PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

TROLLÅSVEIEN 49

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

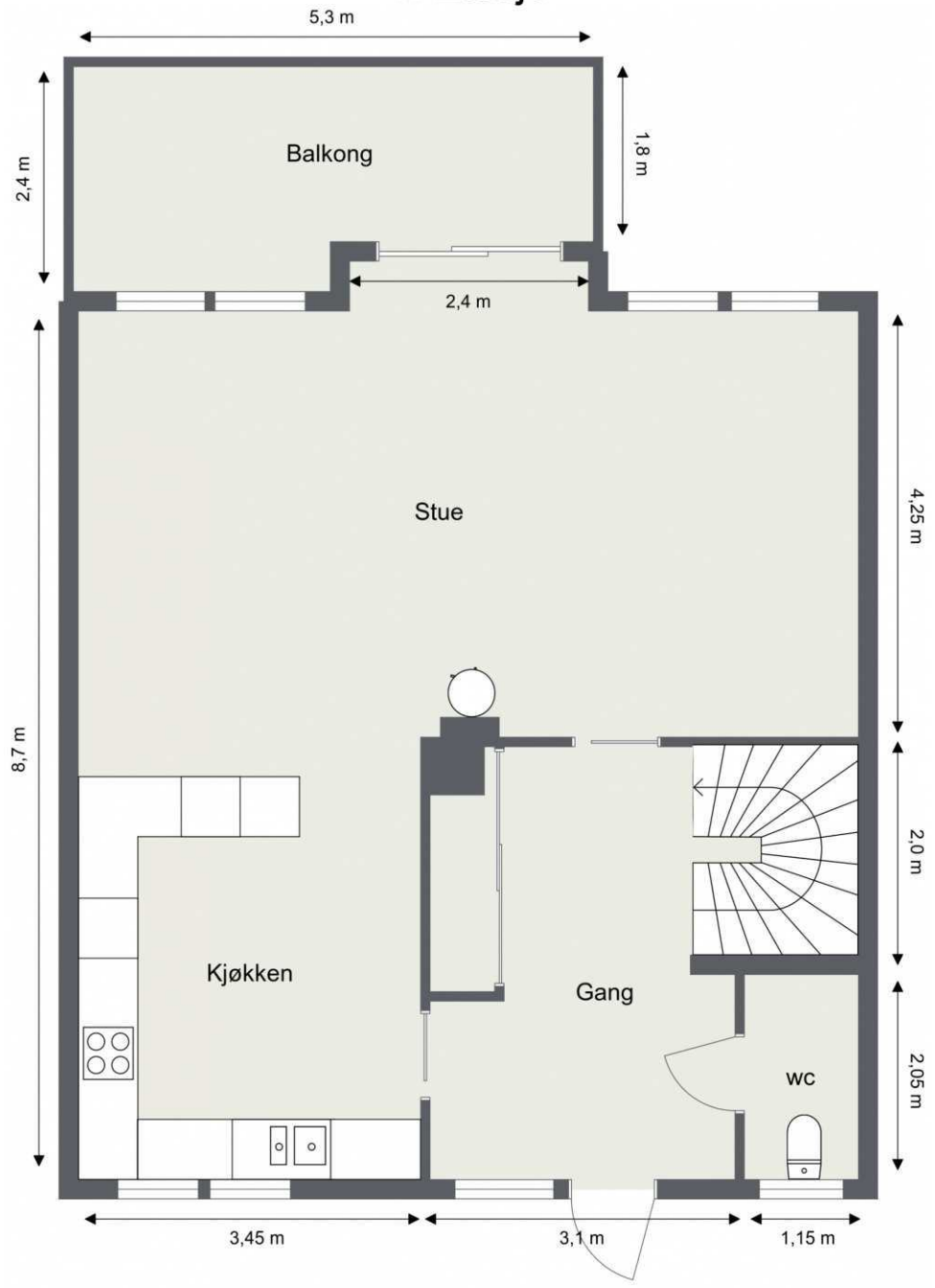
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Trollåsveien 49

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Trollåsveien 49

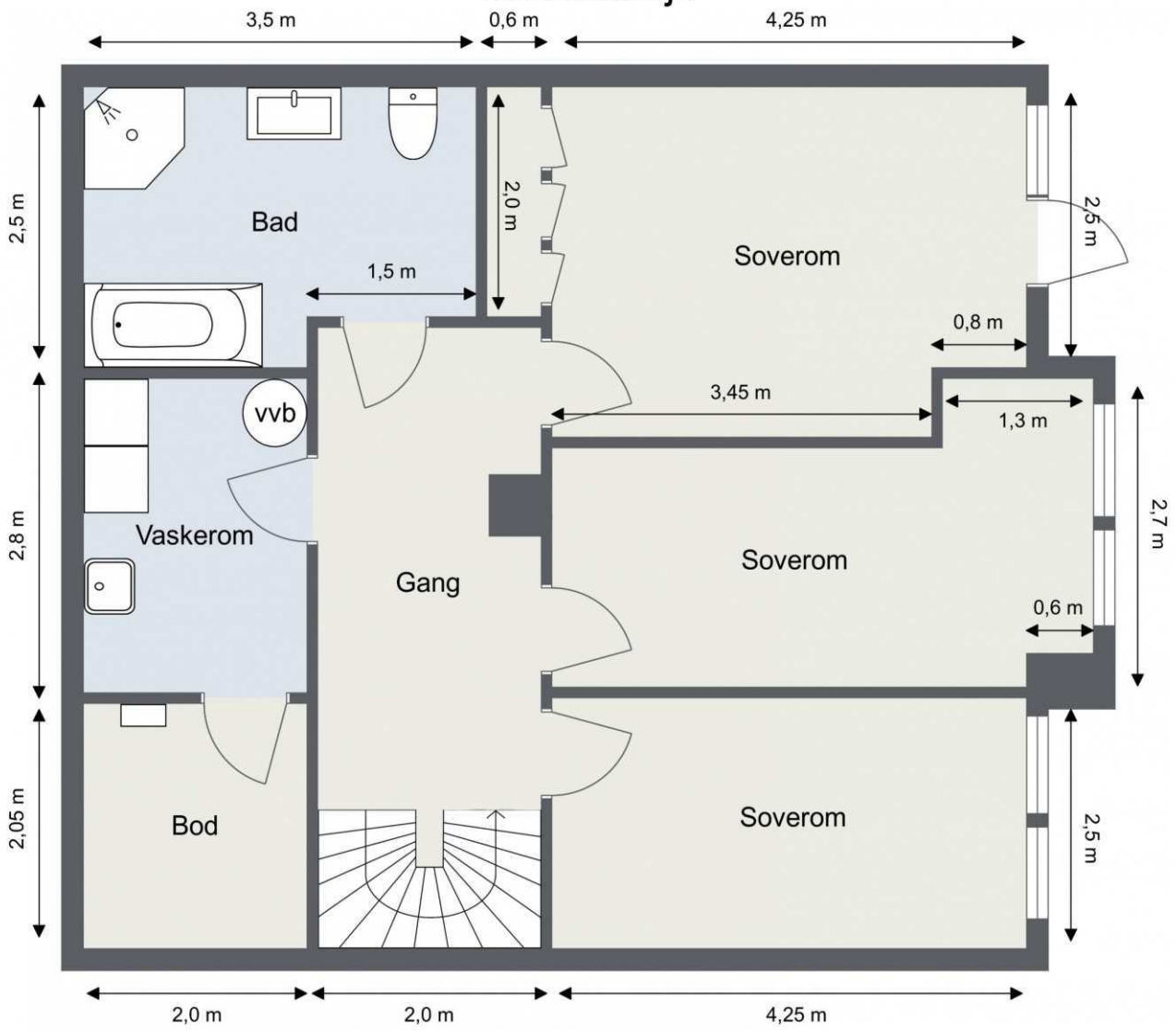
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Trollåsveien 49

Underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Trollåsveien 49, 0672 Oslo**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**143 / 966 / 0 / 2**

Sak

Hjemmelshaver	**Marius Wingerei.**
Oppdragsgiver	**Marius Wingerei.**
Befaringsdato	**12.10.2026**
Rapportdato	**20.10.2026**
Rapportnr.	**7EF8E80D · Versjon 3**

Takstmann

Gunnar Aardal.
Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**31**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**10**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 10 med TG2 og 1 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**12.10.2026**
Rapportdato	**20.10.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Boligen er bygget etter TEK 97 og vil med det ikke tilfredsstille enkelte av dagens forskrifter og krav.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Anbefalte videre undersøkelser

Overvåke våtrom og utvendige bygningsdeler.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (10)

1. Vaskerom i underetasjen – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
2. Terreng – Terreng
3. Vestvendt platting – Vestvendt platting
4. Bad i 2 etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
5. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
6. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)
7. Bad i 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
8. Vaskerom i underetasjen – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
9. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
10. Bad i 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning

TGIU – Ikke undersøkt (1)

1. Yttertak – Yttertak

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold

3. Lyd- og støyforhold
4. Innvendige trapper
5. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
6. Radon
7. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Marius Wingerei.**
Oppdragsgiver	**Marius Wingerei.**
Befaringsdato	**12.10.2026**
Rapportdato	**20.10.2026**
Rapportnummer	**7EF8E80D**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Trollåsveien 49, 0672 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**143 / 966 / 0 / 2**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**990.1 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Varmekabler i våtromsgulv, vedovn, elektriske panelovner og varmematter/folie. Varmematter/folie gjelder hele 1 etasje, loftsstue og trapperom/gang i underetasjen.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Byggemetode

Enebolig over 3 etasjer bygget etter forskrifter ved byggeår.
Felles tomt for 3 stk seksjoner på 990,1 m². Ref.kartverket.no
Støpt armert betongsåle på antatt setning - og telesikret underlag.
Grunnmurene er strukturpusset over terreng.
Betongvegger i underetasjen er utført med sprøytemur.
Innvendige vegger og tak er kledd med gips og sponplater.
Isolerte etasjeskille/bjelkelag av tre.
Yttervegger av bindingsverk som er isolert iht forskrifter ved byggeår.
Fasadene er kledd med malt, liggende panel av tre.
Saltakkonstruksjon av tre, med takoppløft på vestsiden.
Taket er tekket med betong takstein.

Generelle notater

Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Loftet er ikke innredet og kun visuelt besiktiget fra luke.
Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindreadkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler.
Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
Boligen er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest på oppføring av boligen, datert 07.12.2010.
Følgende dokumentasjon er fremlagt av eier:
- Radonrapport fra Airthings for perioden 01.10.2025–30.09.2026.
- If Boligsjekk utført av Anticimex i mai 2022
- Tilsynsrapport og avslutningsbrev fra el-kontroll (DLE) i november 2019
- Dokumentasjon på bytte av varmtvannsbereder i januar 2025: kvittering, faktura fra rørlegger, faktura fra elektriker, samsvarserklæring og risikovurdering/sluttkontroll.
- Samsvarserklæring for kurs og stikkontakt til elbillading (januar 2016).

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	70 m²	—	—	70 m²	
2 etasje	70 m²	—	—	70 m²	delvis skråhimling.
Underetasje	66 m²	—	—	66 m²	
Garasje	—	15 m²	—	15 m²	plass i felles rekke.
Bod i garasjen	—	5 m²	—	5 m²	uinnredet uten dør.
Sum hovedbygning	**206 m²**	**20 m²**	**0 m²**	**226 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong 1 etasje	**11 m² (oppmålt, Vestvendt)**
Terrasseplatting underetasjen	**8 m² (omtrentlig, Vestvendt)**
Sum TBA	**19 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

1 etasje: gang, toalettrom og stue med åpnet kjøkken.
2 etasje: trapperom, bad, soverom og loftstue.
Underetasje: gang, vaskerom, bod, bad og 3 stk soverom.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Bad i underetasjen fra byggeår.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.
Det gjøres oppmerksom på at underliggende tettesjikt og overflater har høy alder og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.

Bad – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Flislagte vegger og platehimling med innfelt downlights.
Det er registrert sprekk, overflateriss på fliser bak kabinettet, i tillegg til tilløp av muggvekst ved silikonfuger.
Ikke kontrollert fullstendig bak badekar og kabinett pga vanskelig fremkommelighet.

ÅRSAK

Høy alder på fliser og tettesjikt.
Det er registrert muggvekst på fuger.
Mugg på fugene skyldes ofte dårlig ventilasjon/avtrekk.

RISIKO

Tettesjikt har usikker fremtid funksjon.
Membranen mister elastisiteten over tid. Den kan bli sprø, sprekke opp og tåler ikke lenger husets naturlige bevegelser (setningsskader).
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.

KONSEKVENS

Kan medføre fukt i treverk og isolasjon. Dette bryter ned boligens bæreelementer og gir et dårlig inneklima.
Kan gi skader på tilstøtende rom: eventuelt vannet kan trekke inn i vegger mot naborom.
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.
Hvis fuktigheten trenger bak flisene, kan det oppstå råteskader i vegger og gulvkonstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Bakliggende tettesjikt har høy alder og anbefales oppgradert innen rimelig tid.
Fjerne eksisterende fugemasse og påføre ny.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder


Tilløp til muggvekst på fuger.


Sprekk i flis.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Hullyd under enkelte fliser; det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom. Dette må likevel ikke regnes som en garanti.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Antatt benyttet smøremembran på vegger og gulv.
Synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes på sikt.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og rustfri stål, samt avløpsrør av plast.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer og innkassede installasjoner omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte

VURDERING (FORTS.)
rørføringer.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk med aggregat plassert på loftet.
I tillegg er det naturlig oppdriftsventilasjon med veggventil og avtrekk ut av ytterveggen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig og lufte intensivt etter dusjing.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning fra Sigdal med skap og skuffeseksjoner med profilerte fronter.
Dempefunksjoner på skuffeseksjon.
To overskap med speil i midten og lyslist med downlights.
Dusjkabinett med 2 - greps blandebatteri.
Dusjsett med regnfalldusj.
Skyvbare dører og vegger av glass.
Frittstående badekar med 2 - greps blandebatteri.
Fronter rundt badekaret av laminerte treplater.
Vegghengt varmestativ.
Gulvtoalett.
Mindre fuktskjolder på sideskrogene til benkeinnredningen.
Utover dette, fremstår innredning og sanitærutstyr med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder





Fuktskjoler på innredning.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Det er innfelt downlights i himlingen.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende vegger er av betong/mur og det er fremlagt ferdigattest og beskrivelse.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt ferdigattest datert 07.12.2010.
Ferdigattest er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.

Beskrivelse – Vaskerom i underetasjen

Vaskerom fra byggeår.
Vaskerommet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.
Det gjøres oppmerksom på at underliggende tettesjikt og overflater har høy alder og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.

Vaskerom i underetasjen – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Malte, tapetserte vegger og malt platehimling.
Det er ikke registrert merkbare skader og normal bruksslitasje på overflatene.
Det er kun direkte våtsoner ved vask og hele gulvet.
Tilstandsgard gis på bakgrunn av gjeldende stadard.

ÅRSAK
Høy alder på overflater og tettesjikt.

RISIKO
Tettesjikt har usikker fremtid funksjon.
Membranen mister elastisiteten over tid. Den kan bli sprø, sprekke opp og tåler ikke lenger husets naturlige bevegelser (setningsskader).

KONSEKVENS
Kan medføre fukt i treverk og isolasjon. Dette bryter ned boligens bæreelementer og gir et dårlig inneklima. Kan gi skader på tilstøtende rom: eventuelt vannet kan trekke inn i vegger mot naborom.

ANBEFALT TILTAK
Oppgradering innen rimelig tid.

Vaskerom i underetasjen – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Hullyd under enkelte fliser; det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom. Dette må likevel ikke regnes som en garanti.

Vaskerom i underetasjen – Overflater – gulv – bilder



Vaskerom i underetasjen – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Antatt benyttet smøremembran på vegger og gulv.
Synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes på sikt.

Vaskerom i underetasjen – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett under klemringen.
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og rustfri stål, samt avløpsrør av plast.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer og innkassede installasjoner omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte

VURDERING (FORTS.)
rørføringer.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Vaskerom i underetasjen – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Vaskerom i underetasjen – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk med aggregat plassert på loftet.
I tillegg er det naturlig oppdriftsventilasjon med veggventil og avtrekk ut av ytterveggen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig.

Vaskerom i underetasjen – Ventilasjon – bilder



Vaskerom i underetasjen – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Fritthengt utslagsvask av stål med 1 - greps blandebatteri.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Diverse vegghengte hyller/stativer.
Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

ANBEFALT TILTAK
Høyt trykk på blandebatteri anbefales justert ved trykkreduksjonsventilen på berederen.
Avløpsrør til vaskemaskinen henger løst og anbefales festet tilstrekkelig.

Vaskerom i underetasjen – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Vaskerom i underetasjen – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING
Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Vaskerom i underetasjen – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende vegger er av betong/mur og det er fremlagt ferdigattest og beskrivelse.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Vaskerom i underetasjen – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt ferdigattest datert 07.12.2010.
Ferdigattest er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.

Beskrivelse – Bad i 2 etasje

Bad fra byggeår.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.
Det gjøres oppmerksom på at underliggende tettesjikt og overflater har høy alder og bør påberegnes oppgradert innen rimelig tid.

Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.

Bad i 2 etasje – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Flislagte vegger i dusjsonen.
Øvrige overflater av slette, malte tapetserte vegger.
Sokkelfliser opp langs alle vegger.
Slett, malt platehimling.
Det er registrert tilløp til muggvekst på fuger og mindre hull i mørtelfuger.

ÅRSAK
Høy alder på fliser og tettesjikt.
Det er registrert muggvekst på fuger.
Mugg på fugene skyldes ofte dårlig ventilasjon/avtrekk.

RISIKO
Tettesjikt har usikker fremtid funksjon.
Membranen mister elastisiteten over tid. Den kan bli sprø, sprekke opp og tåler ikke lenger husets naturlige bevegelser (setningsskader).
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.

KONSEKVENS
Kan medføre fukt i treverk og isolasjon. Dette bryter ned boligens bæreelementer og gir et dårlig inneklima.
Kan gi skader på tilstøtende rom: eventuelt vannet kan trekke inn i vegger mot naborom.
Mugg over tid kan spise seg inn i porene på sementfuger og silikon, noe som gjør dem porøse og vanskelige å rengjøre.
Hvis fuktigheten trenger bak flisene, kan det oppstå råteskader i vegger og gulvkonstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK
Bakliggende tettesjikt har høy alder og anbefales oppgradert innen rimelig tid.
Fjerne eksisterende fugemasse og påføre ny.
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad i 2 etasje – Overflater – vegger og himling – bilder

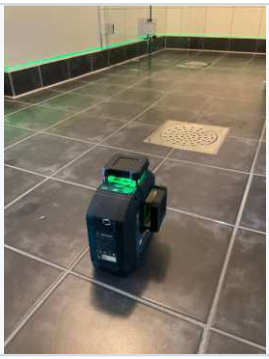


Bad i 2 etasje – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag og vedlikeholde fliser/fuger med regelmessig rengjøring.

Bad i 2 etasje – Overflater – gulv – bilder



Bad i 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Antatt benyttet smøremembran på vegger og bane/sveisemembran på gulvet.
Synlig antatt bane/sveisemembran under klemringen.
Det gjøres oppmerksom på at iht Norsk Standard 3600: 2026 har tettesjikt (membran) usikker fremtidig funksjon ved alder over 22 år.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflater og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

ÅRSAK
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

RISIKO
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KONSEKVENS
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør overvåkes og oppgraderes på sikt.

Bad i 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Hjelpesluk av plast med synlig antatt banemembran under klemringen.
Hovedsluk av plast med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad i 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





Bad i 2 etasje – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk med aggregat plassert på loftet.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig.

Bad i 2 etasje – Ventilasjon – bilder



Bad i 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Vegghengt speil over innredningen med veggmonterte lys.
Dusjsonen er adskilt med dusjvegg og skyvbar dør av glass.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Det er ikke registrert spalte for eventuelt lekkasjevann fra innbygget sisterne.

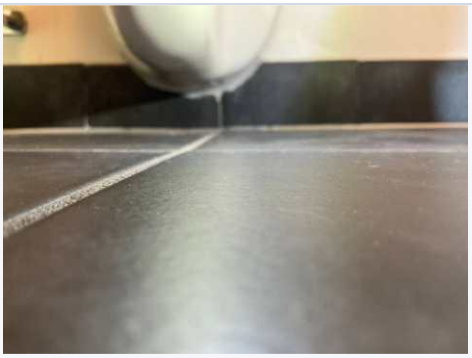
ÅRSAK
Manglende spalte for eventuelt lekkasjevann fra innbygget sisterne iht forskrifter og krav.

RISIKO
Mangel på denne spalten kan føre til at en eventuell lekkasje forblir skjult inni veggkonstruksjonen.

KONSEKVENS
Sisterner inneholder koblinger, pakninger og ventiler som står under konstant vanntrykk.
Hvis en pakning svikter eller det oppstår kondens, vil vannet kunne dryppe umerket på innsiden av kassen i måneder eller år.
Siden vannet ikke kan renne ut på baderomsgulvet der det er trygt, vil det kunne trekke inn i stenderverk, isolasjon og spres horisontalt eller vertikalt i bjelkelaget.

ANBEFALT TILTAK
Etablere spalte fra innebygget sisterne.

Bad i 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Manglende spalte fra innebygget sisterne.

Bad i 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

Bad i 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da det er fremlagt ferdigattest og beskrivelse.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad i 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt ferdigattest datert 07.12.2010.
Ferdigattest er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med benke og overskap.
Profilerte fronter og dempefunksjoner på skuffeseksjonene. Enkelte overskap med glassfelt.
Benkeplater av laminert tre.
Benkeplate på 900 mm dybde ved del mot stuen med plass til barkrakker.
Stålvask med skyllekum og avrenningsplate. 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med mekanisk avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Innredningen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetopp/ovn, iht dagens forskrifter og krav.
Kravene kom i henholdsvis 2017 og 2010.

Kjøkken – bilder


Stålvask med skyllekum.


Mekanisk avtrekk fra ventilator.

10. Toalettrom

Toalettrom 1 etasje – Overflater – vegger, himling og gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Slette, malte vegger og tak.
Flislagt gulv med 300 mm x 600 mm fliser.
Det er registrert hullyd under enkelte fliser.
Det er ikke registrert sprekker i fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom.
Sprekk i innvendig vegghjørne. Dette er normalt, da underlaget er antatt av trematerialе»(sponplater) som beveger seg.
Utover dette fremstår overflatene velholdte og med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Faglig utført fuging av innvendige hjørner med ackryl.

Toalettrom 1 etasje – Sanitærutstyr TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vegghengt servant med sensorstyrt blandebatteri.
Gulvtoalett med vannledning av rustfritt stål og intern stoppekran.

Toalettrom 1 etasje – Sanitærutstyr – bilder



Toalettrom 1 etasje – Vann- og avløpsledninger TG1 – Svake avvik

VURDERING
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og rustfri stål, samt avløpsrør av plast.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer og innkassede installasjoner omfattes ikke av undersøkelsen
og er ikke vurdert.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering påbefaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer.

Toalettrom 1 etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig.

Toalettrom 1 etasje – Ventilasjon – bilder



11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Beskrivelse
Rom med deler av veggene under terreng i underetasjen.
Undersøkelsen er i utgangspunktet basert på tilgjengelige og synlige overflater.
Det er støpte betong gulv og vegger.
Det er fuktkontrollert ved påforet vegg i boden, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.

1. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er under befaringen ikke funnet tegn på setninger, tegn på jordtrykk, fuktskjolder, støvkondens/sverting, forhold som kan indikere fuktskade, samt spor etter sopp, råte eller skadedyr.
Det er registrert løse fliser og fuger ved flisbelagt gulv i trapperommet/gang. Gjelder i tillegg ved gangen i 1 etasje.

ÅRSAK
Det er registrert bom i fliser og riss i fuger, ved gangen i 1 og underetasje.
Dette oppstår ved ujevnt underlag og kan påføre sprekker i fliser og løse fuger.

RISIKO
Uten full støtte under vil flisen lett brekke hvis du mister noe i gulvet eller tråkker på et svakt punkt.

KONSEKVENS
Når flisen gir etter eller beveger seg litt under bruk, vil fugemassen rundt sprekke opp og smuldre bort.
Dårlig hefteevne sprer seg ofte, slik at flere fliser kan løsne helt fra underlaget.

ANBEFALT TILTAK
Demontere fliser, avrette underlaget og legge nye fliser.

1. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – bilder



Løse fliser og fuger.



Fuktkontrollert ved bod i underetasjen.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Beskrivelse

Kryploft i boligen med tilgang via luke ved trapperommet i 2 etasje.
Det er lagt gulvsponplater i deler av loftet.
Loftet er isolert i tak og etasjeskille.
Takmontert lys.
Det er fuktkontrollert ved pipegjennomføring, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.
Gjennomføringer i tak er å anse som en risiko konstruksjon og anbefales jevnlig kontrollert.
Uinnredet loft skal ikke vurderes med tilstandsgrad iht NS 3600:2025.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Vedovn i 1 etasje

Pipeløp i boligen av lettklinkerstein elementer.
Vedovn i stuen med gnistfangerplate av antatt herdet glass på gulvet foran åpning til ovnen.
Ildsted er ikke funksjonstestet.

Vedovn i 1 etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fremlagt tilsynsrapport av ildsted uten avvik, datert 12.09.2011.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.

Vedovn i 1 etasje – bilder


Vedovn i 1 etasje.


Stakeluke i underetasjen.

17. Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast) og rustfri stål.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i vaskerommet.
Fordelerskap på vaskerommet med spalte for eventuelt lekkasjevann.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

1. Innvendige vann- og avløpsrør TG1 – Svake avvik

VURDERING

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Innvendige vann- og avløpsrør – bilder



Fordelerskap i vaskerommet.



Spalte for eventuelt lekkasjevann.

1. Innvendige vann- og avløpsrør – bilder (forts.)



Hovedstoppekran plassert i vaskerommet.

18. Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i rom med sluk ved vaskerommet i underetasjen.

1. Varmtvannsbereder

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Berederen ble installert i 2025 og det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
Det er ikke registrert drypp, lekkasje eller fuktmerker.

1. Varmtvannsbereder – bilder



19. Vannbåren varme

Vannbåren varme: Bygningsdelen finnes ikke.

20. Varmesentraler

Varmesentraler: Bygningsdelen finnes ikke.

21. Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen iht forskrifter ved byggeår.
Mekanisk avtrekk med kanaler til kjøkken, våtrom og toalettrommet.
Friskluftstilførsel/tilluft i boligen via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Tilluftsspalte under dørbladene.

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.
Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.
Innregulering,kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.
Det er ikke registrert veggventiler i 1 og 2 etasje. Dette anbefales etablert i oppholdsrom, for å bedre friskluftstilførselen.

ANBEFALT TILTAK

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

1. Ventilasjon – bilder



2 stk aggregat plassert på loftet.



Styringskontroll plassert ved badet i 2 etasje.

22. Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trebindingsverk.
Fasadene er kledd med liggende, malt kledning.
Lufting antas å være iht forskrifter ved byggeår og er ikke mulig å kontrollere fullstendig, uten demontering av kledning.

1. Yttervegger TG1 – Svake avvik

VURDERING

Undersøkelsen er i visuelt utført.
Det er ikke krav til og åpne eller demonter ytterveggen for å undersøke skjulte konstruksjoner.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Det er registrert enkelte sprekker i kledningen. Dette vurderes som normalt iht alder.

ANBEFALT TILTAK

Overvåke kledningen for eventuelle ekspandering av sprekker og eventuelle skader.

1. Yttervegger – bilder



Fuktkontrollert kledning.



Fuktkontrollert.

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Horisontalhengslede, innoversvingte og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag energiglass og datostemplet 2006.
Balkong/ skyvedør i 1 etasje har 2 - lag pressglass og er datostemplet 2015.
2 stk takvinduer i 2 etasje. 2 - lag energiglass fra 2006.
Ytterdør datostemplet 2006 av massiv tre med slette fronter og glassfelt.
Det er installert utvendige, fjernstyrte screens på vinduer ved vestveggen i 1 og 2 etasje, et soverom i underetasjen, samt takvinduer i 2 etasje(manuelstyrte).

1. Vinduer og ytterdører TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering men dette kan likevel ikke utelukkes.
Det gjøres oppmerksom på at omramming/utvendig beslag på vinduer i 2 etasje, samt takvinduer ikke er kontrollert utvendig pga manglende hms tiltak for kontroll i høyden.

1. Vinduer og ytterdører – bilder



Utvendig beslag rundt takvinduer.

24. Yttertak

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon som er tekket med betong takstein.
Snøfangere, renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Taket ble vasket og impregnert i juli 2026 av Mittvindu Kjerpeseth.
Jobben omfattet takvask med mosedreper, impregnering, inspeksjon av taket (taksjekk), rens av takrenner og fasadevask. Garasjetaket ble også vasket.
Det ble byttet en ødelagt taksten og kontrollert ytterligere stein som tilfredsstillende.

1. Yttertak — TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Takvann føres til terreng via drensrør og utkast fra nedløpet.
Nedløp ved vestveggen mangler utkast og dette bør monteres, alternativt med drensrør. Se bilde under.

TGIU ÅRSAK

Taket er kun visuelt kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.

TGIU RISIKO

Skjulte vannlekkasjer; vann kan trenge inn under takstein eller membran over lang tid uten at det merkes innendørs.
Fukt kan bli stående i takkonstruksjonen (takstoler, undertak og isolasjon).

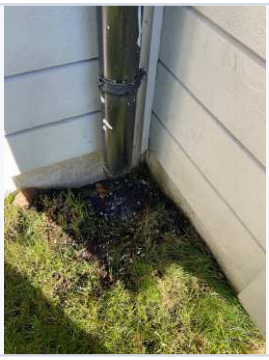
TGIU KONSEKVENS

Skjulte vannlekkasjer; vann kan trenge inn under takstein eller membran over lang tid uten at det merkes innendørs.
Fukt kan bli stående i takkonstruksjonen (takstoler, undertak og isolasjon).

TGIU ANBEFALING

Nedløp ved vestveggen mangler utkast og dette bør monteres, alternativt med drensrør.
Overvåke forholdet, samt undersøke takstein og gjennomføringer jevnlig.

1. Yttertak – bilder





25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Vestvendt balkong i 1 etasje

Vestvendt balkong på 11 m² i 1 etasje med utgang fra stuen.
Utkraget trekonstruksjon.
Dette er lagt tetningsunderlag/folie på bjelkelaget med terrassebord over. Se bilde under.
Balkongen er festet til yttervegg og ned med søyler av tre i betongpilarer på terrenget.
Rekkverk av tre med vertikale trespiler på 50 mm x 50 mm.
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.
Dobbel stikkontakt på ytterveggen og veggmontert lys.
Fjernstyrt markise.

Vestvendt balkong i 1 etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkongen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav. Les mer under HMS.

Vestvendt balkong i 1 etasje – bilder



Dragere og søyler av tre.



Søyler ned i betongpilarer.

Vestvendt balkong i 1 etasje – bilder (forts.)



Tetningsunderlag på bjelkelaget.

26. Terrasser og platting på terreng

Beskrivelse – Vestvendt platting

Platting på ca 8 m² ved vestsiden av boligen, med utgang fra soverom i underetasjen.
Tilfarergulv og terrassebord av tre som antatt er lagt direkte på terrenget.

Vestvendt platting TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er registrert markant slitasje og skader på terrassebord, som må påberegnes utskiftet.

ÅRSAK
Markante skader på enkelte av terrassebordene som må påberegnes utskiftet.

RISIKO
Når terrassebordene ligger rett på terrenget, suger de til seg vann kontinuerlig uten mulighet til å tørke ut.

KONSEKVENS
Markante skader (som sprekker og flising) bryter ned treverkets beskyttende overflate, slik at råtesopp etablerer seg dypere og raskere.
Treverket vil til slutt morkne helt og svikte når man går på det.

ANBEFALT TILTAK
Etabler drenering: ved å grave bort masse der det er mulig for å skape luft mellom bakken og treverket.
Kortsiktig løsning: Fjern de råtne bordene.

Vestvendt platting – bilder



27. Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Armert betongsåle er støpt på et setning- og telesikret komprimert underlag.
Kilde: byggebeskrivelse ved saksinnsyn Oslo kommune.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte setning-og telesikret underlag.
Betongvegger i underetasjen er utørt i sprøytemur.
Grunnmurene er utvendig strukturpusset.
Det er lagt drensledninger(under terrenget) rundt boligen og drensplast med topp/kantlister opp langs grunnmurene.
Drenskum ved østsiden av boligen.

1. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke registrert skader på grunnmuren ved befaringsdagen.
Det er fuktkontrollert innvendig på overflatene av grunnmuren under terrenget, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Faktiske massetyper, fundamentering, drenering og utførelse er ikke kontrollert eller teknisk vurdert, da disse hovedsaklig ligger under terrenget.
Beskrivelsen er basert på visuell kontroll og utførelses beskrivelse i byggesøknaden.
Tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder og visuell kontroll.
Det gjøres oppmerksom på at den antatte tekniske levetiden for en drenering oppført i henhold

VURDERING (FORTS.)

til TEK 97 regnes normalt å være 20 til 60 år,
med et normalt gjennomsnittlig utskiftingsintervall på 30 til 50 år.

ANBEFALT TILTAK
Overvåke forholdet.

1. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – bilder



Drenskum ved østsiden av boligen.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Garasje

Type bygg	**Garasje**
Byggeår	**2007**

Arealmåling – Garasje

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Garasje	—	15 m²	—	15 m²	Garasje i felles rekke.
Sum Garasje	**0 m²**	**15 m²**	**0 m²**	**15 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

Beskrivelse – Garasje

Garasje på 15 m² i felles rekke.
Bod i bak i garasjen på 5 m².
Fjernstyrt leddport, innlagt strøm og elbil lader.
Støpt armert betongdekke, bindingsverksvegger og saltak konstruksjoner av tre.
Deler av veggene innvendig er kledd med osp plater og rupanel.
Taket er tekket med betongstein.

Garasje TG1 – Svake avvik

VURDERING
Garasjen er kun visuelt kontrollert innvendig og utvendig.
Det forelå ikke tilgjengeligsikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Vanskelig fremkommelighet innvendig.

Garasje – bilder



30. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Underetasjen:
Vegger: fliser på badet og ubehandlet gipsplater i boden.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Veggnisje i det største soverommet med garderobe.
Tak: slette, malte platehimlinger med innfelt downlights på badet. Ubehandlet gipsplater i boden.
Gulv: fliser i vaskerom, bad og trapperom.
Betonggulv med teppe over i boden.
Øvrige overflater av 2 - stavs parkett av eik.
1 etasje:
Vegger: slette, malte overflater. Pusset og malt brannmur i stuen.
Skyvedørsgarderobe i gangen.
Tak: slette, malte platehimlinger. 3 stk innfelt downlights på kjøkkenet.
Gulv: fliser i gangen og på toalettrommet.
Øvrige overflater av 3 - stavs parkett av eik.
2 etasje:
Vegger: slette, malte og tapetserte overflater.
Tak: slette, malte platehimlinger.
Gulv: fliser på badet og øvrige overflater av 2 - stavs eikeparkett.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm i underetasjen, samt 5 mm i 1 og 2 etasje.

Høyder i boligen:
Underetasjen: 2.35 - 2.41 m.

1 etasje: 2.37 m.
2 etasje: 1.20 - 2.38 m.(skråtak)

31. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med brostein, plen og beplatning.
Betongtrapp med håndlist på begge sider iht forskrift og krav.

32. Terreng

Beskrivelse

Det er lagt drensrør med fall under terrenget og drenskum ved østsiden av boligen.
Takvannet føres til terrenget.

1. Terreng TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Terrenget er tilnærmet flatt rundt øst og vestsiden av boligen.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Det er på generelt grunnlag viktig at overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette
vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.
Opplysningene er av generell informativ karakter.
Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller

VURDERING (FORTS.)

teknisk vurdert, da disse hovedsaklig ligger under terrenget.
Beskrivelsen er basert på visuell kontroll og utførelses beskrivelse i byggesøknaden.

ÅRSAK

Ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og mulighet for vannansamlinger.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

RISIKO

Når store vannansamlinger inntil muren fryser om vinteren, utvider vannet seg.
Dette kan føre til dype sprekker i selve grunnmuren og ødelegge puss eller kledning.

KONSEKVENS

Når store vannansamlinger inntil muren fryser om vinteren, utvider vannet seg.
Dette kan føre til dype sprekker i selve grunnmuren og ødelegge puss eller kledning.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
Eventuelt fylle på med tette masser helt inntil muren, og form terrenget slik at det skråner bort fra boligen.

1. Terreng – bilder



Drenskum.

33. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen finnes ikke.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved boden i underetasjen.
Hovedsikring på 40 ampere og 26 kurser.
Overspenningsvern.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt utført el - kontroll og utbedret avvik fra denne i november 2019.
Samsvarserklæring for kurs og stikkontakt til elbillading (januar 2016) og montering av varmtvannsbereder i januar 2025.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

35. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarslere i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutstyr i henhold til krav.
Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp/ovn i boligen.

Avvik

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp/ovn i boligen.

Konsekvens

Uten en komfyrvakt som automatisk skrur av stømmen, kan uhell skje som ved f.eks tørrkoking.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp/ovn.

Bilder



36. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.
Antatt utført etter gjeldende forskrifter ved byggeår.

37. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper i boligen av malt laminert furu.
Åpne inntrinn av eik.
Vanger og rekkverk av malt tre.
Trappen tilfredsstiller dagens forskrifter og krav iht høyder, rekkverk og håndlister.

Bilder



38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Rekkverk på balkongen er for lave iht dagens forskrifter og krav.
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.
Iht TEK 17 skal høyden være minimum 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

Avvik

Rekkverk på balkong og terrasse og er for lave iht dagens forskrfiter og krav.

Konsekvens

Klatrefare: lave rekkverk kan resultere i at barn lettere klatrer over.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bilder



39. Radon

Observasjoner

Det er utført radonmålinger i tidsrommet 01.10.25 - 30.09.26.
Gjennomsnittlig radonnivå gjennom hele måleperioden ble målt til 63 Bq/m³, med et standardavvik på 4.00 Bq/m³. Dette er iht rapporten et akseptabelt nivå.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260276
Addresse	Trollåsveien 49		
Postnr.	0672	Sted	OSLO
Selgers navn	Marius Wingerei		

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?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94852879

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen kjente lekkasjer. Takst 2026: TG2 på våtrom pga. alder, sisternespalte bad 2. etg., tilløp til mugg i silikonfuger. Bad underetasje: noen løse fliser og manglende fugemasse ved sluk. Dusjkabinett er satt inn, så flisene får ikke direkte dusjvann.

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:

April 2010: Dusjvegg i glass montert på badet i 2. etg. av rørlegger fra Bademiljø-Experten AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

August 2024: Selger satte selv inn dusjkabinett (Macro Flow Semi 91x91 cm, kjøpt hos Oslo VVS Senter) på badet i underetasjen.

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:

Ordrebekreftelse fra Oslo VVS Senter (ordre 2299, 04.08.2024) for dusjkabinettet. E-poster med Bademiljø-Experten AS (april 2010) om montering av dusjveggen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nedløpet ved vestveggen mangler utkast/drensrør, så takvann ledes ikke godt nok bort fra grunnmuren (påpekt i tilstandsrapporten 2026). Kjenner ikke til lekkasjer fra tak, takrenner eller beslag.

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

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

Juli 2026: Mittvindu Kjerpeseth utførte takvask med mosedreper, impregnering av taket, taksjekk, rens av takrenner og fasadevask. Garasjetaket ble også vasket. Én ødelagt takstein ble byttet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura 10420 fra Mittvindu Kjerpeseth datert 14.07.2026, som beskriver takvask og impregnering.

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

Beskrivelse:

Fliser i gangen i underetasjen løsnet i 2015 og ble utbedret av Knu Bygg. Flere har løsnet senere, ikke utbedret. Også løse fliser i gang 1. etg. (Anticimex 2022, takst 2026). Gulvavvik inntil 8 mm. Ingen kjente sprekker i grunnmur eller setninger.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet på balkongen i 1. etg. er delvis råttent og må skiftes. Platting mot vest ligger på terrenget og har skadde terrassebord (TG2, takst 2026). Rekkverket på balkongen er 87 cm, lavere enn dagens krav. Noen sprekker i kledningen, normalt for alder.

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:

2015: Utskifting av dører til balkongen i 1. etg. (NorDan hev-skyvedør), utført av Knu Bygg og Renovering. 2020: Lekkasje ved fastfeltet, tettet av NorDan etter reklamasjon. Følgeskader på parkett og gips utbedret av Besttotal (Gjensidige).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura 192 fra Knu Bygg og Renovering (mai 2015), ordrebekreftelse fra Tore Ligaard AS (2015), reklamasjonskvittering fra NorDan (2020) og e-poster med Besttotal.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen kjente fuktinnsig eller fuktmerker. Takstmann påpekte for lite fall i terrenget bort fra grunnmuren og manglende utkast på nedløp ved vestveggen (TG2, 2026).

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Har selv lagt gulvsponplater på deler av kryploftet for lagring. Loftet er ikke innredet, ombygget eller etterisolert, og bruken er ikke endret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selger selv, Marius Wingerei. Ikke firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til feil. Det er ikke installert komfyrvakt (påpekt i tilstandsrapporten 2026). Anlegget er fra 2007, før kravet om komfyrvakt kom i 2010.

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:

2010: Endringer i KNX-anlegget (Økern Elektriske AS). 2016: 16 A 400 V kurs og kontakt for elbil i garasjen (Oslo Elektroinstallasjon). 2019: Jording av kontakter i loftstue etter DLE-kontroll (samme firma). 2025: Tilkobling av bereder (Proff Elektriker).

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:

Samsvarserklæring 2016 (Oslo Elektroinstallasjon), tilsynsrapport og avslutningsbrev fra DLE 2019, samsvarserklæring og faktura fra Proff Elektriker 2025.

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?:

Periodisk el-kontroll fra DLE (det lokale el-tilsynet) i november 2019.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Avviket gjaldt ikke-jordede stikkontakter bak TV i loftstuen. Utbedret av Oslo Elektroinstallasjon, og DLE avsluttet saken i november 2019.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2011: Byttet selv motoren i den ene av de to Flexit-avtrekksviftene på loftet. Ny motor ble levert av Flexit under reklamasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selger selv, Marius Wingerei. Ikke firma.

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?:

Gulvsponplater på deler av kryploftet til lagring. Ikke innredning eller bruksendring, og ikke søknadspliktig. I forbindelse med innsetting av skyvedør fra Nordan ble utgang til balkongen flyttet og tidligere utgang erstattet med vindu.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2021: To av screensene byttet ut, montert av Fasadeprodukter (HD Solskjerming AS). 2023: Ny isolert leddport med motor på garasjen, montert av Kjellsmarkiser (HD Solskjerming AS). Markiser og øvrige screens er fra 2007. Ikke søknadspliktig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Årsgjennomsnitt 63 Bq/m³ for perioden 01.10.2025–30.09.2026, målt med Airthings Wave i soverom i underetasjen. Enkelte målinger over 100 Bq/m³ vinterstid. Måler har stått der siden juni 2022.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2016: Egen 16 A 400 V kurs og stikkontakt for elbillading (Oslo Elektroinstallasjon). 2023: Ny isolert leddport med motor (Kjellsmarkiser/HD Solskjerming AS). 2026: Vask av garasjetaket (Mittvindu Kjerpeseth).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger har selv lagt gulvsponplater på garasjeloftet til lagring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Ordrebekreftelse og faktura fra Kjellsmarkiser/HD Solskjerming AS (2023). Samsvarserklæring for elbilkursen ligger under Elektrisk anlegg, og faktura fra Mittvindu Kjerpeseth under Yttertak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

If Boligsjekk fra Anticimex (2022) angir at veggmembran ikke er etablert i vaskerom og bad 2. etg. Veggene utenfor dusjsonen er malt/tapetsert. Tilstandsrapport fra Aardal Takst (2026) legger til grunn smøremembran i våtsonene ut fra byggedokumentasjonen.

Er forholdet utbedret?

Nei. Membranforholdet er vurdert på nytt av Aardal Takst (2026), og våtrommene har TG2 pga. alder. Løse fliser i gangene (1. etg. og underetasje) og på badet i underetasjen, og manglende fugemasse ved sluket der, er ikke utbedret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for oppføring av boligen, datert 07.12.2010. Samsvarserklæringer for elektriske arbeider i 2016 og 2025.

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

Beskrivelse:

Seksjon 2 (totalt 3) på felles tomt (990,1 m²). Medlem av Trollåsen vei- og fellesareallag og Hellerud vel (brøyteavtale for boligene med innkjørsel over gårdsplassen, Trollåsveien 47–61). Matrikkelen viser rekkehus, men boligen er frittstående.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Hele egen bolig: yttertak, fasade, drenering, balkong og platting. Sameiet 47-49-51 har ingen vedtekter eller avtale; hver eier vedlikeholder selv. Trollåsen vei- og fellesareallag har egne vedtekter og dugnad to ganger i året.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte i deler av balkonggulvet og plattingen, som må skiftes. Takstrapporten nevner tilløp til mugg i silikonfugene på badene. Ellers ikke kjent.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Se tilstandsrapport fra Aardal Takst datert 20.10.2026 for nærmere beskrivelse av boligens tilstand.

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.

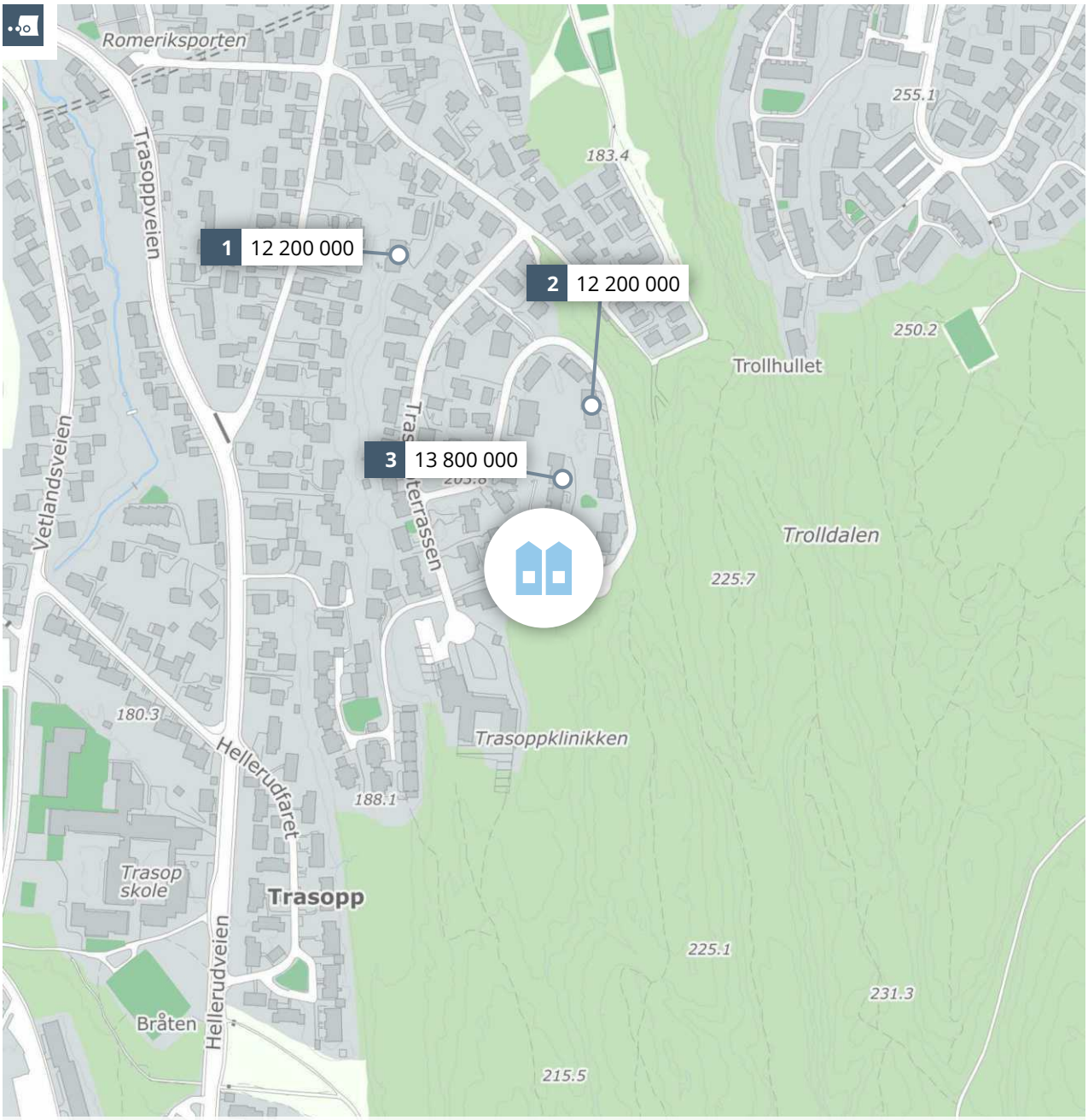
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.10.2026

Signert av *Marius Wingerei*

Initialer selger:
M W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TROLLÅSVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 30.10.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trollåsveien 49, 0672 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 143 BNR 966 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE TRASOP

Verdivurdert til

12 500 000

0	12 500 000	60 680
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	206 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trolldalsveien 13 D				28.05.2026	12 250 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**74 847**
	163 m²	1990	1 496 m²	3 sov						
2	Trollåsveien 25				21.01.2026	11 000 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**87 770**
	139 m²	2007	787 m²	3 sov						
3	Trollåsveien 59				15.10.2024	12 500 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**65 714**
	210 m²	2010	1 824 m²	5 sov						

Innholdsrik familiebolig på 206 m² fra 2007 med solrike uteplasser, hage og garasje. Fire soverom, to bad og to stuer.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.08.2008		11.08.2008	-	3 850 000	-	3 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Estimat er feil

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

6
rekkehus til salgs

9.3M
9.0M
8 698 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

37
rekkehus solgt

10.7M
10.2M
9 960 000 Salgspris i snitt
9 517 000 Prisantydning i snitt
9.2M
8.7M
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 716 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

71 531 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

60 680 Trollåsveien 49 Totalpris 12 500 000

Energiattest



Adresse	
Trollåsveien 49, 0672 OSLO	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371911**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81810400**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **966**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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

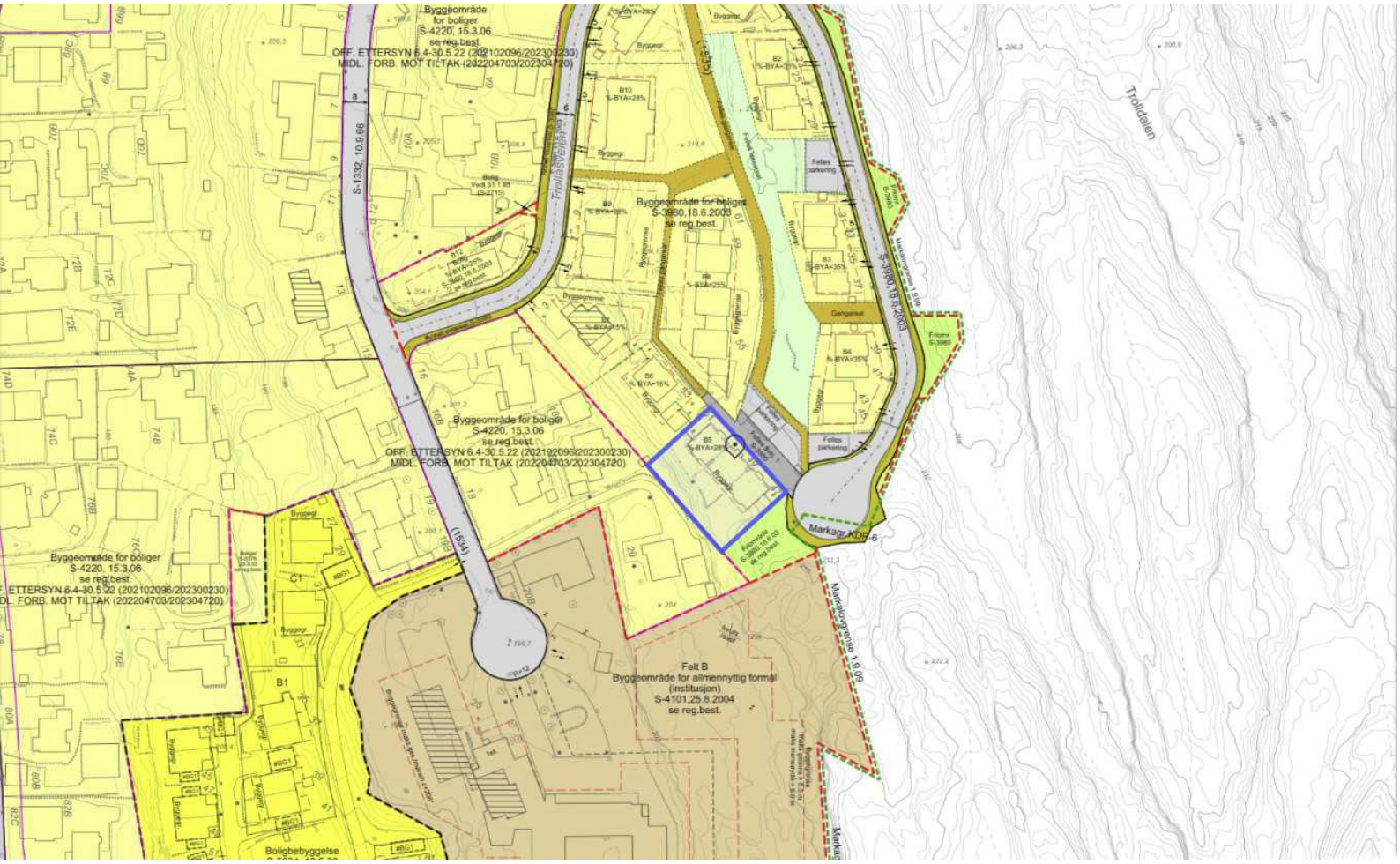
Byggeår **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
152,25


Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-1332, 10.9.66
Trollstølveien
(1535)
Byggeområde for boliger S-3980,18.6.2003 se reg.best.
Trolldalen
Markagr. KDD-6
Markaleiveiene 1.9.09
Felles parkering
Gangareal
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
(1534)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
DL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt B
Byggeområde for allmennyttig formål (institusjon)
S-4101,25.8.2004
se reg.best.
B1
Boligbebyggelse

Oslo

S-3980

TROLLÅSVEIEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.143 bnr.143 m.fl. og ny trase' for Trollåsveien.

Vedtaksdato: 18.06.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200011051
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200011051

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: TROLLÅSVEIEN – HELLERUD, GNR. 143 BNR. 143 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP 2002-41, datert 18.09.2002 og revidert 03.12.2002, samt tilhørende lengdeprofil for Trollåsveien merket ØIP-2002-41P, datert 16.09.2002.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger: - felt B1-B14
- Offentlige trafikkområde: - vei, annet veiareal
- Friområder
- Fellesområder: - felles avkjørsel FA1-FA2
  - felles parkering FP1-FP3
  - felles lekeplass
  - felles gangareal FG1-FG4

§ 3. Byggeområde for boliger

§ 3.1 Utnyttelse

Felt B1, B5, B9 og B11 tillates utbygget med rekkehus med maks. %-BYA = 28%.
Felt B2-B4 tillates utbygget med rekkehus med maks. %-BYA = 35%.
Felt B6 og B7 tillates utbygget med enebolig med maks. %-BYA = 15%
Felt B8 og B12 tillates utbygget med enebolig med maks. %-BYA = 25%.
Felt B10 tillates utbygget med rekkehus/flermannsbolig med maks. %-BYA = 28%
Felt B13 og B14 gis samme utnyttelse som tilstøtende boligområde, gnr 143 bnr 203, 210 og 658 (S-3591 med endringer i S-3842).

§ 3.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen blir bevart.

Boligene kan oppføres med følgende maksimale byggehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt huset:

Enebolig:	Gesimshøyde maks. 6,5 m
Felt B6 – B8:	Mønehøyde maks. 9 m
	Takvinkel 18 - 45 grader (flatt terreng)
	Takvinkel 18 - 30 grader (skrånende terreng)
Enebolig:	Gesimshøyde maks. 4,0 m
Felt B12:	Mønehøyde maks. 8 m
	Takvinkel 18 - 35 grader
Rekkehus:	Gesimshøyde maks. 7,5 m
Felt B1 - B5, B9 og B11:	Mønehøyde maks. 10 m
	Takvinkel 18 - 30 grader
Rekkehus / Flermannsbolig:	Gesimshøyde maks. 7,5 m
Felt B10	Mønehøyde maks. 10 m
	Takvinkel 18 - 30 grader

Frittliggende garasjer med grunnflate maks. 75 m2 kan plasseres utenfor byggegrense og min. 2,0 meter fra nabogrense.

§ 3.3 Utforming

Bygninger

Bebyggelsen skal utformes som trehus med saltak. Fasadematerialer, taktekking og utvendige bygningsdeler skal ha farge og materialsammensetning som samspiller med omgivelsene og gir et helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.

Uteoppholdsareal

For felt B6-B8 og B12 skal det for hver boenhet settes av uteoppholdsareal på min. 200 m2.
For felt B1-B5 og B9-B11 skal det for hver boenhet settes av uteoppholdsareal på min. 100 m2.

For feltene B1-B5, B9 og B11 kan inntil halvparten av arealet dekkes inn i området satt av til felles leke areal.
Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakkeplan og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstillingsplass skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på. Vegetasjon som fjernes i anleggsfasen skal reetableres i henhold til godkjent utomhusplan så snart anlegget er gjennomført.
I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det ikke anlegges vegetasjon eller annet som kan hindre sikt.

§ 3.4 Avkjørsel
Felt B1 - B4, B7, B9 - B12 og FP1-FP2 skal ha atkomst fra Trollåsveien som vist med piler på plankartet.

§ 3.5 Parkering
Det skal avsettes parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.§ 3.6 Støy
Krav til skjerming om veitrafikkstøy skal tilfredsstille de laveste parvise grenseverdiene i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter og rundskriv som erstatter dette.

§ 3.7 Luftforurensning/inneklima
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.
Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensninger overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92-16, "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø – Anbefalte grenseverdier", eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter / renseanlegg for inntaksluft.

§ 4. Offentlig trafikkområde
Vei
Veien skal opparbeides med 6 m kjørebane. Snuplassen skal være dimensjonert for LL (liten lastebil).

Annet veiareal
Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger, murer og grøfter. Arealet skal tilsåes og skjæringer og murer skal sikres med hensyn til at tilliggende boligareal skal kunne benyttes til lek.

§ 5. Friområde
Det tillates opparbeidet gangstier gjennom friområde.

§ 6. Fellesområder
Felles avkjørsel
Felles avkjørsel FA1 skal være felles for feltene B5 - B6, B8, felles parkering FP3 og felles gangareal.
Felles avkjørsel FA2 skal være felles for gnr 143 bnr 658, gnr 143 bnr 203 og gnr 143 bnr 646.
Allmennheten skal ha rett til ferdsel på felles avkjørsel FA2.

Felles parkering
Felt FP1-FP2 skal være felles for felt B1-B4.
Felt FP3 skal være felles for felt B5. Det kan oppføres garasjer på felt FP3.

Felles lekeareal
Lekearealet skal være felles for felt B1-B5, B9 og B11.

Felles gangareal
Felles gangareal FG1 – FG4 skal være felles for felt B1-B7, B9 og B11.
Allmennheten skal ha rett til ferdsel på felles gangareal FG3 og FG4.

§ 7. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelser § 93 i plan- og bygningsloven skal det innsendes plan for de ubebygde delene av området (utomhusplan) i henhold til pbl. § 69. Målestokk skal være 1:500 eller mer

detaljert.
Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, opparbeidelse av utearealer, parkering for biler og sykler, opparbeidelse av lekeplasser, vegetasjon, oppstillingsplass for søppelcontainere, eventuelle murer og andre nødvendige installasjoner, gjerder, materialbruk og belysning. Søppelcontainere skal skjermes for innsyn på en estetisk god måte.
Igangsettelsestillatelse gis ikke før utomhusplanen er godkjent.
Brukstillatelse gis ikke før utearealene er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 8. Rekkefølgekrav

Trollåsveien skal være opparbeidet før utbygging av boligfeltene igangsettes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Follo Entreprenørbygg AS
Postboks 38
1416 OPPEGÅRD

Dato: 07.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200507757-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Une Heggen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROLLÅSVEIEN - FELT B-5	Eiendom:	143/143/0/0
Tiltakshaver:	Myrvoll Bolig A/S	Adresse:	Postboks 178, 1416 OPPEGÅRD
Søker:	Follo Entreprenørbygg AS	Adresse:	Postboks 38, 1416 OPPEGÅRD
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TROLLÅSVEIEN - FELT B-5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

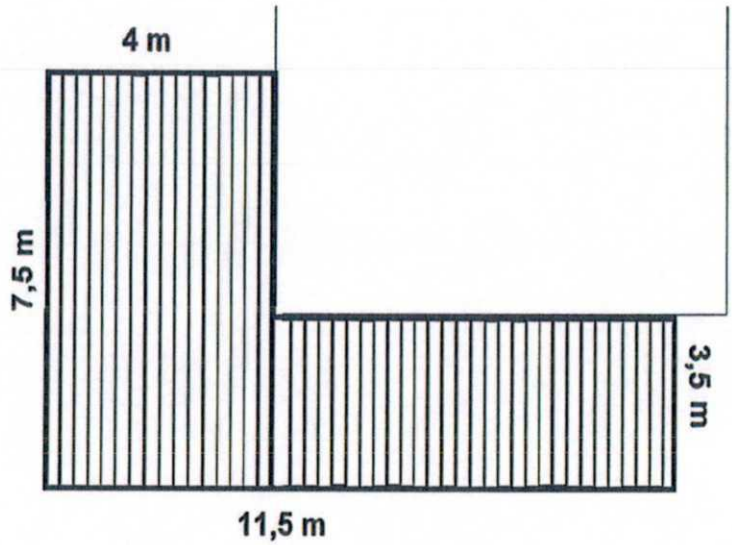
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 143 / 143 **Adresse:** TROLLÅSVEIEN FELT B-5 0 **Saksnr:** 2005/07757 **Registrert dato:** 20062005	Innlevert
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

Vedlegg 2 (s 2)

Vedlegg 1: Tegning



Vedlegg E-3



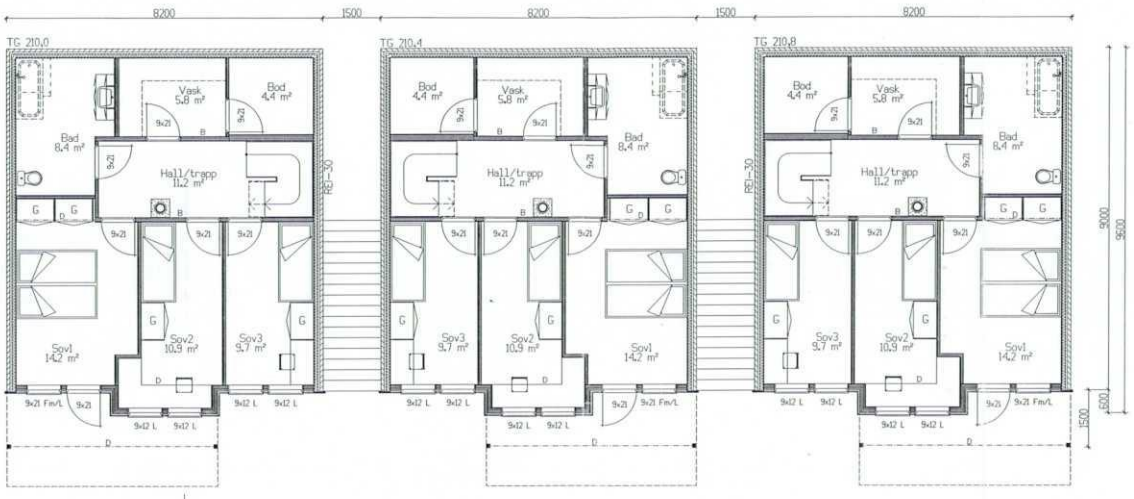
A Rev 11.11.2009 EBR

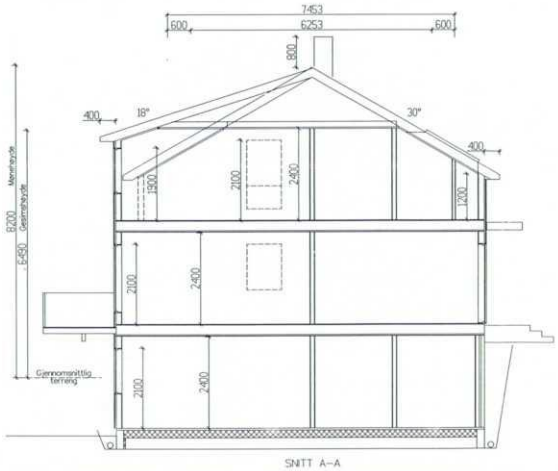
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.03.2006
Byggeplass : Trollåsveien	1:100	Trac	Dato
Kommune : Oslo Gnr 143 Bnr	Disk Trollasen_ps	Sak B5	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Godkjent

Vedlegg E-4





SNITT A-A

BYA	82,0
	BRA
Underetgplan	67,77
Hovedplan	69,82
Etgplan	61,66
Sum 1 m²	199,25

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn. Vvi	Dato 17.03.2008
Byggeplass : Trollåsveien	1:100	Trac	Dato
Kommune : Oslo Gnr 143 Bnr	Disk. Trolla-1	Sak B5	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett



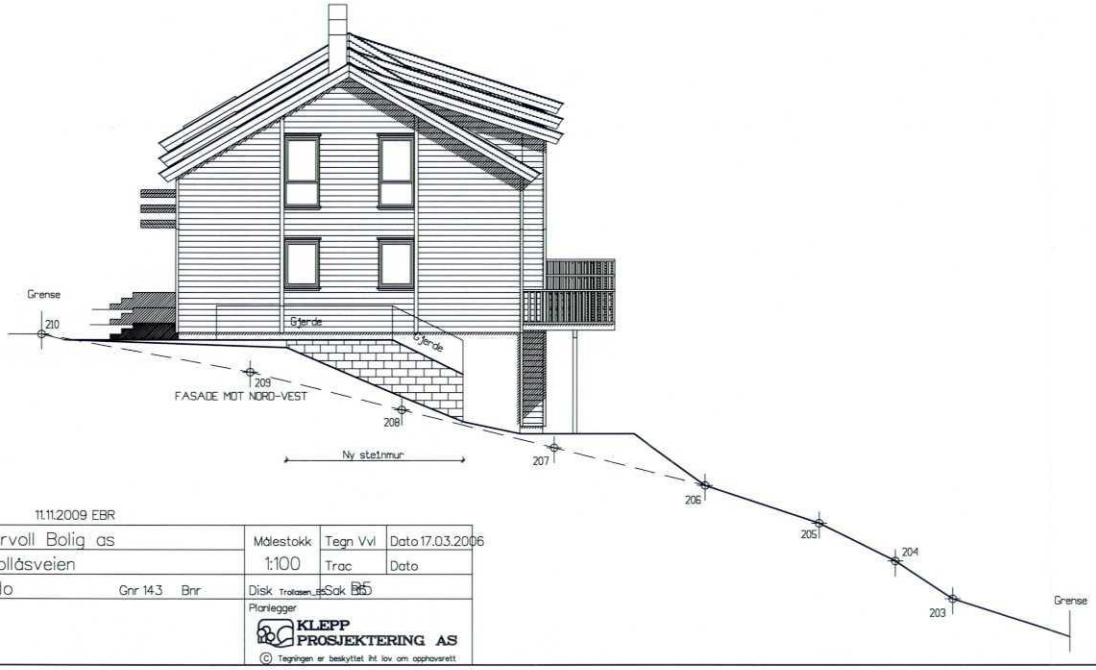
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.03.2006
Byggeplass : Trollåsveien	1:100	Trac	Dato
Kommune : Oslo Gnr 143 Bnr	Disk Trolla-1	Sak B5	
Utbygger	Planlegger		

KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Vedlegg E-2





A Rev 11.11.2009 EBR

Byggherre : Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn Vvl	Dato 17.03.2006
Byggeplass : Trollåsveien	1:100	Trac	Dato
Kommune : Oslo Gnr 143 Bnr	Disk Trolasen_as	Sak BH5	
Utbygger	Planlegger		

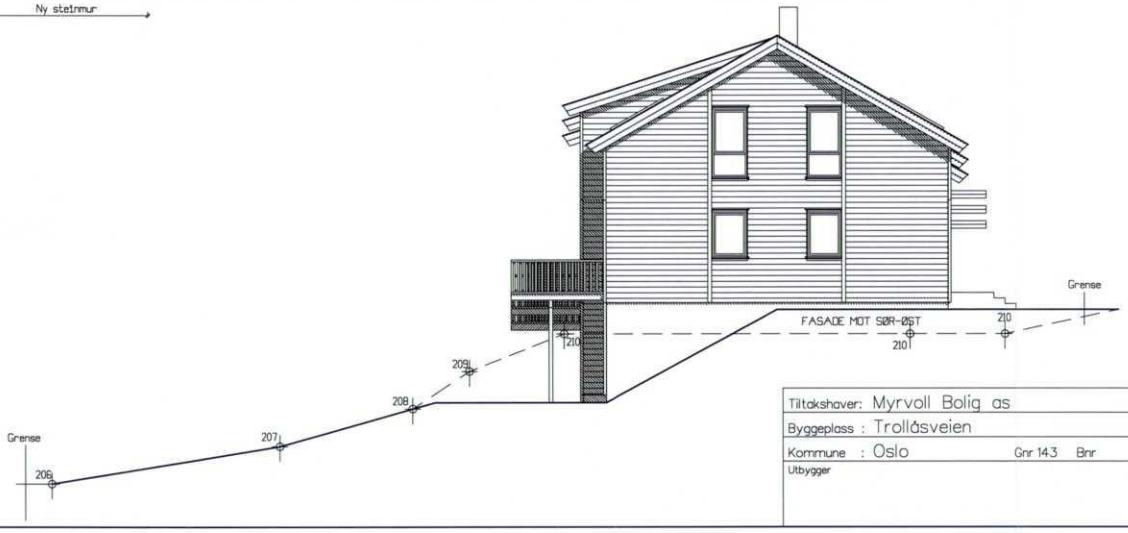
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Godkjent

Vedlegg E-1





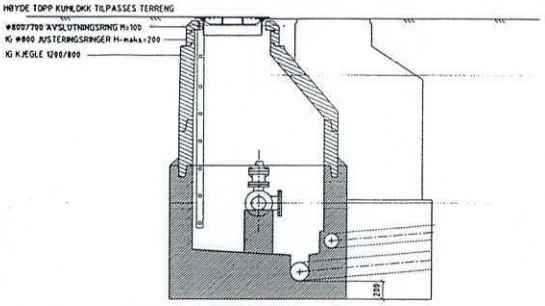
A Rev 11.11.2009 EBR

Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as	Målestokk	Tegn. Vvl	Dato 17.03.2006
Byggeplass : Trollåsveien	1:100	Trac	Dato
Kommune : Oslo Gnr 143 Bnr	Disk Tralasen_ps	Sak [illegible]	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

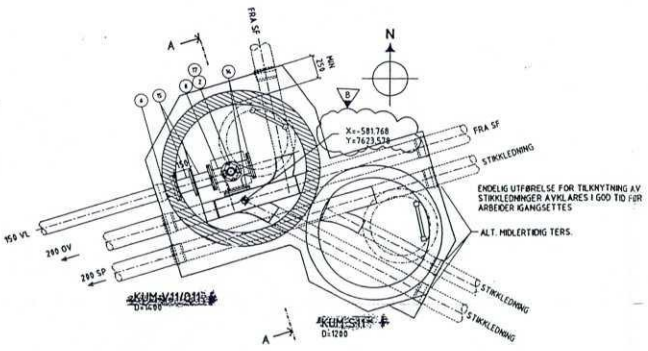
Godkjent

VEGvia 6 nr 3.



SNITT A-A

DUKTILE RØRDELER KUM V34				
POS	BENEVNELSE	BYGGELENGDE (MAL MOTTAKER)	DN	ANTALL
2	BRANNVENTIL		100	1
4	FLENSKNIPPE	175	150	1
6	FLENSE T-RØR M/BRANNAVSTENGER	650	150/150/150/100	1
14	BLINDFLENS		150	2
15	FLENSERØR	200	150	2
17	NETTE FOR BRANNVENTIL			1



FORKLARINGER

◆ STIKNINGSPUNKT

BESTEMMELSER

1. GENERELLE BESTEMMELSER
   - MILJØKLASSE MA.
   - BETONGKVALITET C45, v/c-FORHOLD =0.40 .
   - STÅLKVALITET B 500 C.
   - VED SKJØTING SKAL OMFARSLENGDEN VÆRE 50xDIA. FOR ARMERINGEN.
   - I ALLE STØPESKJØTER SKAL BETONGOVERFLATEN RENGJØRES GRUNDIG FØR NESTE STØPEETAPPE.
   - I ALLE STØPESKJØTER SKAL DET MONTERES INJEKSJONSSLANGE AV TYPE FRANK FRA HALFEN-FRIMEDA AS ELLER FUKO INJEKSJONSSYSTEM FRA FJERDBY AS EL. TILSV.
   - DET SKAL VÆRE BENYTTBAR INJEKSJONSSLANGE PVC-BASERT, MED MATESLANGER. MATESLANGENE SKAL MERKES OG PLASSERES PÅ TILGJENGELIGE STEDER. LEVERANDØRENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES.
   - VERTIKAL ARMERING KAN ALTERNATIVT BORES OG GYSES FAST I BUNNPLATEN. TIL GYSING BRUKES HILTI HIT-TY 150 KJEMISK INJEKSJONSANKER EL. TILSV.
   - GENERELL ARMERING:
     BUNNPLATE: ø12 c/c 200 I KRYSS I OVERKANT OG UNDERKANT
     VEGGER: ø12 c/c 200 I KRYSS BEGGE SIDER
   - FORANKRINGSKLOSS UNDER VANNLEDNING:
     4 x ø16 (1 STK PR. HJØRNE) FORANKRES 600 mm INN I BUNNPLATE
2. MELLOM TOPP AVSLUTNINGSRING PÅ KUMMER OG TOPP FERDIG ASFALT SKAL DET VÆRE MINIMUM 100 mm.

Tegningsnummer	Revisjon
H211	B

HENVISNINGER

PLAN VANN OG AVLØP	SE TEGN. H101
DRENERING	SE TEGN. G101
LENGDEPROFIL	SE TEGN. H102
GENERELT SNITT M/ARMERING	TEGN. H210

B	2006-01-05	Koordinater for stikningspunkt	SSc	TBr	IG
A	2005-06-02	ARBEIDSTEGNING	SSc	TBr	IG
Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Tegnet av	Kontrollert av	Godkjent av

Myrvoll Bolig AS

Atkomstvei Trollåsen

Byggeplan

Vann og avløp

[redacted]

Dato: 2006-07-05
Tegnet av: KOV
Kontrollert av: TBr
Godkjent av: IG
Målestokk: 1:20

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
4099700	H211	B

Dokumenter til tinglysning

STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN

OVERENSKOMST

MELLOM EIER AV **Gnr. 143, Bnr. 981 v / Myrvoll Bolig A/S**

OG EIER AV
Gnr. 143, Bnr. 966
Gnr. 143, Bnr. 967
Gnr. 143, Bnr. 968
Gnr. 143, Bnr. 969
Gnr. 143, Bnr. 305
Gnr. 143, Bnr. 236

Doknr: 361148 Tinglyst: 30.04.2007
STATENS KARTVERK

ER FØLGENDE OVERENSKOMST OPPRETTET:

Eiere av Gnr. 143, Bnr. 966, 967, 968, 969, 305 og 236 gis rett til å legge felles private stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 143, Bnr. 981.

Det private ledningsanlegget kobles til offentlige ledninger i Trollåsveien ved gnr. 143, bnr. 968.
Derfra går de private ledningene over eiendommene gnr.143, bnr. 968, 967, 966.

Fra kum på eiendommen gnr. 143, bnr. 968, merket med nr. 1 på vedlagte kart går det en rørtrasse over gnr. 143, bnr. 969 frem til gnr 143, bnr. 305.
Ledningstrasse er vist på vedlagte kart.

Fra kum på eiendommen gnr. 143, bnr. 967, merket med nr. 2 på vedlagte kart går det en rørtrasse over gnr. 143, bnr. 981 frem til gnr 143, bnr. 236.
Ledningstrasse er vist på vedlagte kart.

Ledningsanlegget og installasjoner utføres etter planer som er godkjent av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

Grunneieren gir ledningseiere fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider:
Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføres arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc. som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samråd med ledningseiere å finne løsning som fortsatt gir eiendommene tilknytning til hovedledninger.
Tilknytning til offentlige hovedledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.
Søknadspliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten.
Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom dette skulle bli aktuelt.

Ledningseiere forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseèn i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.
Arbeidet utføres i samråd med grunneier.
Ledningseiere forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Denne avtalen tinglyses på eiendommene gnr. 143, bnr. 981.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønnet skal være endelig.

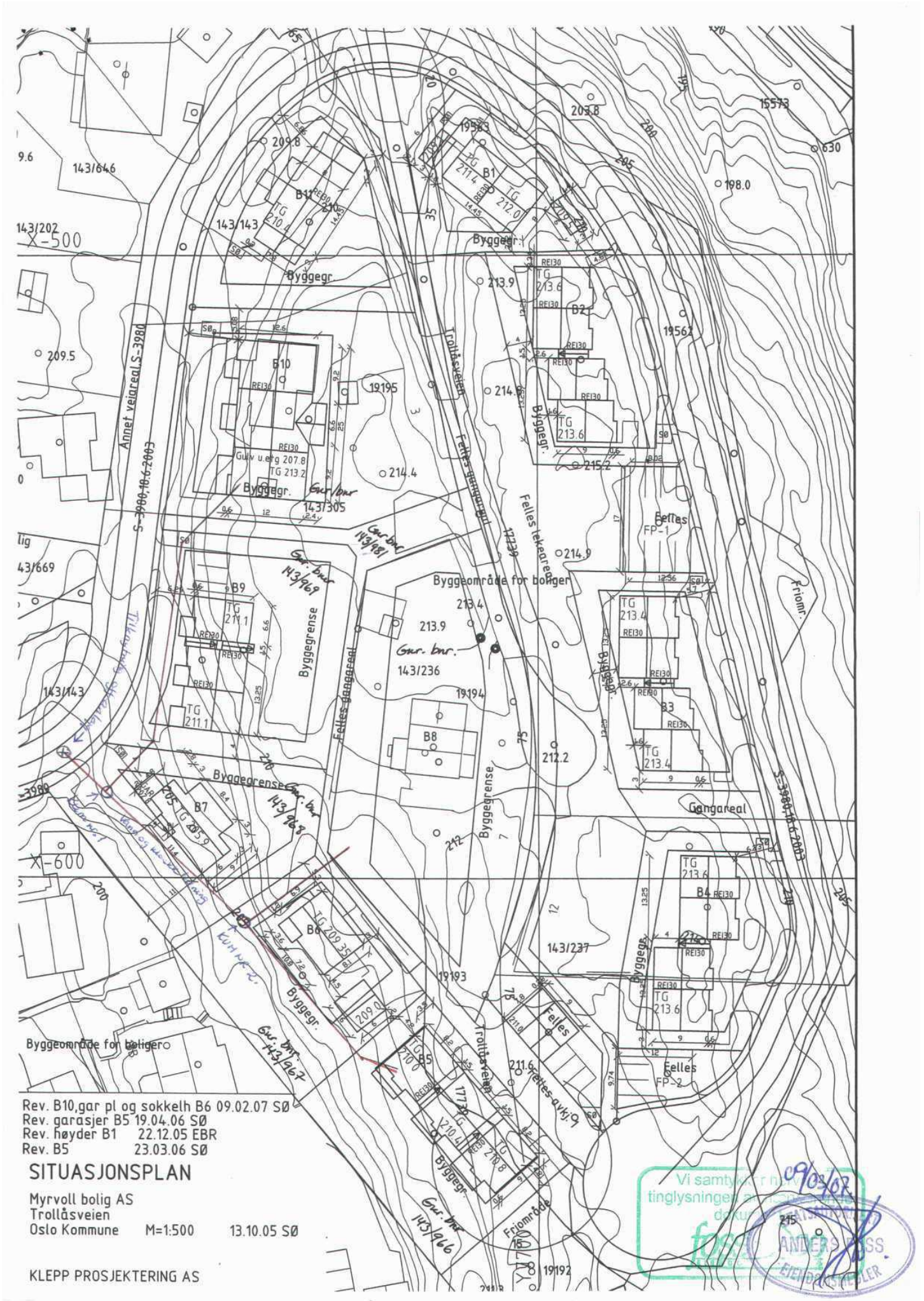
Dato 7/3-07
Sign. Rolf Johannessen
Eier av Gnr. 143, Bnr. 981
Myrvoll Bolig A/S, v/ Rolf Johannessen
Org. nr. 980 865 282

Vi samtykker herved 9/3/07 tinglysningen av nærværende dokument.
foss & co
ANDERS FOSS STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Dato 7/3-07
Sign. Rolf Johannessen
Eier av Gnr. 143, Bnr.968, 967, 966
Myrvoll Bolig A/S v/ Rolf Johannessen
Org. nr. 980 865 282

Sign. Sølvi Horvei
Eier av gnr.143, bnr. 236
Sølvi Horvei pers nr. 041246 [redacted]

Leni Uset 33602
Bent Hvara 30141
pr. 12.04.07 (iht. fullmakt)
og for hj. haver bnr. 305


Rev. B10,gar pl og sokkelh B6 09.02.07 SØ
Rev. garasjer B5 19.04.06 SØ
Rev. høyder B1 22.12.05 EBR
Rev. B5 23.03.06 SØ
SITUASJONSPLAN
Myrvoll bolig AS
Trollåsveien
Oslo Kommune M=1:500 13.10.05 SØ
KLEPP PROSJEKTERING AS
Byggeområde for boliger
Felles gangareal
Byggegrense
Trollåsveien
Gangareal
Felles FP-1
Felles FP-2
Annet veiareal S-3980
S-3980,18.6.2003
Gnr. bnr. 143/969
Gnr. bnr. 143/968
Gnr. bnr. 143/967
Gnr. bnr. 143/966
Gnr. bnr. 143/236
Gnr. bnr. 143/237
Gnr. bnr. 143/305
Gnr. bnr. 143/481
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
19562
19563
19195
19194
19193
19192
143/143
143/202
143/646
143/669
X-500
X-600

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	143	966		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
980865282	Myrvoll Bolig AS		1/1

Doknr: 396797 Tinglyst: 19.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	199	G	11				21				31			
2	B	199	G	12				22				32			
3	B	199	G	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	597			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 597 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

23.09.07

Rett kopi bekreftes 23/9-07
Knut A. Grundvig
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling as
Postboks 1796 Vika, 0122 OSLO

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 23.09.07	Rolf Johannessen	Styret Myrvold Bolig A/S	
	ROLF JOHANNESSEN		

Rett kopi bekreftes 23/9-07
Knut A. Grundvig
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling as
Postboks 1796 Vika, 0122 OSLO

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

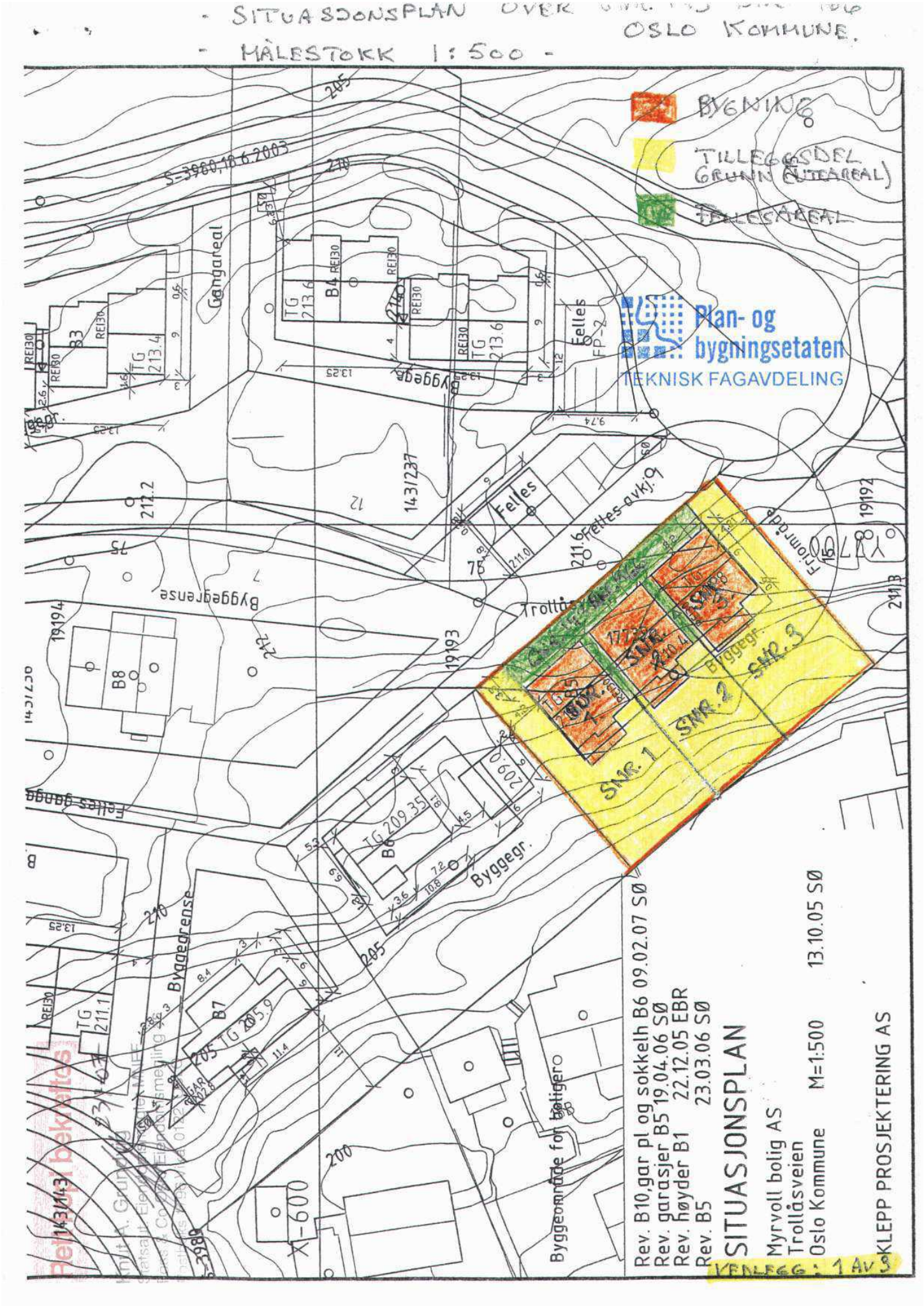
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
143	966		1-3	i Oslo kommune

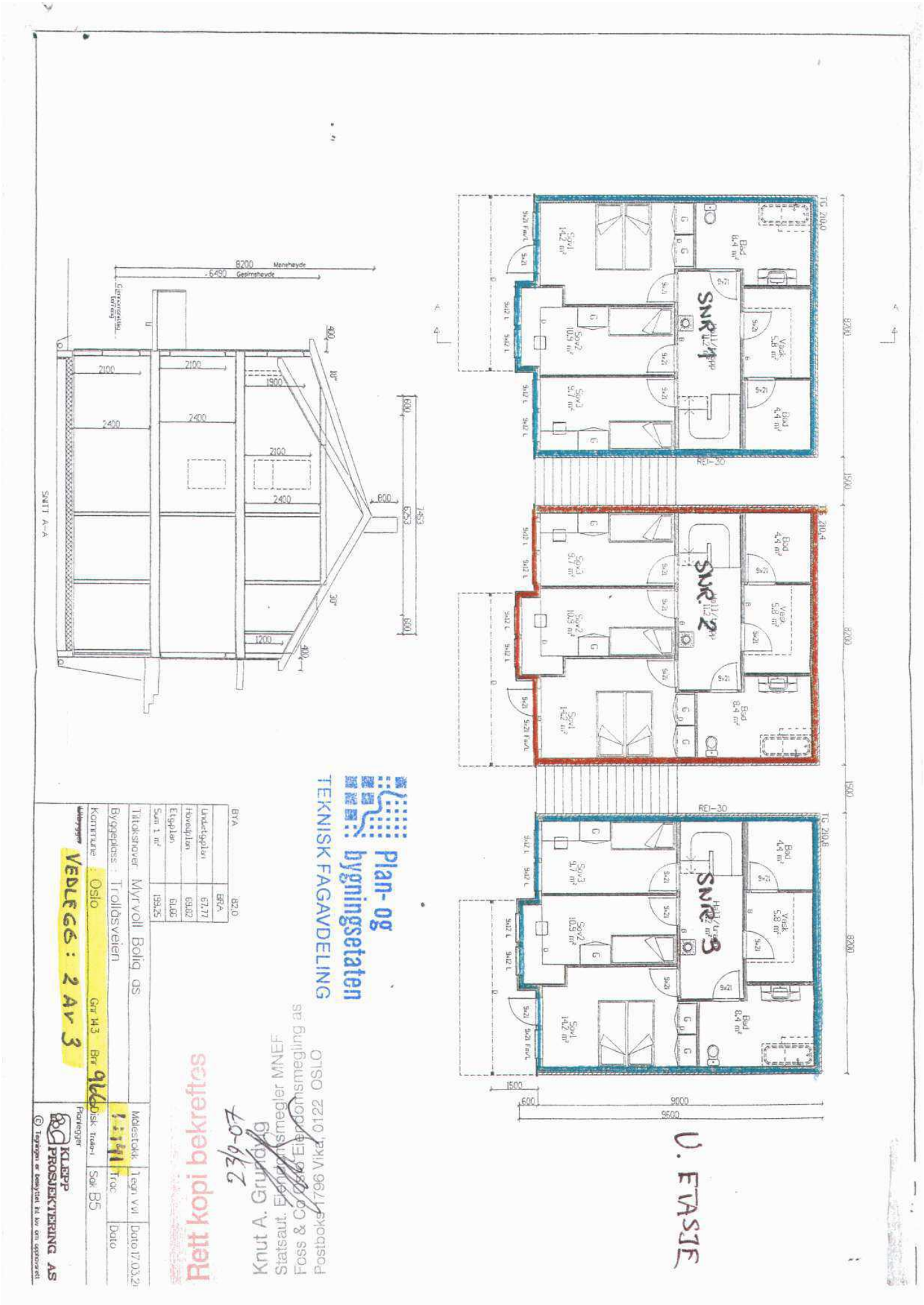
Dato	Underskrift	Stempel
13/5-2008	Bård Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

Rett kopi bekreftes
23/9-07
Knut A. Grundvig
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling as
Postboks 1796 Vika, 0122 OSLO


- SITUASJONSPLAN OVER
OSLO KOMMUNE.
- MÅLESTOKK 1:500 -
BYGNING
TILLEGGSDEL GRUNN (UTEAREAL)
FELLESAREAL
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
GAR.
Byggegr.
Byggegrense
Felles
Gangareal
Trollåsveien
Rev. B10,gar pl og sokkelh B6 09.02.07 SØ
Rev. garasjer B5 19.04.06 SØ
Rev. høyder B1 22.12.05 EBR
Rev. B5 23.03.06 SØ
SITUASJONSPLAN
Myrvoll bolig AS
Trollåsveien
Oslo Kommune
M=1:500
13.10.05 SØ
KLEPP PROSJEKTERING AS
VEDLEGG: 1 AV 3


Rett kopi bekreftes
Knut A. Grundvig
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF
Foss & Co 0256 Eiendomsmegling as
Postboks 1796 Vika, 0122 OSLO
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG: 2 AV 3
U. ETASJE
SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
REI-30
Tiltakshaver Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Trollåsveien
Kommune: Oslo Gnr 143 Brn 916
KLEPP PROSJEKTERING AS


SNR. 1
SNR. 2
SNR. 3
REI-30
LOFTSETASJE
1. ETASJE
Rett kopi bekreftes
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Tiltakshaver: Myrvoll Bolig as
Byggeplass: Trollåsveien
Kommune: Oslo
Gnr 143 Bnr 966
VEDLEGG: 3 AV 3
Målestokk 1:50
Tegn Vvl
Dato 17.03.2008
Trac
Sak B5
KLEPP

Dokumenter til tinglysning
FELLES STIKKLEDNINGER

OVERENSKOMST

Doknr: 361097 Tinglyst: 30.04.2007
STATENS KARTVERK

MELLOM EIER AV **Gnr. 143, Bnr. 966**
Gnr. 143, Bnr. 967
Gnr. 143, Bnr. 968
Gnr. 143, Bnr. 969
Gnr. 143, Bnr. 305
Gnr. 143, Bnr. 236
i Oslo kommune

ER FØLGENDE OVERENSKOMST OPPRETTET:

Undertegnede eiere anlegger felles private stikkledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer og installasjoner fra offentlige hovedledninger i Trollåsveien ved gnr. 143, bnr. 968 og frem til eiendommene.

Etter følgende trase`:
Det private ledningsanlegget kobles til offentlige ledninger i Trollåsveien ved gnr. 143, bnr. 968.
Derfra går de private ledningene over eiendommene gnr.143, bnr. 968, 967, 966.

Fra kum på eiendommen gnr. 143, bnr. 968, merket med nr. 1 på vedlagte kart går det en rørtrasse over gnr. 143, bnr. 969 frem til gnr 143, bnr. 305.
Ledningstrasse er vist på vedlagte kart.

Fra kum på eiendommen gnr. 143, bnr. 967, merket med nr. 2 på vedlagte kart går det en rørtrasse over gnr. 143, bnr. 981 frem til gnr 143, bnr. 236.
Ledningstrasse er vist på vedlagte kart.

Ledningsanlegget og installasjoner utføres etter planer som er godkjent av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune.

De grunneiere som får felles stikkledninger og installasjoner gjennom, eller på sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene eller installasjonene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig drift og vedlikehold av anlegget.

Det er 15 boliger som skal tilknyttes anlegget. En bolig på gnr./bnr.143/968, En bolig på gnr./bnr.143/967. En bolig på gnr./bnr.143/237. Tre boliger på gnr./bnr.143/966. Tre boliger på gnr./bnr. 143/969. 6 boliger på gnr./bnr. 143/305.

Ved tilknytning av flere boliger på anlegget må disse bære sin andel av drift og vedlikeholdskostnadene fordelt på antall boliger.

De økonomiske forpliktelsene for drift og vedlikehold av det private anlegget fordeles som følger:

- Fra tilnytningspunkt til det offentlige anlegget i Trollåsveien frem til kum nr. 1 vist på vedlagte kart, fordeles kostnadene likt mellom eierne.

- Fra kum nr.1 til kum nr. 2 fordeles kostnadene som følger:
  Gnr./bnr. 143/236 betaler 1/5 del av kostnadene.
  Gnr./bnr. 143/967 betaler 1/5 del av kostnadene
  Gnr./bnr. 143/966 betaler 3/5 del av kostnadene

- Fra kum nr. 1 til grense mellom gnr./bnr. 143/969 og gnr./bnr. 143/981 fordeles kostnadene som følger:
  Gnr./bnr. 143/969 betaler 3/9 del av kostnadene.
  Gnr./bnr. 143/305 betaler 6/9 del av kostnadene.

- Fra grense mellom gnr./bnr. 143/969 og gnr./bnr. 143/981 og frem til gnr/bnr. 143/305 betaler eiere av gnr/bnr. 143/305 alle kostnadene. Ledningene går over eiendommen gnr./bnr. 143/981.

- Fra kum nr. 2 til eiendommen gnr./bnr. 143/966 betaler eiere av gnr./bnr. 143/966 alle kostnader.

- Fra kum nr. 2 til eiendommen gnr./bnr. 143/236 betaler eiere av gnr./bnr. 143/236 alle kostnader. Ledningene går over eiendommen gnr./bnr. 143/981.

09/03/07
Vi s... erved i
tinglysningen av ...
dokumen...
foss EIENDOM
STATSAUTORISERT
ANDERS FOSS
EIENDOMSMEGLER

Erklæringen tinglyses på eiendommene: Gnr. 143, Bnr. 966, 967, 968, 969, 305, 236.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønnet skal være endelig.

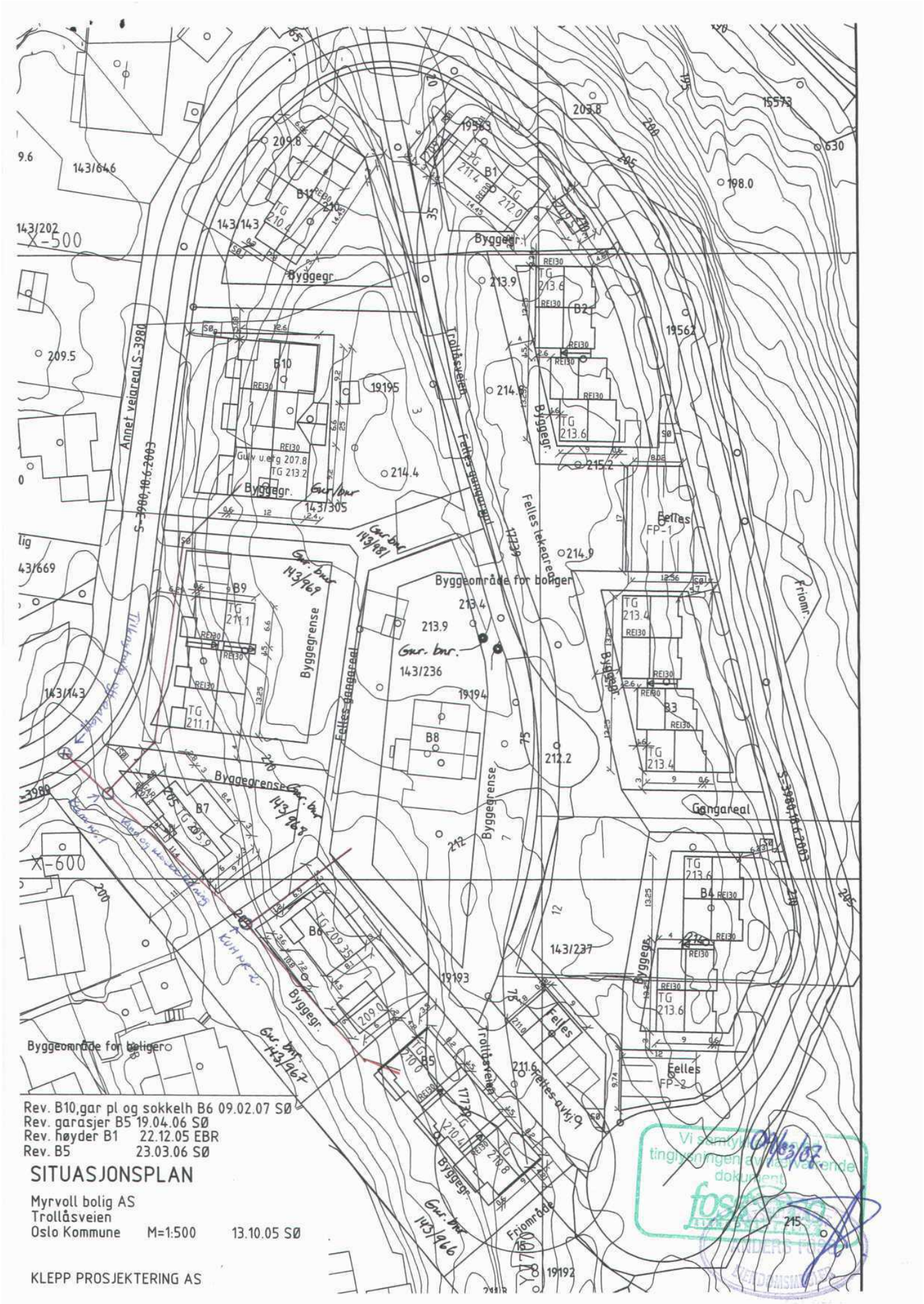
Dato 7/3-07

Sign.
Eier av Gnr. 143, Bnr. 968, 967, 966, 969
Myrvoll Bolig A/S v/ Rolf Johannessen
Org. nr. 980 865 282

Sign. Sølvi Horvei
Eier av gnr.143, bnr. 236
Sølvi Horvei pers.nr. 041246 [redacted]

og for hj. have bnr. 305
Randi Useth pnr. 040255 [redacted]
Bernt Lund " 120264 [redacted]
ihht fullmakt

Vi samtykker med i tinglysningen av nåværende dokument.
09/03/07
foss eiendomsmegling
STATSAUTORISERT
ANDERS FOSS
EIENDOMSMEGLER


Rev. B10,gar pl og sokkelh B6 09.02.07 SØ
Rev. garasjer B5 19.04.06 SØ
Rev. høyder B1 22.12.05 EBR
Rev. B5 23.03.06 SØ
SITUASJONSPLAN
Myrvoll bolig AS
Trollåsveien
Oslo Kommune M=1:500 13.10.05 SØ
KLEPP PROSJEKTERING AS
Byggeområde for boliger
Byggegrense
Felles gangareal
Gangareal
Trollåsveien
Annet veigrunnareal S-3980,10.6.2003
Gnr. bnr. 143/969
Gnr. bnr. 143/981
Gnr. bnr. 143/236
Gnr. bnr. 143/237
Gnr. bnr. 143/967
Gnr. bnr. 143/966
143/143
143/202
143/646
143/669
143/305
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
19193
19194
19195
19562
19192
Felles FP-1
Felles FP-2
Vi bekrefter tinglysningen av foreliggende dokument

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 68881
14 OKT 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200410467

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 143 BNR. 203, 236, 237, 646, 658, 963, 964, 965, 966, 967, 969, 970, 972, 973, 974, 976, 977, 978, 979, OG 980 (Kfr. kart på baksiden).

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 143 bnr. 236,966,967 og 977 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Trollåsveien i felles avkjørsel på gnr. 143 bnr. 978 .

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 143 bnr. 203, 646 og 658 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Trasoppterrassen i felles avkjørsel på gnr. 143 bnr. 979 .

3. LEKEPLASS:
   Gnr. 143 bnr. 237, 963, 964, 965, 966, 969 og 970 skal ha bruksrett til felles lekeareal på gnr. 143 bnr. 980.

4. FELLESAREAL:
   Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel i fellesarealet på gnr. 143 bnr. 972 og 973 og i felles avkjørsel på gnr. 143 bnr. 979.

5. PARKERING
   Gnr. 143 bnr. 237, 963, 964 og 965 skal ha ret til parkering på felles parkeringsareal gnr. 143 bnr. 974 og 976.

   Gnr. 143 bnr. 966 skal ha ret til parkering på parkeringsareal gnr. 143 bnr. 977.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
143	**972, 973, 974, 976, 978, 979 OG 978**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

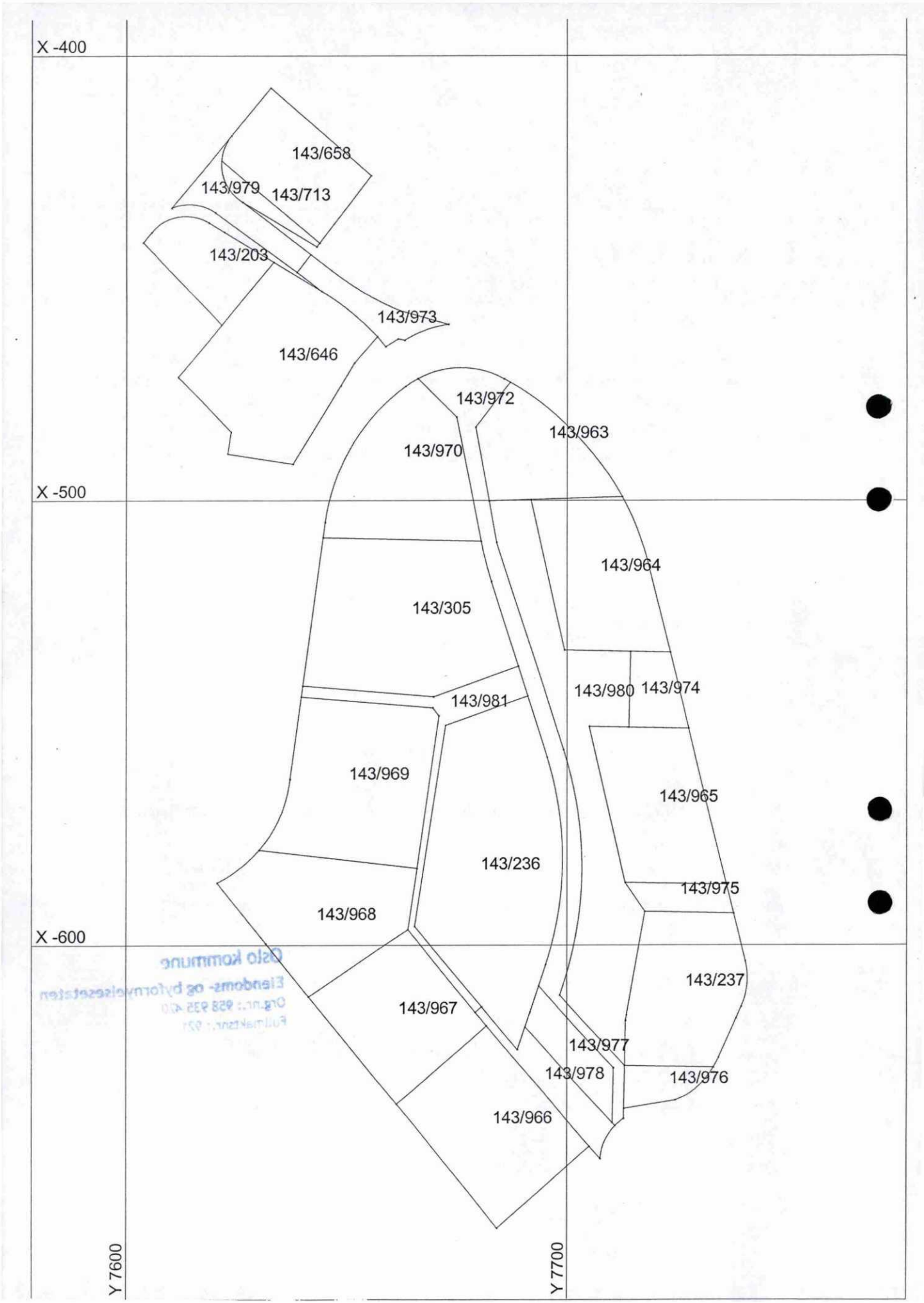
Underskrifter:

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420
Fullmaktsnr.: 921

For gnr. 143 bnr. 972, 973, 974, 976, 978, 979 og 980: Oslo 1.9.05 Marit Hellerud

Sted | Dato | Oslo kommune Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr.

Doknr: 68881 Tinglyst: 14.10.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


X -400
X -500
X -600
Y 7600
Y 7700
143/658
143/979
143/713
143/203
143/973
143/646
143/972
143/963
143/970
143/964
143/305
143/980
143/974
143/981
143/969
143/965
143/236
143/975
143/968
143/237
143/967
143/977
143/978
143/976
143/966

Trollåsveien 49

Nabolaget Trasop - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	18 min 1.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	6 min 2.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	8 min 3.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	17 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Postkassene Linje 69	9 min 0.8 km
Tveita Linje 2	16 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Goliaskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	19 min 1.5 km
Vassenga Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hellerud	16 min
Kiwi Hellerudveien	16 min

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

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	16 min
Vitusapotek Tveita senter	16 min
Tveita Vinmonopol	16 min

SPORT

Trolldalen balløkke	8 min
Trasophallen	18 min
SATS Hellerud	16 min
Mudo Tveita	19 min

«Fantastisk nærmiljø og turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

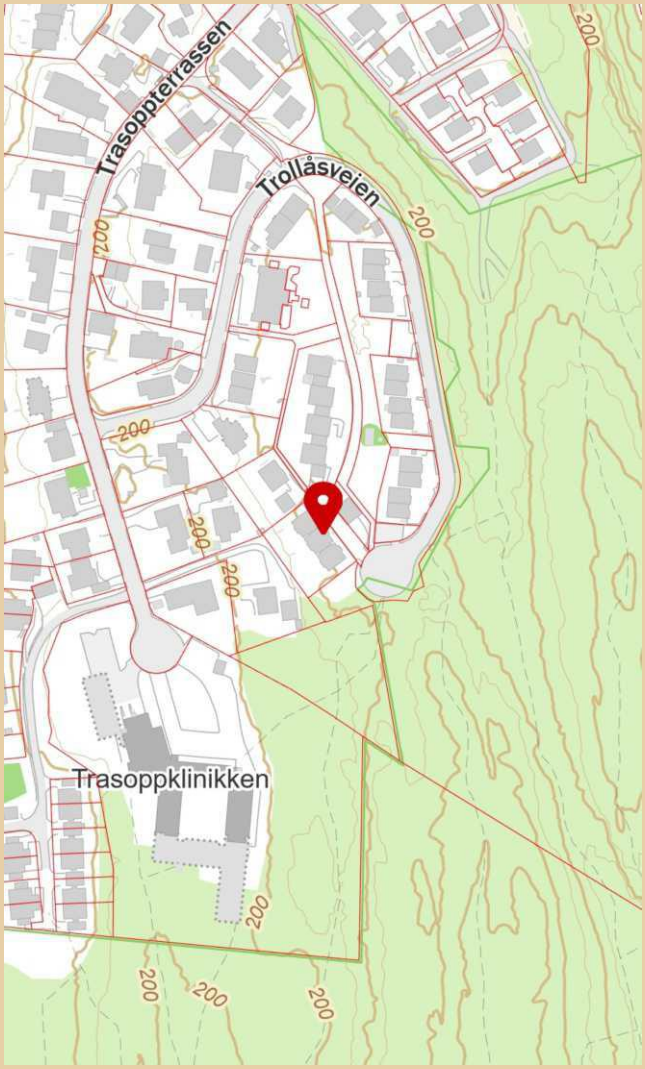
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trollåsveien 49, 0684 Oslo
Gnr. 143, Bnr. 966, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260276

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
