kunstgressbane og kunstisbane.

Eiendommen ligger i et familievennlig område med flere skoler og barnehager i nærheten, blant annet Svenstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Området har gode kollektivforbindelser med T-bane fra Slemdal og bussforbindelser til øvrige deler av Oslo.

Beliggenheten gir en god kombinasjon av sentral tilgjengelighet, etablerte boligområder og nærhet til natur og fritidsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Fra veien er det en kort oppkjørsel til boligen, med to biloppstillingsplasser og elbillader montert på yttervegg. Fra parkeringsområdet er det adkomst til boligens hovedinngang via en utvendig trapp.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 234 m². Tomten er terrassert over flere nivåer og opparbeidet med hage og markterrasse av trevirke på nederste nivå. De ulike nivåene er forbundet med utvendige trapper utført i betong og skiferstein. På tomtens øverste nivå er det opparbeidet biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader. Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger fra takstmann			Ingen		Nei
EL kontroll	16.06.2020		Fremvist		Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	20.10.2026	
3	20.10.2026	
4	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring. Fasadebord og musebånd er sporadisk kontrollert på alle sider av boligen. Undertaket er sporadisk kontrollert på fire tilgjengelige steder.

Det er ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll av alle bygningsdeler og konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som kan forekomme på steder som ikke er kontrollert eller tilgjengelige for inspeksjon.

Ved kjøp av enebolig anbefales det alltid at kjøper foretar egne og grundige undersøkelser av eiendommen før kjøpsavtale inngås.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260561
Addresse	Huldreveien 22		
Postnr.	0781	Sted	OSLO
Selgers navn	Tine Vienna Ihlen		

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?

06/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Winterbergh Forsikring

Polise/avtalenr.:

100408004

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker i flis i dusj sone på et av badene og i fug på gulv utenfor dusj sone. Ingen fukt målt.

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

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

Støp av nytt gulv, flislegging, sluk, alt nytt elektrisk og rørlegging. Minel elektro, Askim og Rørlegger Christian Leegaard, Rørlegger Lars As. Byggefirma Bygg Kulik.

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 ved kopi:

Fakturaer på utført arbeid og byggevarer.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran er lagt på begge bad. Usikker på om det er lagt på vaskerom.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk byttet av rørlegger på begge bad og vaskerom

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

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

Alt nytt elektrisk på begge bad og vaskerom. Varmekabler, el uttak og lyskilder.

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:

Har fakturaer for utført arbeid. Avventer samsvarserklæring fra elektriker firma Minel (Kreativ elektro Askim) da det ble glemt ved endt oppdrag i 2019.

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

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

Alt av rør i huset er byttet i forbindelse med renovering i 2018. Kjøkkenet ble flyttet og 2 bad samt vaskerom ble bygget på nytt.

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:

Fakturaere på utført arbeid av rørlegger Christian Leegaard hos Rørlegger Lars AS.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier skrev i sin egenerklæring at terrasse var satt opp uten byggegodkjenning. Vet ikke noe mer utover det.

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

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

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

Ny platting/terrasse lagt på bakkeplan

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hanko Byggetjenester

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

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

Hvilke endringer er gjort?

Det ble støpt varmekabler og lagt nye gulv i gang, garderobe og vaskerom i 2018. Nytt gulv i kjellerstue. Revet ned vegg i kjellerstue og garderobe.

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:

Hele det elektriske anlegget ble byttet og alle ledninger trukket på nytt i 2018. Det er brukt skjermede ledninger i vegg i hele huset. Nytt sikringsskap i kjeller. Avventer samsvarserklæring fra Minel elektro da dette ble glemt i 2018/2019

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:

Har alle fakturaer men avventer samsvarserklæringen

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia utførte kontroll 16.06. 2020 med ingen store avvik.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Huset ble tilnærmet totalrenovert i 2018. Alle vegger, tak og gulv er lagt nytt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Foretatt i 2010 med verdier på BQm3 190 i kjellerstue og 100 i soverom, under grensen.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Gasspeis type 650 Bay levert og montert i 2018 av Peisselskabet AS.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.10.2026

Signert av *Tine Vienna Ihlen*

Initialer selger:
T I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Huldreveien 22, 0781 OSLO**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373402**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80706766**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **1206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **251,87**

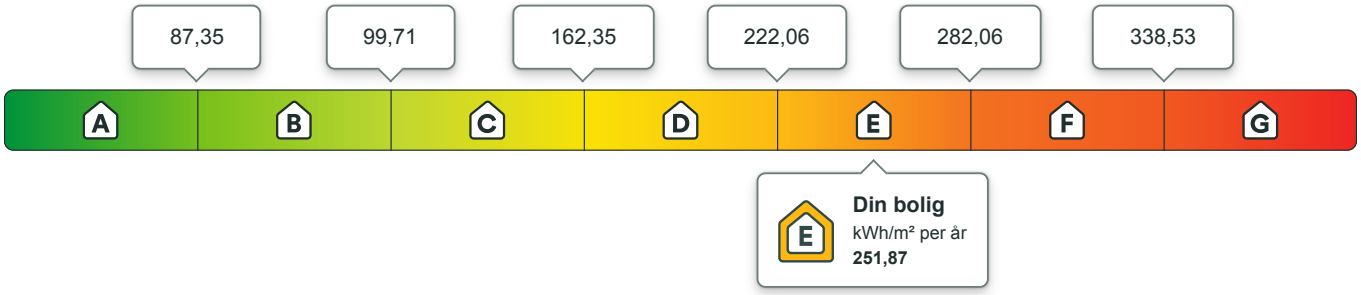
Huldreveien 22, 0781 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
40 299,47	**251,87**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Huldreveien 22, 0781 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Huldreveien 22, 0781 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

DAGBOKFØRT

06.MRS.31 011524

Gjenpartens riktighet bekreftes
A/S NORDLANDSBANKEN
Iflg. spesialfullmakt

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Nærværende eiendom, gnr. 35, bnr. 1211 i Oslo eies i sameie av eierne til enhver tid av gnr. 35, bnr. 1204, gnr. 35, bnr. 1206 og gnr. 35, bnr. 1207. Sameiebrøken er som følger: Bnr. 1204, ~~50 %~~ 2/4, bnr. 1206, ~~25 %~~ 1/4 og bnr. 1207, ~~25 %~~ 1/4.

På fellesarealet anlegges innkjøringsvei til 6 parkeringsplasser samt gnr. 35, bnr. 1204. Veien legges parallelt med og nord for de seks parkeringsplassene som i sin tur ligger langs grensen mot gnr. 35, bnr. 1206 og gnr. 35, bnr. 1207. Vest for den vestre parkeringsplass vender veien mot sydvest mot grensen til gnr. 35, bnr. 1204. Midtlinje vei deler fellesarealet slik at nordre del utgjør ca. 194 m2, mens søndre del utgjør ca. 206 m2.

Eierne av gnr. 35, bnr. 1206 og gnr. 35, bnr. 1207 har eksklusiv bruksrett til arealet syd for innkjøringsvei inklusive parkeringsplassene, mens eier av gnr. 35, bnr. 1204 har eksklusiv bruksrett til arealet nord for innkjøringsvei. Eierne av gnr. 35, bnr. 1206 og gnr. 35, bnr. 1207 kan ikke motsette seg at eier av gnr. 35, bnr. 1204 bygger parkeringsplasser eller garasje på tomtens nordre del.

Sameierne forplikter seg til å opprette en sameieavtale vedrørende bruk, vedlikehold og kostnadsfordeling basert på sameiebrøk og de tinglyste eksklusive bruksrettigheter. Sameieavtalen kan tinglyses.

Opparbeidelse av vei, parkeringsplasser og støttemurer fordeles etter følgende nøkkel:

Tenker man seg fellesarealet delt med en linje vinkelrett på søndre grense i forlengelse nordover fra vestre side av den vestre parkeringsplassen, skal kostnadene ved bygging av vei fra Huldreveien til denne linje, samt nordre støttemur frem til linjen deles med 1/3 på hver av sameierne.

Kostnadene ved opparbeidelse av parkeringsplass og eventuell støttemur syd for parkeringsplassene frem til den tenkte linje dekkes ~~50 %~~ 1/2 av hver av eierne av gnr. 35, bnr. 1206 og gnr. 35, bnr. 1207.

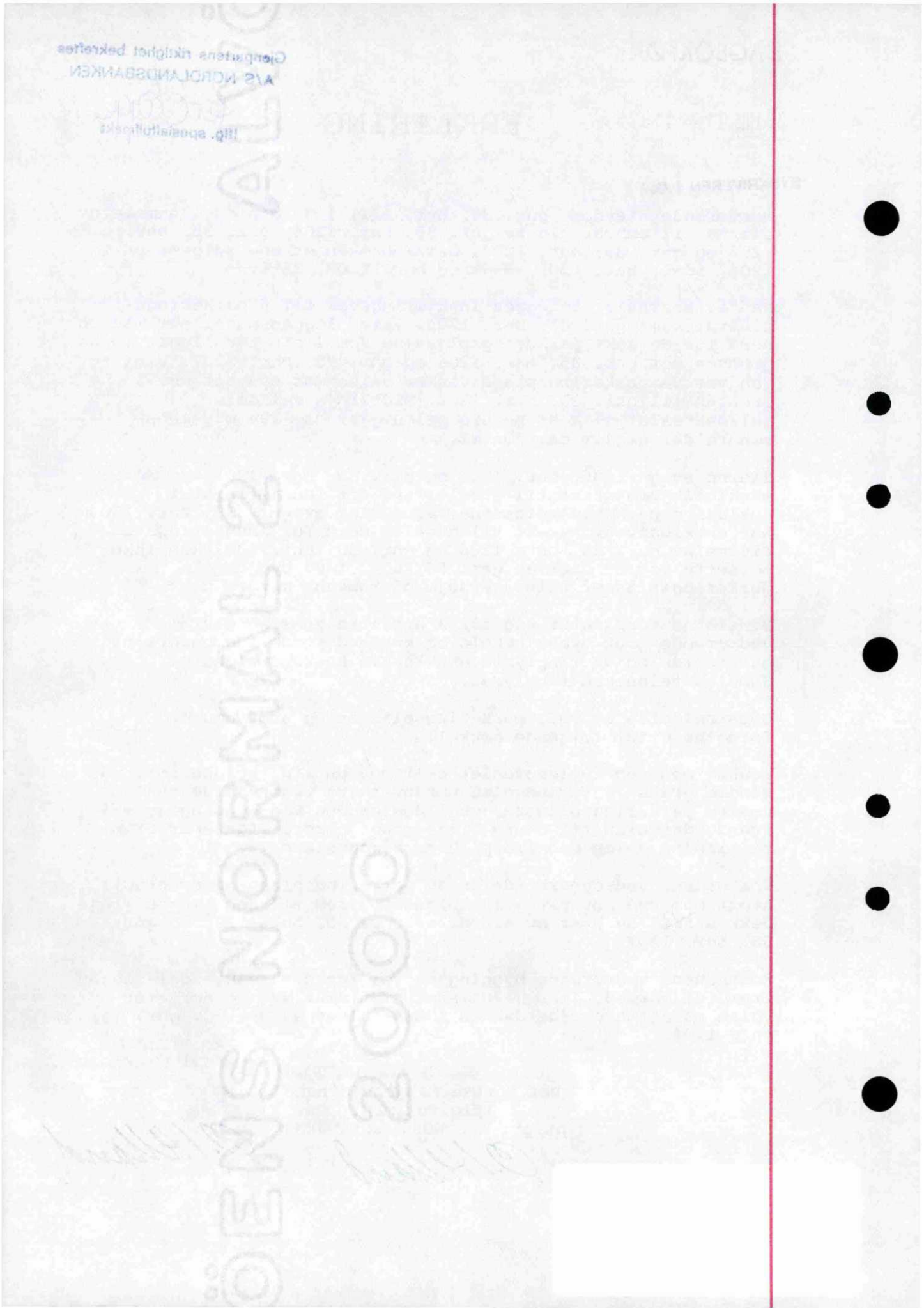
Kostnadene vedrørende bygging av vei fra den tenkte delelinjen frem til gnr. 35, bnr. 1204 samt støttemur syd og nord for veien på dette område dekkes i sin helhet av eier av gnr. 35, bnr. 1204.

Undertegnede samtykker herved til tinglysingen.

Oslo, den 5. mars 1991
Det Norske Misjonsforbund
iflg.fullmakt
pr.pr. A/S NORDLANDSBANKEN
P. Hilland

Oslo, den 5. mars 1991
pr.pr. A/S NORDLANDSBANKEN
P. Hilland

Doknr: 11524 Tinglyst: 06.03.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Det Norske Misjonsforbund, v/a/s Nordlandsbanken, v/Øystein Helland,
Rosenkrantzgt. 21, 0110 Oslo 1

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

14 FEB -91

Doknr: 8009 Tinglyst: 14.02.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING 8009

VEDRØRENDE GNR. 35 BNR. 224,BNR.229,BNR.1202,BNR.1203,
BNR.1204,BNR.1205,BNR.1206,BNR.1207,
BNR.1208,BNR.1209,BNR.1210,BNR.1211 OG
BNR. 1212.

ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1202
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Vettaliveien
over gnr. 35 bnr. 1203
langs denne eiendoms vestre grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 224
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Vettaliveien
over gnr. 35 bnr. 1203 og bnr.1212
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1205 og bnr.1210
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei(4 meter bred)
fra Huldreveien
over gnr. 35 bnr.229
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1204
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei(4 meter bred)
fra Huldreveien over gnr.35 bnr.1211 *
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 35 bnr. 1208 og bnr. 1209
skal ha bruksrett til kjørbar gjensidig atkomstvei
(4 meter bred)
fra Huldreveien og bruk av felles gårdsplass(snumulighet)
på hverandres eiendommer
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

* Rettet av Oslo oppm.v.
5/2-91

OSLO OPPMÅLINGSVESEN
EIENDOMSAVDELINGEN

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 35 bnr. 1206 og bnr.1207
skal ha bruksrett til 3 stk.biloppstillingsplasser hver
på gnr. 35 bnr. 1211
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 35 bnr.229,bnr.1203,bnr.1208,bnr.1209,
bnr.1211 og bnr.1212
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 35 bnr.229

Hjemmelsinnehavere

Lisbet Tove Tangsrud Ruud
Tom Ruud
Anne-Sofie Riis Asplin
Pål Wilhelm Asplin
Gudvor Ertzeid
Jens-Øyvind Loven
Ragnar Flaem
Berit Flaem
Kari Midtland
Ingrid Reimers
Eigil Reimers

For gnr. 35 bnr. 1203,bnr.1208,
bnr. 1209,bnr.1211
og bnr. 1212.

Hjemmelsinnehaver

Det Norske Misjonsforbund

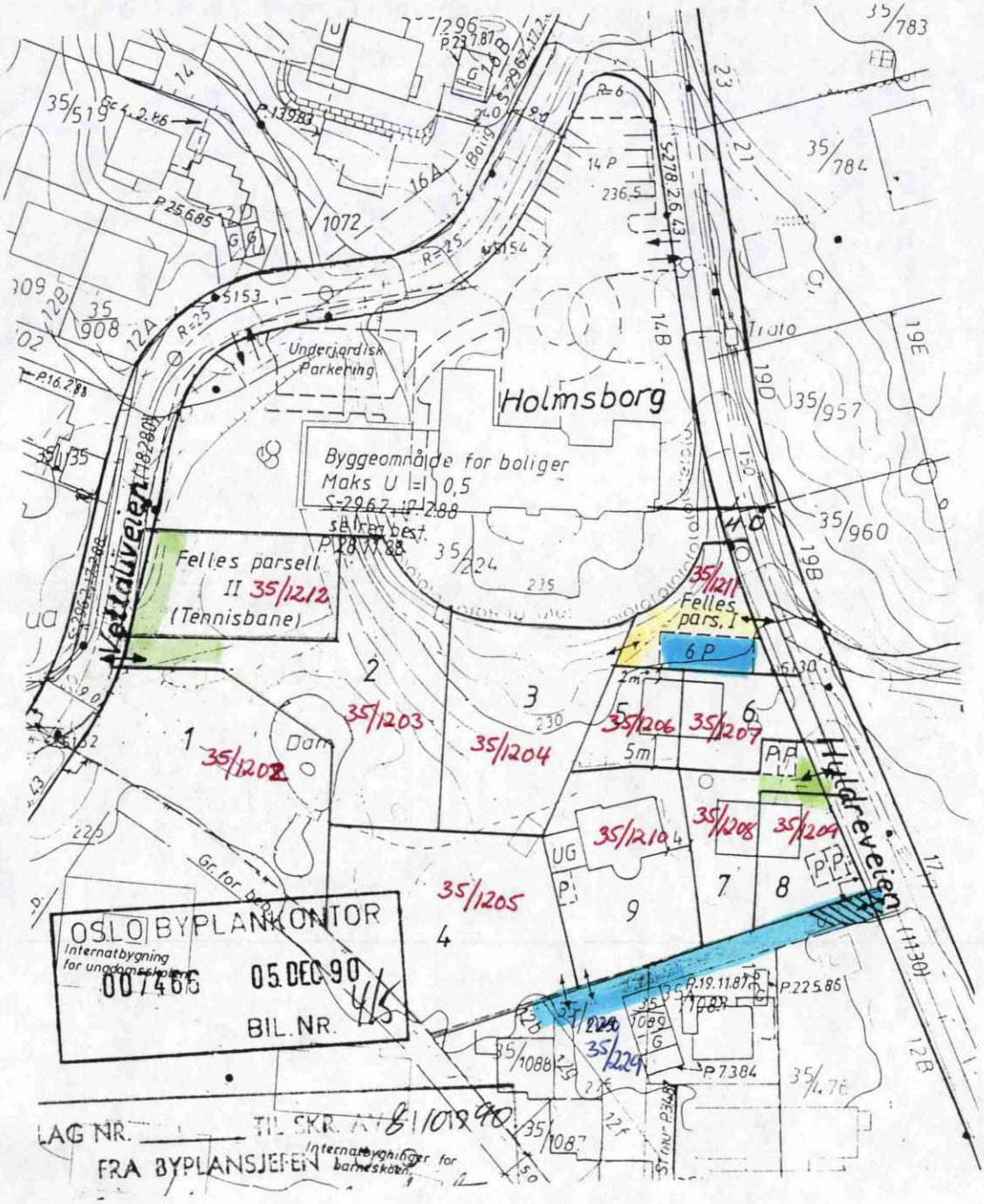
Undertegnede samtykker herved til
tinglysingen.
Oslo, den 12.02.91
pr.pr. % NORDLANDSBANKEN
O. Helland

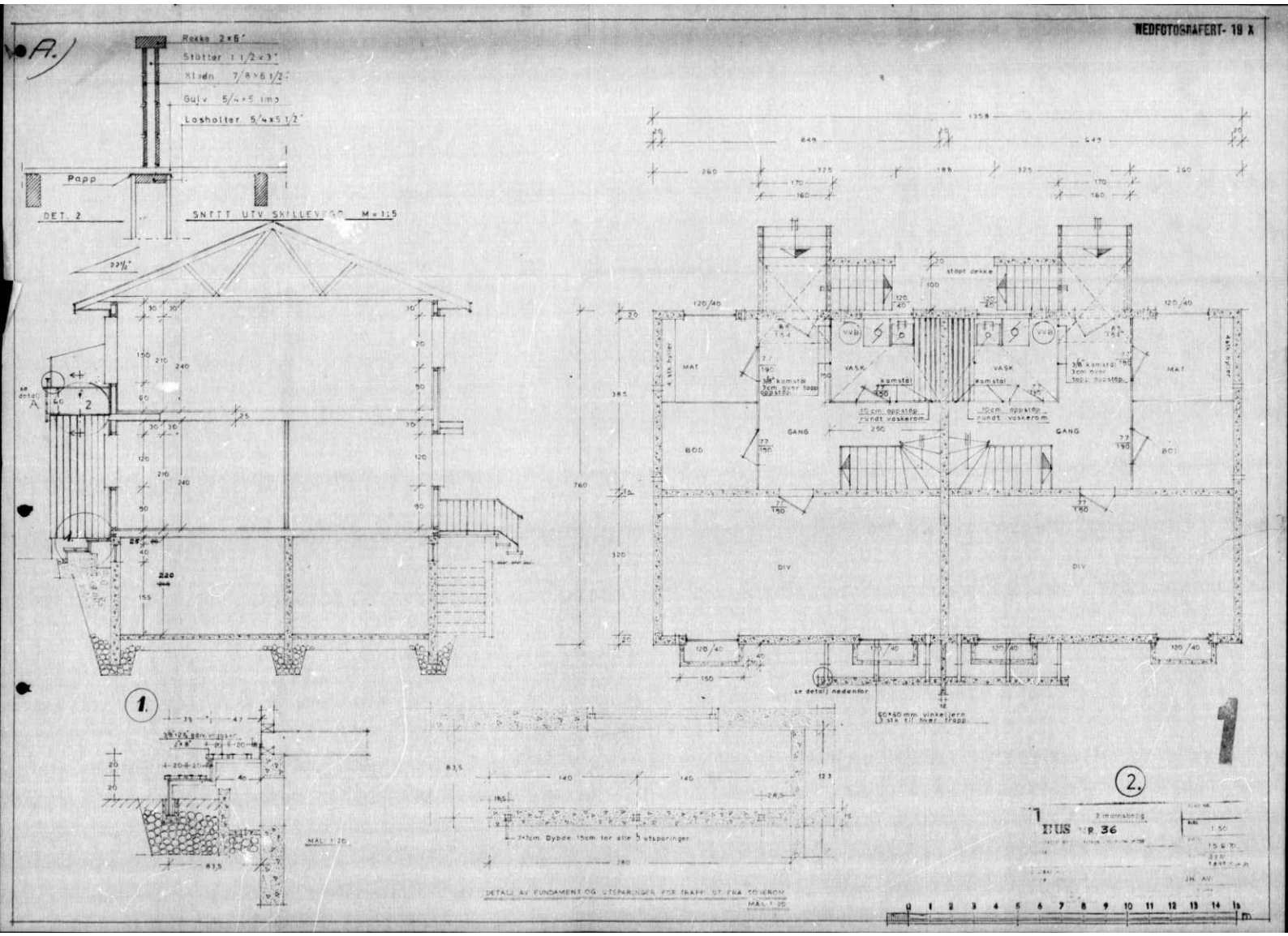
I Mg. fullm. pr.pr. % NORDLANDSBANKEN
O. Helland

DAGBOKFØRT

14.FEB.91 008009

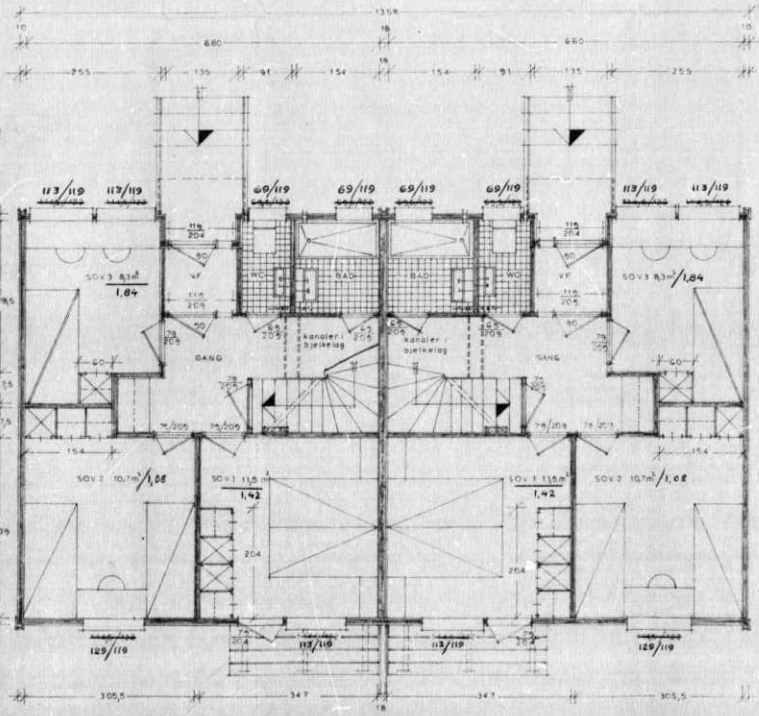
BYSKRIVEREN I OSLO

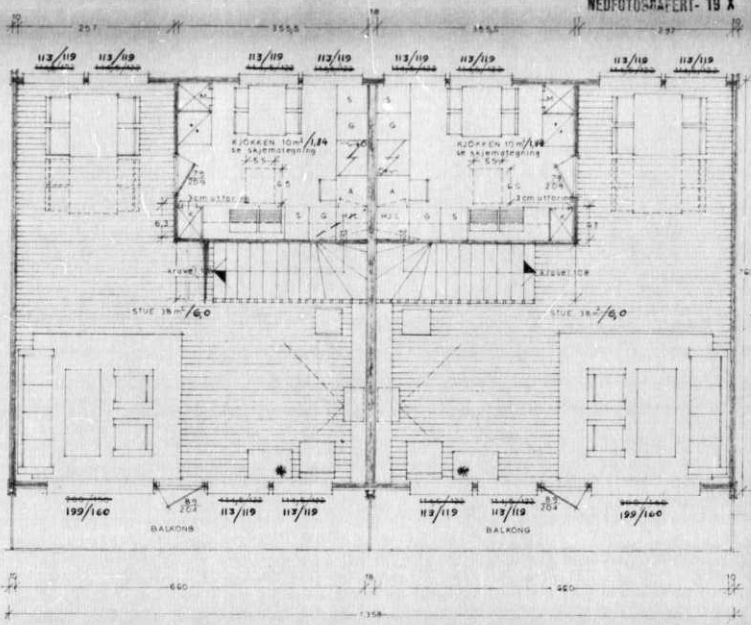



A.)
Rekke 2×6"
Stötter 1 1/2×3"
Kledn. 7/8×8 1/2"
Gulv 5/4×5 imp
Losholter 5/4×5 1/2"
Papp
DET. 2
SNITT UTV. SKILLEVEGG M=1:5
22½°
1
2
se detalj A
se detalj nedenfor
MAT
VASK
BOD
GANG
DIV
stopt dekke
60×60 mm vinkeljern 3 stk til hver trapp
1.
MÅL 1:20
DETALJ AV FUNDAMENT OG UTSPARINGER FOR TRAPP UT FRA SOVEROM
MÅL 1:20
2.
BUS R. 36
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

A.1

NEDFOTOGRAFERT - 19 X





2

1.

NB. ALLE MÅL ER BINDINGSVERKSMÅL

36

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Schei, Trude
Havnabakken 2 B
0874 OSLO

Dato: - 2 NOV 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9501199-19
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Øyvind Nesbakken

Arkivkode:

Byggeplass:	HULDREVEIEN 22	Eiendom:	35/1206//0
Tiltakshaver:	Schei, Trude	Adresse:	Huldreveien 22, 0389
Søker:	Schei, Trude	Adresse:	Huldreveien 22, 0389
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

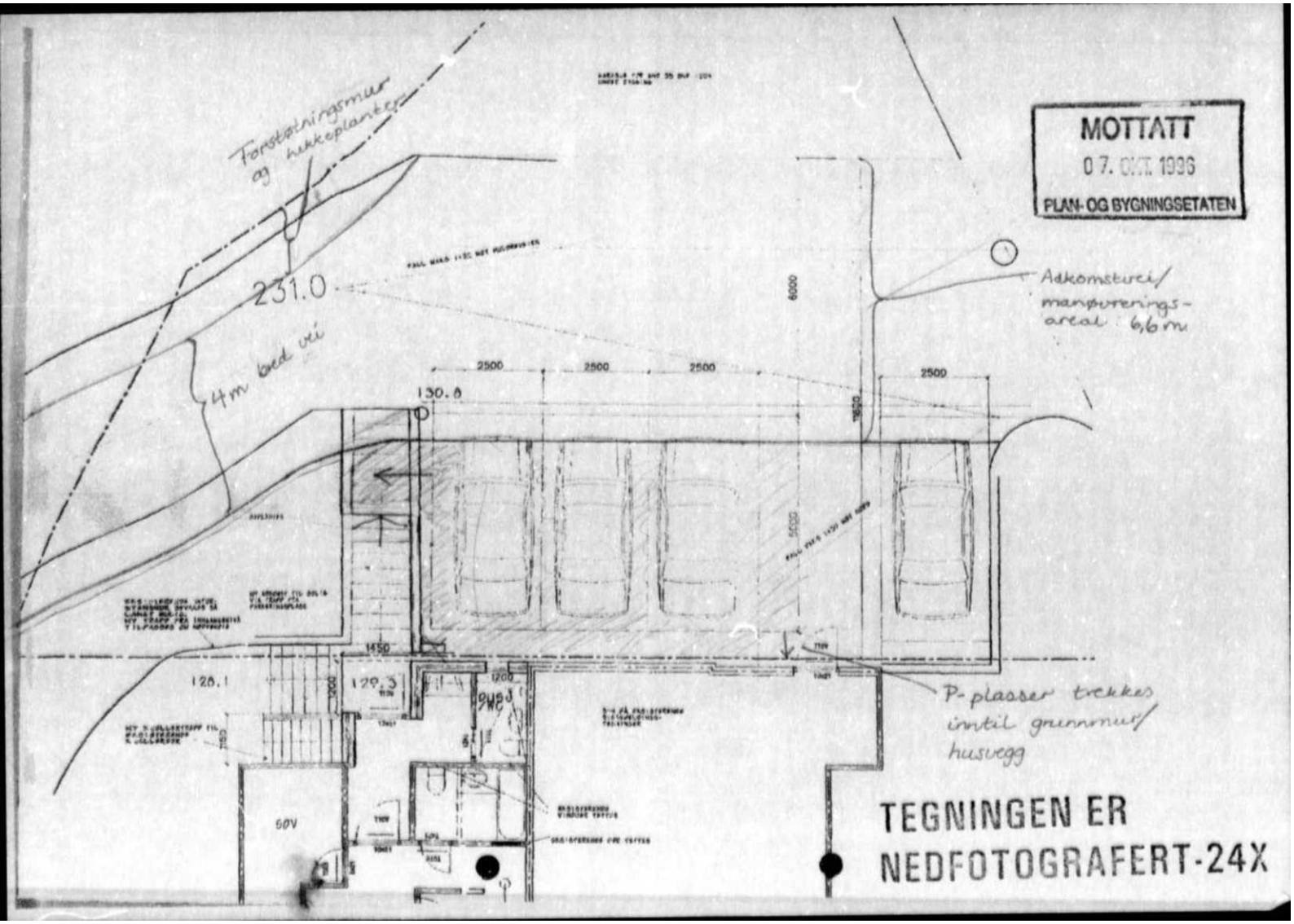
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

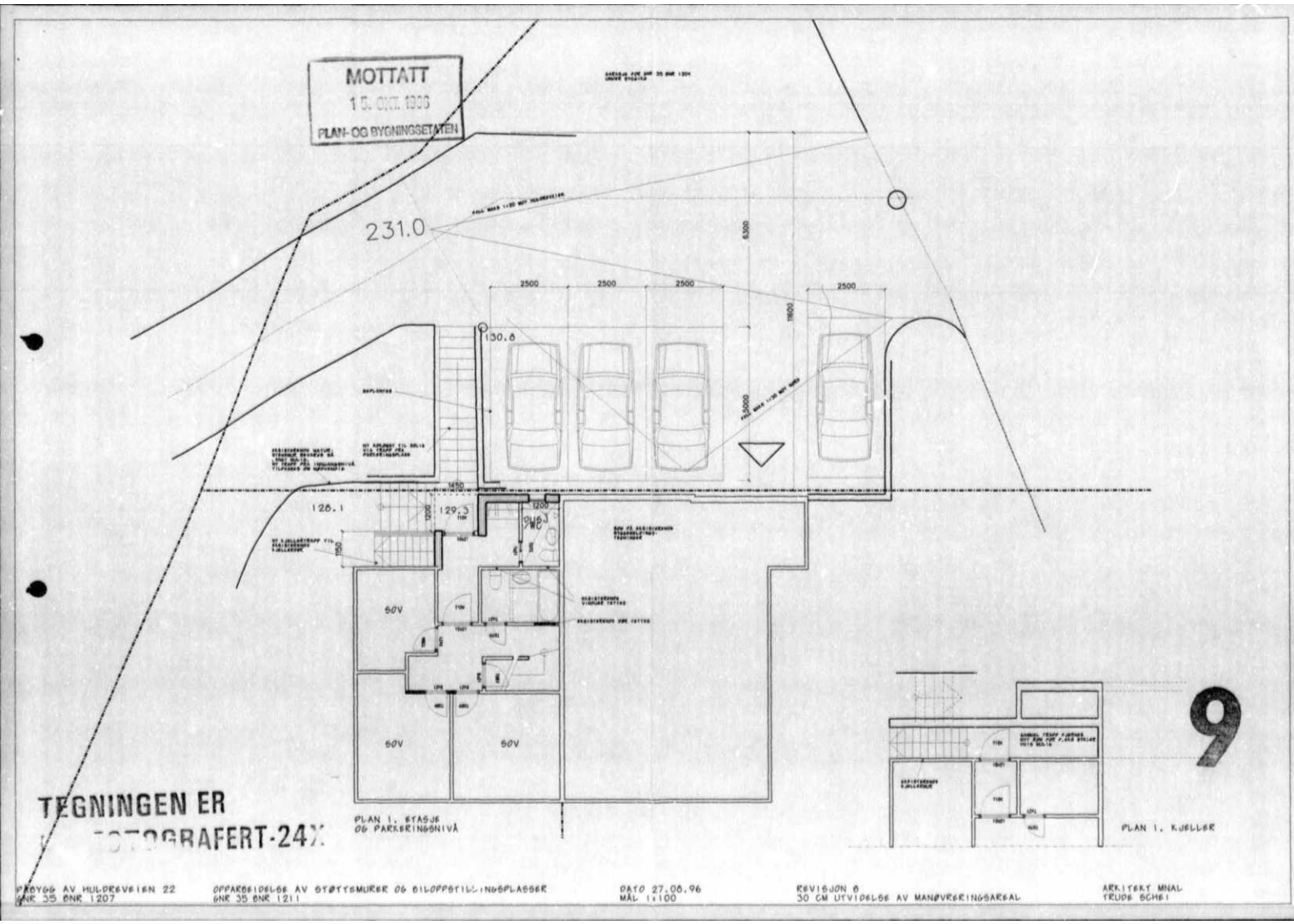
Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler



MOTTATT
07. OKT. 1996
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X



TEGNINGEN ER
[illegible]OGRAFERT-24[illegible]

PROSJ AV HULDREVEIEN 22
GNR 35 BNR 1207

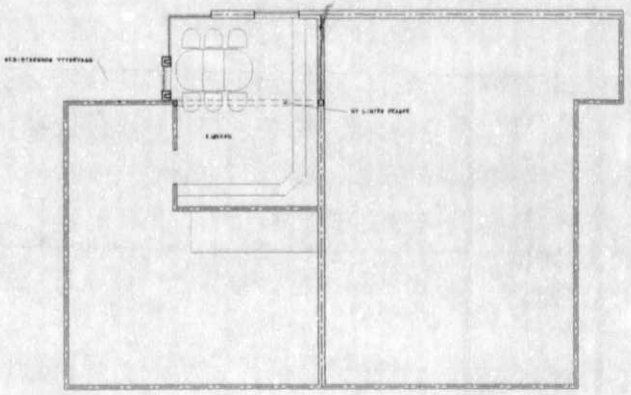
OPPARBEIDELSE AV STØTTEMURER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER
GNR 35 BNR 1211

DATO 27.06.96
MÅL 1:100

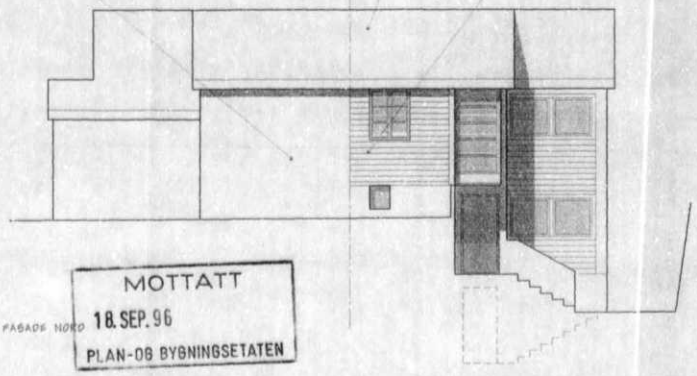
REVISJON A
30 CM UTVIDELSE AV MANØVRERINGSAREAL

ARKITEKT MNAL
TRUDE SCHEI

B-30

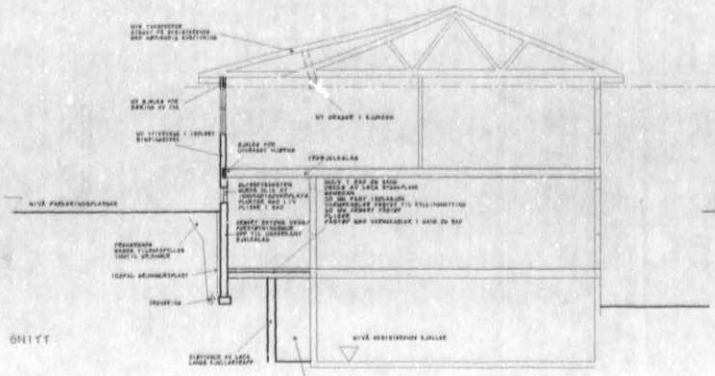


PLAN 2. ETASJE

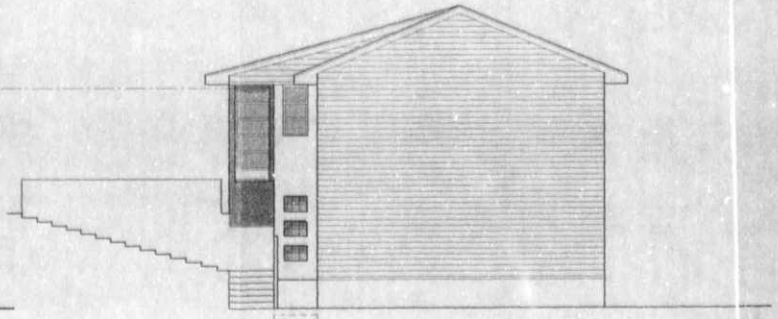


FASADE NORD

MOTTATT
18. SEP. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



SNITT



FASADE VEST

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

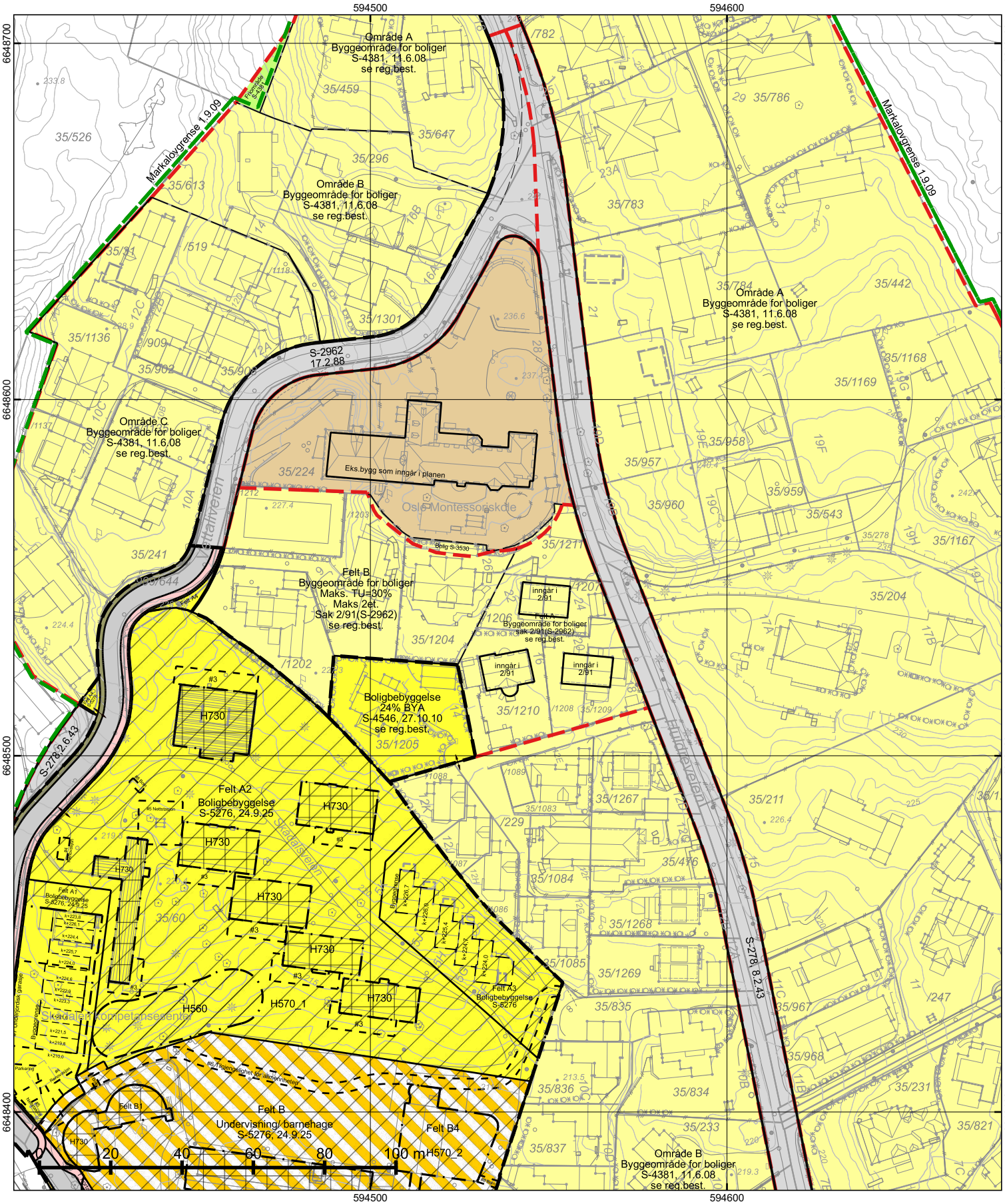
8

PÅBYGG AV HULDREVEIEN 22
GNR 35 BNR 1207

OPPARBEIDELSE AV STØTTEMURER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER
GNR 35 BNR 1211

DATO 27.08.96
MÅL 1:100

TEKT MNAL
SCHEI



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

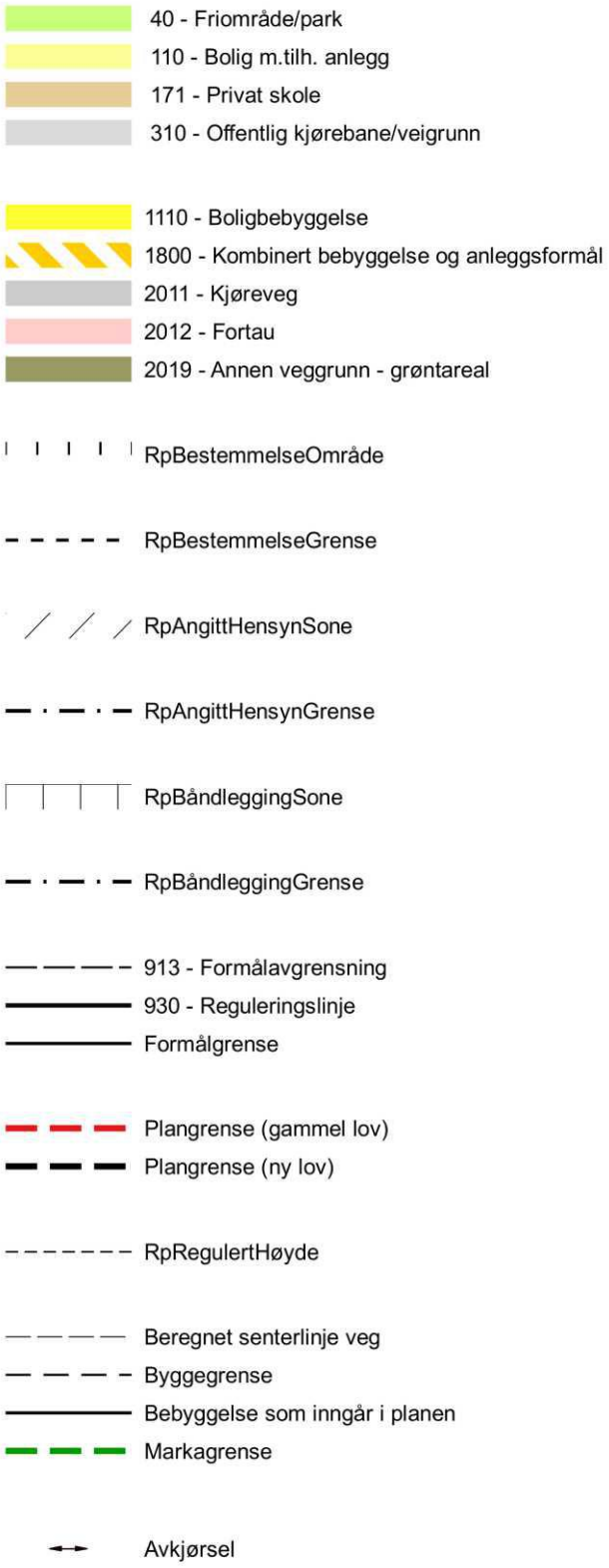
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

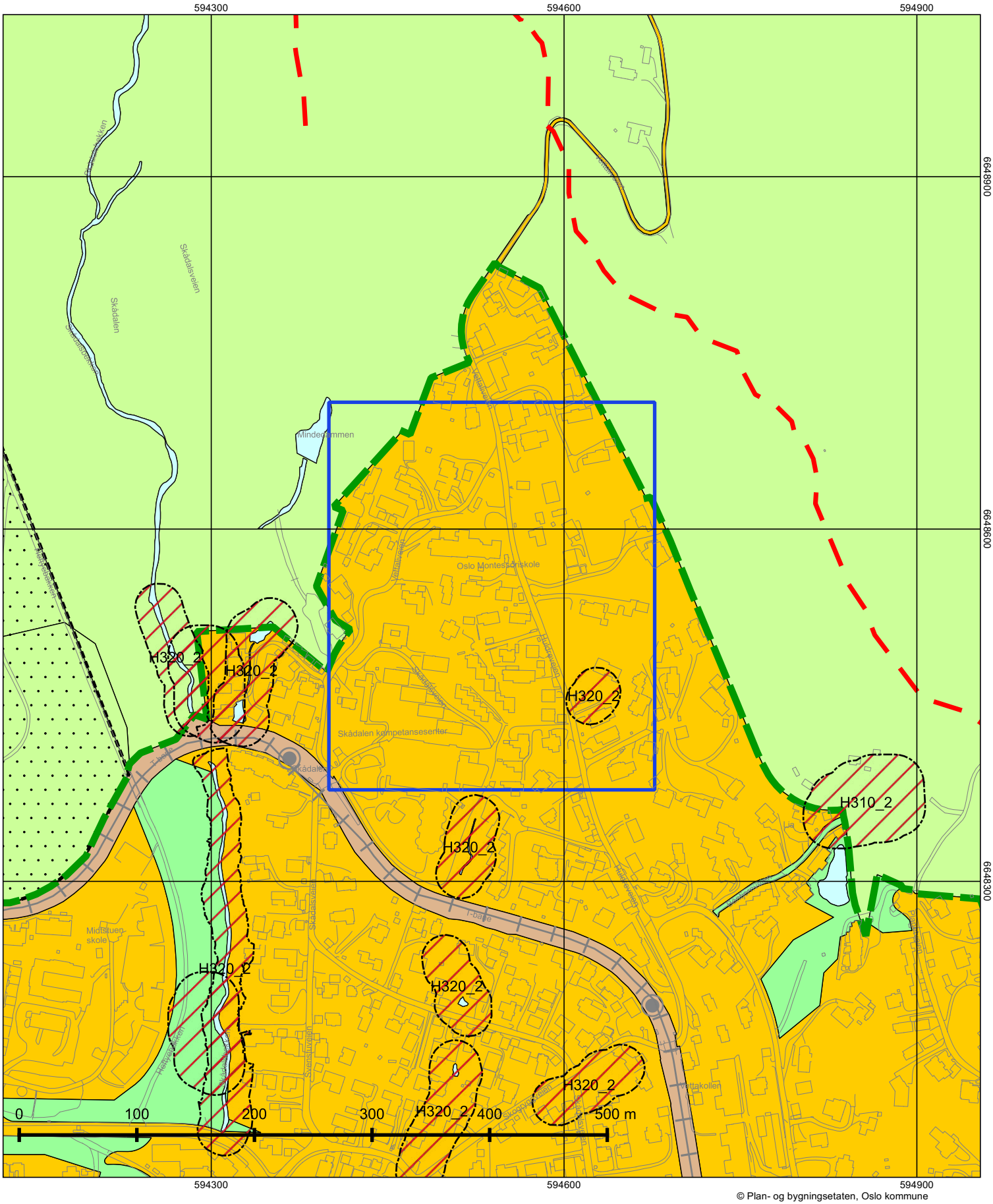
PlottID/Best.nr: 163928/ 86541157
Adresse: Huldreveien 22
Gnr/Bnr: 35/1206
Deres ref.:
Kommentar:

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: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163928/86541157
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



ambita

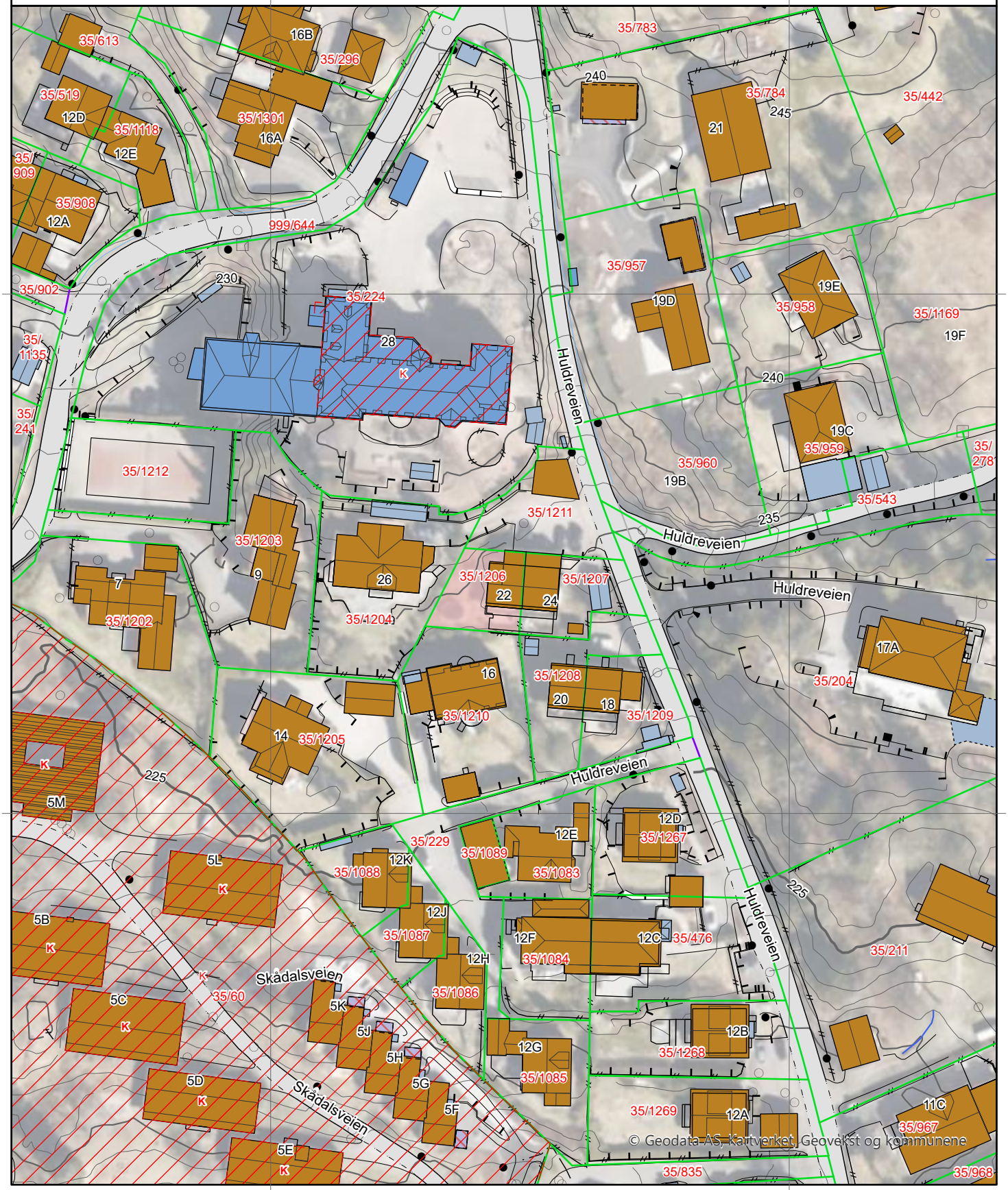
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/35/1206/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

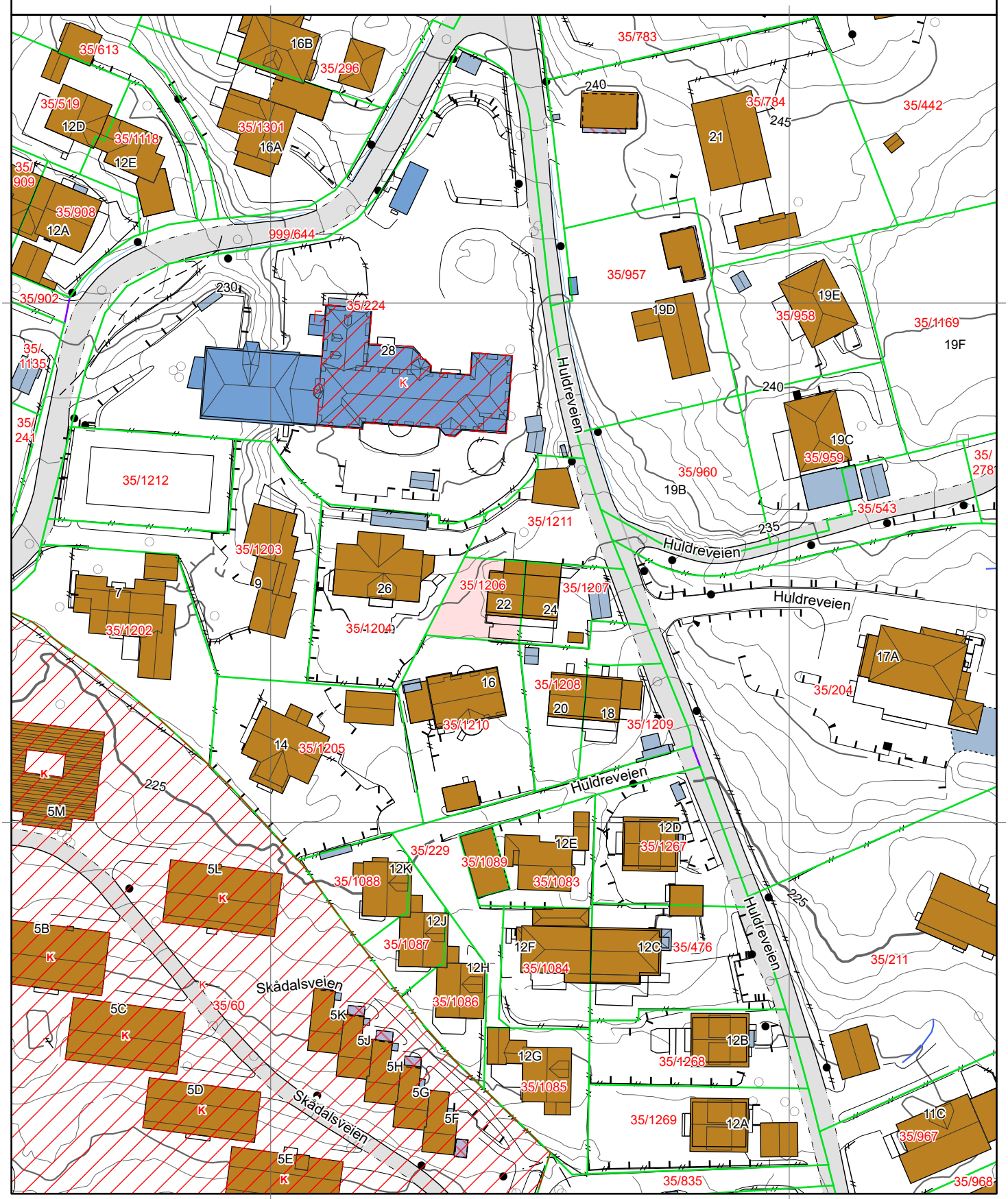
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/35/1206/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Oslo

291

Huldreveien 14 - Holmsborg, Boliger - Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for gnr.35 bnr.224, (S-2962)

Vedtaksdato: 15.01.1991
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 199050581
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2962

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GNR 35 BNR 224, "HOLMSBORG" - HULDREVEIEN 14.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3. Innenfor Felt A der eksisterende bebyggelse ligger tillates ikke ytterligere utbygging.
Utparsellering skal her skje som vist på plankartet.
Innenfor Felt B kan det bygges småhus i inntil 2 etasjer. Maks TU skal ikke overstige 30 %.
Eksisterende vegetasjon og dam skal i størst mulig grad bevares.

§ 4. Innenfor felt B skal det opparbeides parkeringsplasser etter de til en hver tid gjeldende normer for Oslo ytre sone. Parkeringsplasser/garasjer tillates lagt på terreng.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon og areal for lek og opphold jfr. § 69 i plan- og bygnings loven.

Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal måles inn på utomhusplanen og være tilstrekkelig sikret før byggearbeidene igangsettes.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Huldreveien 22, 0781 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 1206, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260561

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Alexander Sandaas

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 408 51 045

E-post: alexander.sandaas@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.
