PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SOLÅSVEIEN 29 A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Vedtekter

Ferdigattest

Byggetegninger

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

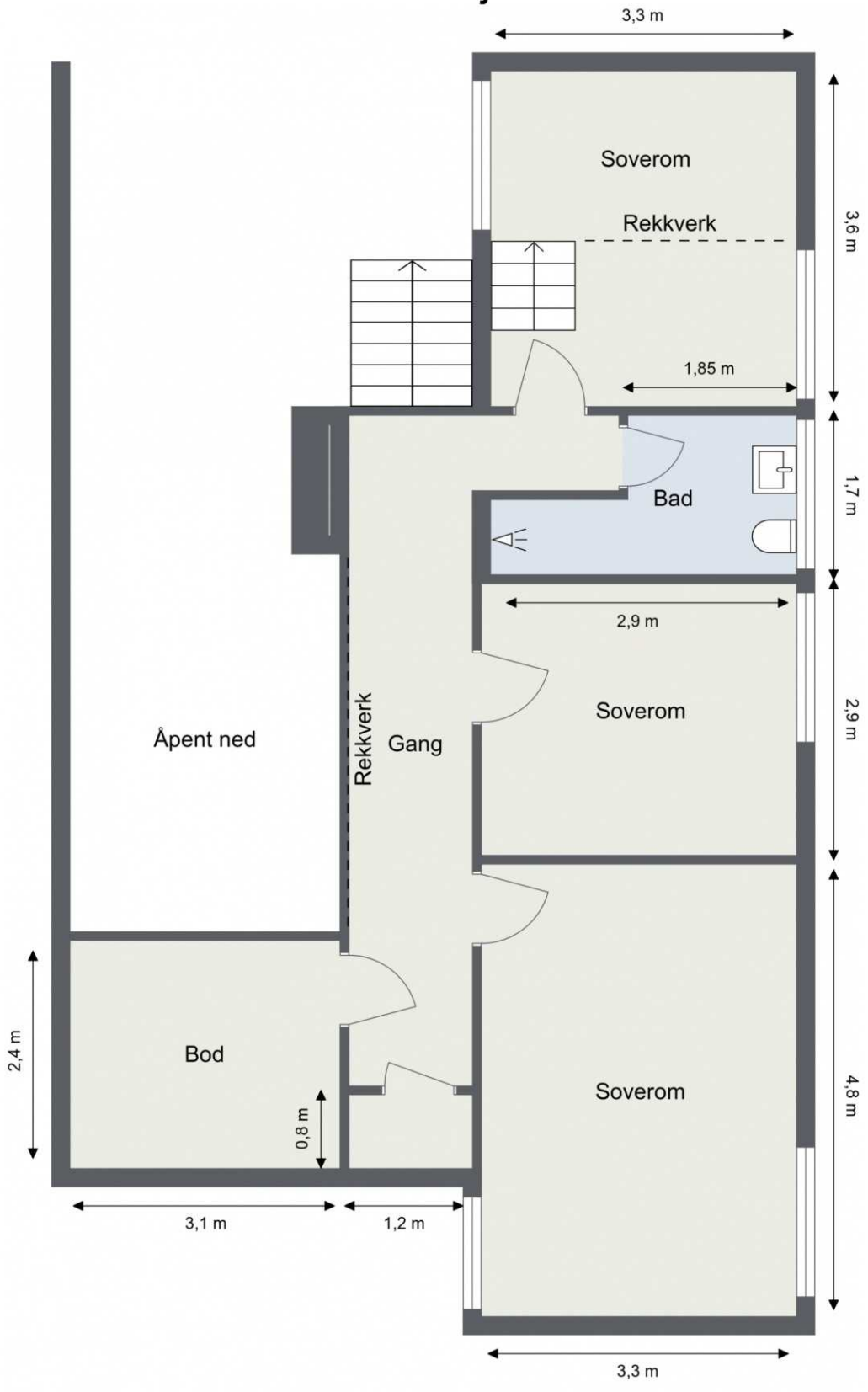
Solåsveien 29A

1. Etasje



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

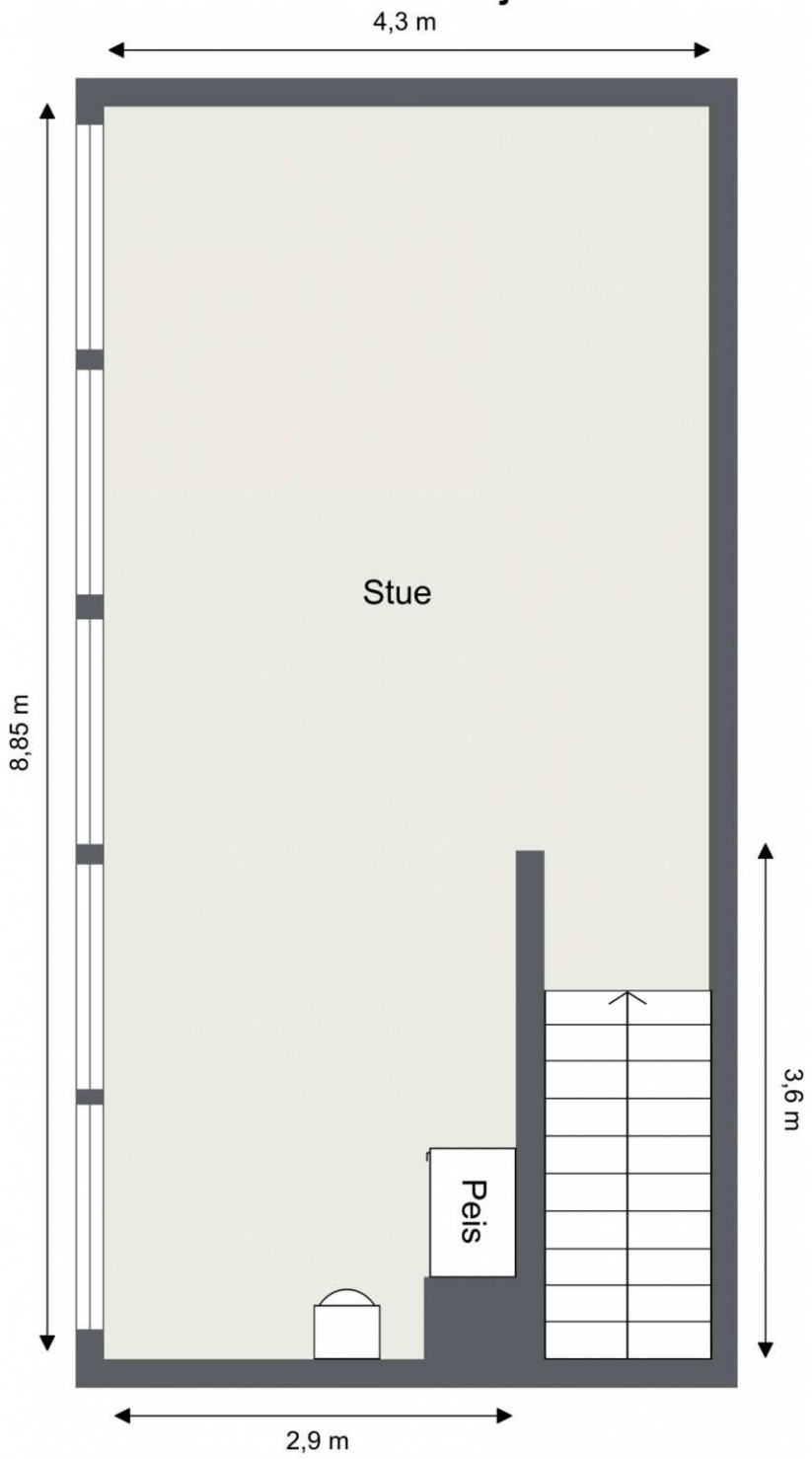
Solåsveien 29A
2. Etasje



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

Solåsveien 29A

Underetasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Solåsveien 29A, 0682 Oslo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
17	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
5	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 896
Hjemmelshaver:	Per Erik Kjellesvik.
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1.391,5 m²
Konsesjonsplikt:	Henviser til prospektet.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt.
Byggeår:	1961

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.05.2026
Forutsetninger:	Fasadene, vinduer i tak og 2 etasje inkl ommramming, samt taket ble besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1961. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 65 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Per Erik Kjellesvik.
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Delvis skrående tomt.
Brosteinbelagt gårdsplass med støttemurer.
Adkomst til plen via ståltrapp.

OM BYGGEMETODEN:

Arkitekttegnet enebolig som er oppført i 1961 og oppgradert i 2016.
Grunnmur i mur og betong fundamentert til fjell og antatt komprimerte masser.
Etasjeskillere av trebjelkelag og siporex.
Bindingsverksvegger med utvendig liggende panelkledning og malt teglsteinsmur med tynnpuss.
Pulttak tekket med tegltakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er vesentlig oppgradert etter byggeår og fremstår velholdt med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Høyder i boligen:
1 etasje:
gang - 2.15 m.
bad - 2.24 m.
vaskerom - 2.31 m.
stue - 3.85 - 2.0 m(skråtak).
Kjøkken/spisestue - 2.9 - 4.50 m(skråtak).
2 etasje: - 1.0 - 3.30 m(skråtak).
Underetasje: - 2.45 m.

DOKUMENTKONTROLL:

Originale og oppgraderte tegninger, ferdigattester.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badene.
Øvrige overflater av slette, malte og pussede vegger, samt panel.
Tak: slette, malte platehimlinger i våtrommene og gang i 1 etasje.
Øvrige overflater av malt panel.
Innfelt downlights på badene og i gangene i 1 etasje.
Synlige bjelker i underetasjen.
Gulv: fliser i gangene og i våtrom.
Øvrige overflater av slipt og behandlet gulvbord av furu, samt deler av gran.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bod og soverom i 2 etasje har skråtak og ikke målbart areal i deler av rommene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2016: Total utskiftning av elektrisk installasjon herunder nye sikringer,
total utskiftning av vannrør og sanitær utstyr, utskifting av fasadepanel mot vest,
utskifting av alle vinduer ytterdører og innerdører, total renovering av 2 stk baderom og vaskerom,
samt total renovering av kjøkken.
2023-2026: Bygget bilheis for 2 parkeringsplasser tilknyttet seksjonen,
lagt ny inntakskabel for el anlegget i bakken med nyttutvendig målerskap,
lagt ny drenering på østsiden av huset mellom bilheis og enebolig, skiftet fasadepanel på nordsiden av huset,
byttet stikkledning for vann og avløp mellom støttemur mot vei og inn tilkoblet vann og avløp som var nytt i 2026.
Montert ny utvendig stoppkran for vann ved støttemur mot veg/øst), lagt ny jording for el anlegget,
montert ny billader ved bilheis, el-anlegget sammenbygget fra generasjonsbolig til enebolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	112			20
2 etasje	52			5
Underetasje	39			
Boder med utvendig adkomst		36		
SUM BYGNING	203	36		25
SUM BRA	239			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje: Entre, soverom, stue, kjøkken, bad, gang, vaskerom og 2 stk boder.
2 etasje: gang, bad, bod og 3 stk soverom.
Underetasje: stue.

BRA-e:

2 stk boder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og 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.
Mrk. bod med utvendig adkomst har delvis fjell og har ikke målbart areal i hele boden.
Bod og soverom i 2 etasje har skråtak og ikke målbart areal i deler av rommene.

GARASJE / UTHUS:

Bilheis/løfteplattform og elbil lader.
Det er etablert luftesjakt under plattformen.
Det er fremlagt driftstillatelse fra Plan og bygningsetaten, datert 27.02.2026.
Ekstra biloppstillingsplass ved østveggen av boligen.



EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

28/05/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

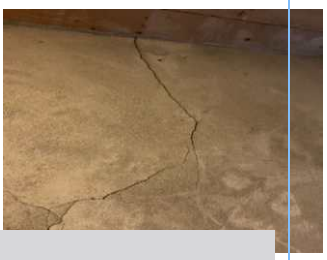
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Pusset og malte grunnmurer av betong og teglstein.
Kledd med steniplater ved deler av boligen.

Merknader:



Ingen synlig grunnmursplast, fuktsikring ved deler av grunnmuren.
Drenering ved deler av østveggen er fra 2025, i følge eier.
Dreneringen er fra byggeår, antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.
Markant sprekk i grunnmur, synlig innenfra boden/luftesjakt. Se bilde.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.



Krypekjeller med adkomst via luke i vegg ved bod.
I krypkjelleren er det registrert mindre veggventiler/åpninger.
Det anbefales at dette monteres på alle yttervegger.

Merknader:

Det gjøres oppmerksom på at krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, vedrørende fuktproblematikk.
Krypkjellere bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, o.l.
I tillegg er det er en mindre åpning til boligen fra krypkjelleren via gjennomføring avløp og vannrør som er kritisk og bør kontrolleres jevnlig.
En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger.
Det er ikke observert saltutslag eller fuktmerker på innside av grunnmuren under befaring.
Det er i tillegg fuktkontrollert, uten å finne forhøyede verdier.
Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima.
Det anbefales etablert ytterligere lufting.
Det presiseres at det tidligere ikke har vært tilløp til fukt i kypkjelleren. Dette i følge eier.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt ved deler av boligen.

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er kledd med liggende malt kledning av tre.

Merknader:

Utvendig kledning er fra ca 2023 ved øst og nordveggen. Øvrig kledning fra ukjent år.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.
Det er ikke registrert skader eller råteskader, kun enkelte sprekker i kledningen.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Dampsperre, isolasjon og vindsperre er alle antatt originale fra byggeåret
og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer av tre med utvendige alubeslag.
3- lag pressglass og datostemplet 2016 og 2023.
Ytterdører fra 2016 av massiv tre med glassfelt.

Merknader:

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer i høyden ikke kan kontrolleres fullstendig utvendig pga manglende hms tiltak.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak konstruksjon. Tekket med takstein av tegl.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert, da det ikke forelå hms tiltak for besiktelse i høyden.
Taket ble omtekket i ca 2000. Dette i følge forrige salgsoppgave.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent år.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er omtekket i ca 2000.

Merknader:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til HMS retningslinjer.
Renner og nedløp på østveggen er fra ca 2023.
Øvrige renner og beslag er byttet i ca 2000, i følge forrige salgsoppgave.
Snøfangere er montert i 2023.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på 20 m².
Bjelkelag av tre med terrassebord.
Bjelkelaget står på søyler og beslag ned i steintrapp.
Dobbel stikkontakt.

Terrasseplatting ved østsiden av boligen på 5 m².
Bjelkelag av tre med terrassebord.

Merknader:

Rekkverkshøyden er mål til 74 cm.
Iht TEK 17 skal minimumshøyden være 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

7. Våtrom

7.1 Bad i 1 etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Heldekkende steinplate med integrert vask. 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med profilerte fronter og skuffer med dempefunksjoner.
Fritthengt høyskap.
Dusjsonen er adskilt med skillevegg av glass.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Sensorvifte med avtrekk ut av ytterveggen.

Merknader:

Badet er oppgradert i 2016 og det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.
Badet fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
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.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser på hovedgulvet.
Nedsenket gulv i dusjsonen som er flislagt med 50 x 50 mm fliser.

Merknader:

Det er målt 20 mm fall på en ca 3600 mm lengde fra terskelen til dusjsonen.
Iht forskrifter og normer skal det være 1:100 fall på hele gulvet.
Det er nedsenket gulv i dusjsonen med tilfredsstillende fall.
Det vurderes ikke behov for tiltak.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Veggsluk av aluminium og plast.
Antatt benyttet smøremembran.

Merknader:

Tilstøtende vegg mot dusjsonen er under terrenget.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da våtsonen er under terrenget og det er fremlagt faktura dokumentasjon, samt beskrivelse.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.2 Vaskerom i 1 etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegg overflatene er av malte plater.
Sokkelfliser ved 3 stk vegger.
Heldekkende laminert benkeplate med integrert vask. 1 greps blandebatteri med avtagbar spylerarmatur.
Underliggende innredning med skuffeseksjoner av slette fronter og dempefunksjoner.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Vaskerommet ble oppgradert i 2016 og det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
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.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016.



Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.

Merknader:



Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det ikke er direkte våtsoner utenom ved vask.
I tillegg er det fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.3 Bad i 2 etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malte platevegger og flislagt i dusjsonen.
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med forheng.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Elektrisk sensorvifte med avtrekk over taket.

Merknader:

Badet er oppgradert i 2016 og det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
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.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 25 mm x 25 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.

Merknader:

Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken i 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra 2016.
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Uniform med benke og overskap.
Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Benkeplate med en dybde på 81 cm av heltre og integrerte Miele hvitevarer.
Det er montert glassplate av antatt herdet glass over benkeplaten.
Stålvask med 1- greps blandebatteri og avtagbar spyler.
Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

Merknader:

Det er registrert knirk og svikt i gulvet ved kjøkkenet. Ukjent årsak.
Det er ikke påvist skader eller fuktskjolder.

9. Rom under terreng

9.1 delvis

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av veggene er under terreng.
Det er registrert veggventiler og lufteventiler på vinduene i alle rom.

Merknader:

Det anbefales etablering av veggventil ved gang i 1 etasje(nedre del ved ytterdør).

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 5 mm.

Merknader:

Knirk i gulvet er registrert ved kjøkkenet. Ukjent årsak.
Det gjøres oppmerksom på at store deler av gulvoverflaten var tildekket under befaringen.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Rom i underetasjen ved østveggen er delvis under terrenget.

Merknader:

Ingen påforede vegger og derfor ikke boret hull.
Det er fuktkontrollert og stikkmålt på overflatene, uten å finne forhøyede verdier.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.




Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner i fordelerskap på vaskerommet og på bad.
Reduksjonsventil er montert og plassert ved hovedstoppekranen bak inspeksjonsluke på vaskerommet.

Merknader:

Det er fremlagt faktura dokumentasjon og beskrivelse av faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.




2 stk varmtvannsberedere på 186 liter i boligen.

Merknader:

Eventuelt lekkasjevann vil renne mot sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2025, 2016 og ukjent år.

Originalt parafinovn er ombygget til biopeis i 2025.
Varmepumpe fra ukjent år ved kjøkken/spisestue.
Varme i våtromsgulv.
Peis i 1 og underetasje.

Merknader:



Original parafinovn er ombygget til biopeis.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon
Ikke funksjonstestet under befaringen.
Parafinovn er funksjonstestet ved ombygging til bioparafin i 2025. Dette i følge eier.
Det er i ca 2022 utført kontroll av pipe og ildsteder, uten avvik.
Dette i følge eier.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i 2016.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.



Friskluftstilførsel/tilluft via lufteventiler på vinduene og veggventiler.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Merknader:

Ventilasjonen i boligen er fra byggeår og oppgradert i 2016.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen ved inngangspartiet og i trapperommet i 2 etasje.
Hovedsikringer på 63 ampere og totalt 20 kurser.
Overspenningsvern.

Merknader:

Det elektriske anlegget i boligen er oppgradert.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2017-10-11 og 2017-03-07.
Nytt strøminntak til boligen, tilrettelagt for fiber. Utført i 2024.
Ny jordningsledning av plast fra 2026.
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.





EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Tomten er seksjonert til 3 stk boenheter.
Det er fremlagt ferdigattester.
Trapper og rekkverk av eik iht dagens forskrifter og krav.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Krypkjeller og drenering.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert antatt levetid ved deler av boligen og har svekket fremtidig funksjon. Manglende grunnmursplater/plast, fuktsikring ved deler av grunnmur. Markant sprekk i vegg ved bod/luftesjakt.
1.2	Krypekjeller
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen og mot krypkjeller. Ikke tilstrekkelig utlufting/ventiler i yttervegger.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	Tg 2 vurderes da det er høy alder på isolasjon, dampsperre, vindsperre og kledning ved deler av boligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183250155
Addresse	Solåsveien 29 A		
Postnr.	0671	Sted	OSLO
Selgers navn	Marie Solum Gran		
Selgers navn	Daniel Weiseth Kjellesvik		
Selgers navn	Per Erik Kjellesvik		
Selgers navn	Gunnhild Weiseth		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Initialer selger:
M S
D W
P E
G W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Polise/avtalenr.:

29273991

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total rehabilitering

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:

Tilbud og kontrakt

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg over med spesifisert tilbu

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Legging av nytt sluk i forbindelse med total rehabilitering

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

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

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

Varmekabler og lys/stikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M S
D W
P E
G W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Prisoverslag, kopi av bestilling, oppdragsbekreftelse

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I 2016 ble alt røropplegg og sanitærutstyr byttet ut. Dette inkluderte også ny varmtvannsberedere 2x200 liter, nye sentraler, rør i rør, avløpsrør m.v. Arbeidene ble utført av rørleggerfirmaet: NØSTVIK RØR OG VEDLIKEHOLD

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Høsten 2016. Rørleggerfirmaet: NØSTVIK RØR OG VEDLIKEHOLD

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ble justert reduksjonsventil og vanntrykk juster

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M S
D W
P E
G W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Ca. år 2000. Det ble lagt nytt tak, beslag og renner av tidligere eier.

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:

Utdrag fra egenerklæring fra tidligere eier

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Alle vinduer byttet i 2016 av Husfix AS

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:

Tilbud og kontrakt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2025 Byttet ut gammel drenering ved vegg mot øst mellom ny parklift og husvegg. utført av Matec Øst AS

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2016 total renovering av elektrisk anlegg inklusive nye sikringsskap. Utført av El-Comp AS2026 tilpasning av kurser, oplegg av stikk og lys. Flytting av strømmåler etter ombygging inkludert ny jording, tilkobling av bilheis utført av El-Total

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:

Tilbud og bestilling fra El-CompFaktura og samsvarserklæring. Faktura fra El-Tek ligger vedlagt. Samsvarserklæring henger i sikringsskapet

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fuktstyrte utluftingsvifter montert på baderom av El-Comp i 2016.

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:

Se vedlegg for elektriske arbeider

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2023 Tilbygg fra 1978 ble revet for å gjøre plass til bilheiser og parkeringsareale. 2025 Bygget bilheis tilknyttet eiendommen.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattes foreligger for riving av tilbygg, fasadeendring i stue og bygging av carport.

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

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)?:

For felles områder som ikke er omfattet av seksjonenes egen råderett må vedlikehold og snøbrøyting avtales nærmere og fordeles.

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.05.2026

Signert av *Marie Solum Gran*

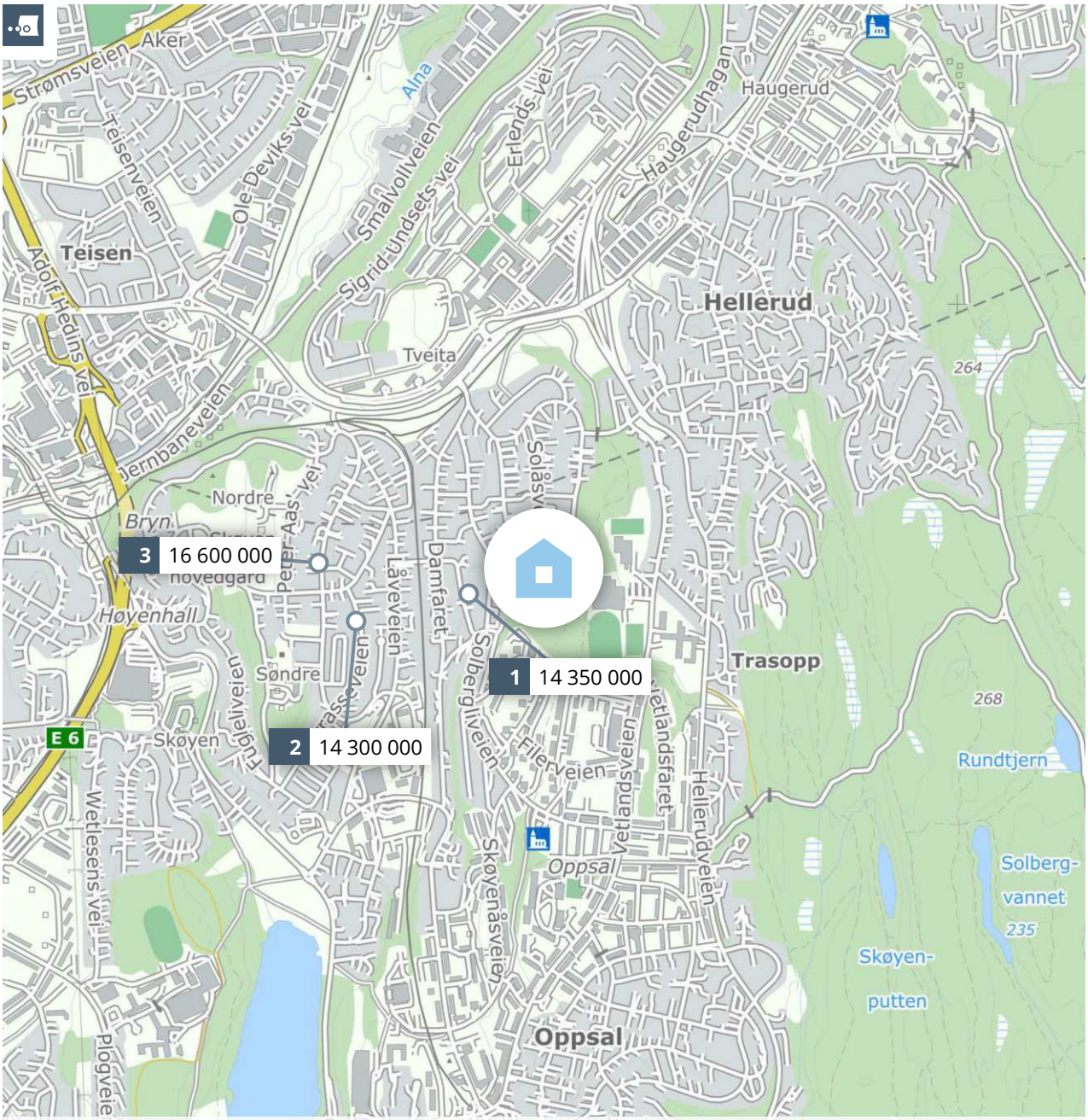
Signert av *Daniel Weiseth Kjellesvik*

Signert av *Per Erik Kjellesvik*

Signert av *Gunnhild Weiseth*

Initialer selger:
M S
D W
P E
G W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SOLÅSVEIEN 29 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 31.05.2026

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

Solåsveien 29 A, 0671 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 144 BNR 896 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GODLIA

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	76 355
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	203 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Godliaveien 8				07.04.2025	13 500 000	**14 350 000**	0	14 350 000	**74 740**
	192 m²	1923	1 091 m²	3 sov						
2	Terrasseveien 5				13.04.2026	14 500 000	**14 300 000**	0	14 300 000	**57 895**
	247 m²	1925	1 217 m²	3 sov						
3	Dalbakkveien 21 A				21.10.2025	16 900 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**57 840**
	287 m²	1927	540 m²	5 sov						

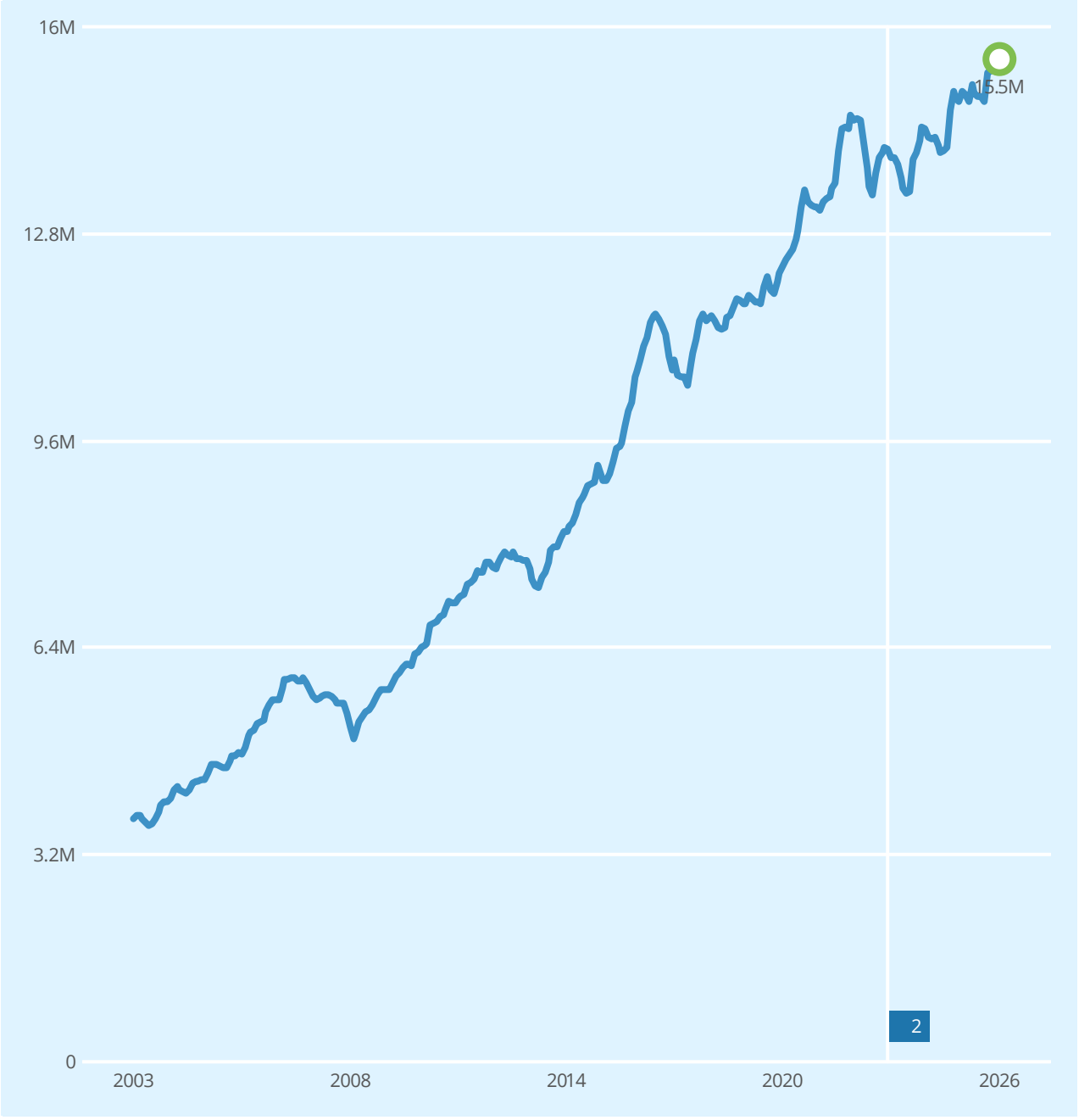
Arkitekttegnet og påkostet enebolig på 203 m². God takhøyde, solrik terrasse, utsikt og parkering.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

9
eneboliger til salgs

14.5M
14.1M
13 516 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

23
eneboliger solgt

12 430 000 Prisantydning i snitt
12 421 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 355 Solåsveien 29 A Totalpris 15 500 000
73 111 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
68 322 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Solåsveien 29A, 0671 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302746**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80318952**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **896**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

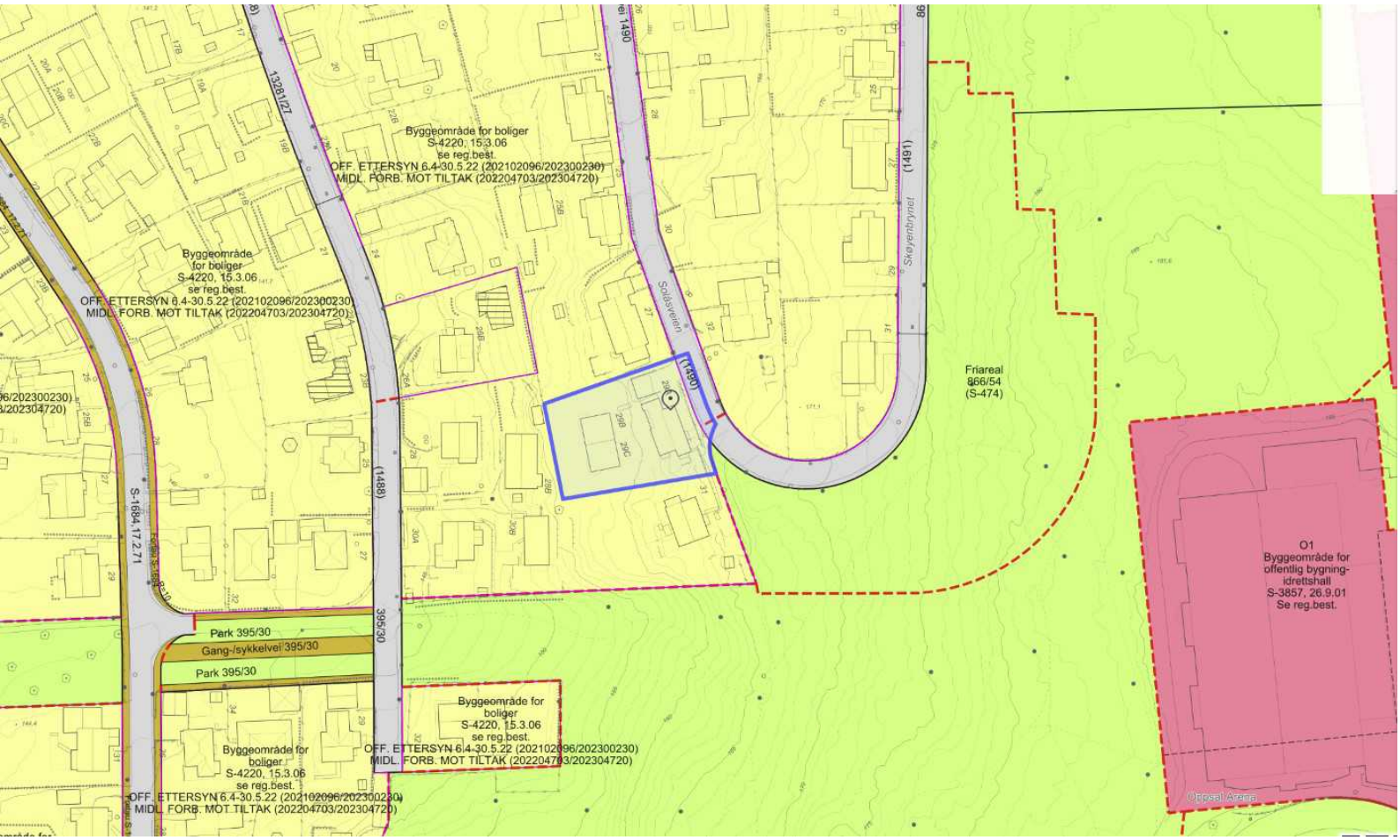
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 440 kWh**


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)
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)
1328/127
(1490)
(1491)
Skøyenbrynet
Sollåsveien
(1488)
S-1684,17,2,71
Park 395/30
Gang-/sykkelvei 395/30
Park 395/30
395/30
Friareal
366/54
(S-474)
O1
Byggeområde for
offentlig bygning-
idrettshall
S-3857, 26.9.01
Se reg.best.
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)
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)
Oppsal Arena

Eiendommen har flere adresser

Skriv ut Søk på nytt

Solåsveien 29A og to andre veiadresser

0671 Oslo, Oslo Kommune



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-144/896

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

1 391,5 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	0301 Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	896
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	
Tinglyst	Ja

Koordinater	6648324 267543 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 392 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Seksjoner (3)

Boligseksjon 1

Boligseksjon 2

Boligseksjon 3

Adresser (4)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Lag adressemerker

Solåsveien 29A-H0101

Solåsveien 29A-H0201

Solåsveien 29B

Solåsveien 29C

Bygninger (5)

Alle

80318952 – Enebolig

80318952-1 – Annet

301130062 – Garasjeuthus anneks til bolig

301136163 – Tomannsbolig, vertikaldelt

301136167 – Tomannsbolig, vertikaldelt

Teiger (1)

Eiendomsteig – 1 391,5m²

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Vedtekter for Sameiet Solåsveien 29

1. Navn og formål

Sameiets navn er: Sameiet Solåsveien 29. Sameiet består av 3 boliger organisert som tre boligseksjoner på gnr. 144 bnr. 896 i Oslo kommune, med adresse: Solåsveien 29 A seksjon 1, Solåsveien 29 B seksjon 2 og Solåsveien 29 C seksjon 3.

Sameiebrøken er fastsatt på bakgrunn av antall enheter i sameiet, med 1/3-del på hver av seksjonene. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet. Sameiet skal ha administrasjon på et minimumsnivå, og drift skal i størst mulig grad gjøres selvstendig for seksjonene.

2. Sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles med de frister som er fastsatt i eierseksjonsloven.

De saker sameiemøtet skal behandle fremgår av eierseksjonslovens regler. Det kreves enstemmighet for vedtak om endring av vedtekter. Slikt flertall kreves også for eventuelt etablering av husordensregler.

3. Styre

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret består av alle sameierne. Sameiet forpliktes kun av et samlet styre.

4. Disposisjon og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder til salg, bortleie og pantsettelse. Hva gjelder mislighold, henvises til eierseksjonslovens regler. Hver av seksjonseierne er fullt ut ansvarlig for vedlikeholdet både innvendig og utvendig av sin seksjon, samt tomtearealer som tilligger den enkelte seksjon. Bestemmelsen om vedlikehold følger de alminnelige regler i eierseksjonsloven.

Seksjon 1 har i tillegg til tomtearealer tillagt seksjonen som vist på kart, råderett til eiendommens område sør og øst for seksjonen og disponerer dette begrenset til hele seksjon 1(hus) sin bredde mot nabo i sør og fra egen garasje og sørover i husets lengde frem til nabo i sør og mot vei i øst.

Seksjon 2 og 3 har i tillegg til tomtearealer tillagt seksjonene som vist på kart, råderett til eiendommens områder vest for sine seksjoner. Seksjonene 2 og 3 og disponerer hvert sitt område begrenset til hele bredden på seksjon 2 og 3 (hus) (inkludert inngangspartier til underetasjer), tomtearealer avgrenset mot nabogrense i vest.

Sameiet har felles økonomi i forbindelse med felles innkjøring, gangveier og plass til avfall/søppel. Kommunale avgifter faktureres seksjonseierne direkte fra Oslo Kommune. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av utgifter som Sameiet eventuelt beslutter blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser, dette gjelder fellesutgifter tilknyttet fellesarealer.

5. Tomt, fellesarealer, utvendig VA inkludert pumpekum

Hver seksjon har naturlig tilliggende tomtearealer i henhold til vedlagte skisse. Det skal være enighet om beplantning, utsmykning av fellesarealer og vedlikehold av områdene mellom seksjonene, dette inngår i fellesutgiftene. Seksjonseierene sørger for felles vedlikehold og beplantning av fellesarealer.
Evnentuelle hekk (er) mellom seksjonene skal ikke være høyere enn 2 meter.

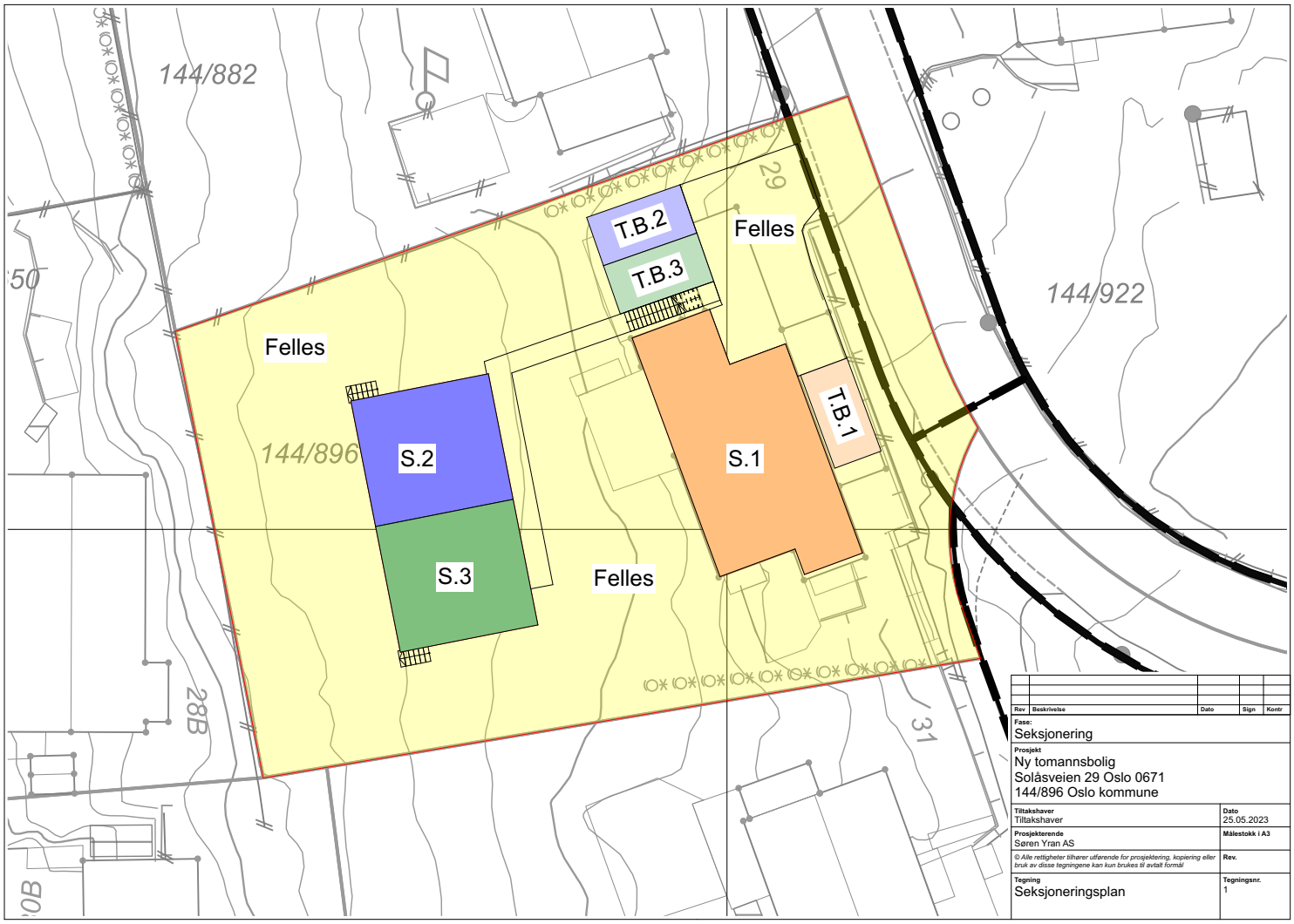
Sameiets fellesarealer med felles adkomst for seksjon 1,2 og 3 fremgår av vedlagte skisse. Alle seksjonene har rett til å benytte fellesareal for adkomst og skur for renovasjon med postkassestativ, adkomst skal ikke hindres og til enhver tid holdes åpen.
Eventuelt vedlikehold av innkjøring og snuplass til parkeringer til seksjon 1,2 og 3, herunder måking, renhold, veivedlikehold og vedlikehold av renovasjonsskur bekostes/besørges av alle seksjoner felleskap.
Eventuelt vedlikehold av trapper og gangveier til seksjon 2 og 3, herunder måking, renhold og vedlikehold bekostes/besørges av seksjon 2 og 3 i felleskap. Seksjon 2 og 3 bærer videre kostnad for strøm til varmekabler for fellestrapper ned til felles gangvei og fellesbelysning fra pullerter og trappebelysning. Hver av seksjonene (2 og 3) har egen elektrisk styring for trappene, pullertene og trappebelysning. Seksjon 2 og 3 har ansvar for å holde trappene isfrie vinterstid ved å benytte varmekablene i tilstrekkelig grad, eller ved hjelp av måking, salting eller strøing. Utvendig VA anlegg inkludert pumpekum for for seksjon 2 og 3 vedlikeholdes og driftes av seksjon 2 og 3. Kostnad for strøm til drift av pumpekum fordeles likt mellom seksjon 2 og 3 etter årlig avlesning av egen måler. Utvendig VA anlegg for seksjon 1 vedlikeholdes og driftes av seksjon 1.
Utelys for snuplassområdet vedlikeholdes og driftes av seksjon 1.

6. Lov om eierseksjoner

Så langt det ikke er bestemt annerledes, skal eierseksjonsloven sine bestemmelser følges.

Oslo, 22 mai 2023


Rød markering Solåsveien 29A
Blå markering Solåsveien 29 B og C
Grønn markering Fellesområde



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase:
Seksjonering

Prosjekt
Ny tomannsbolig
Solåsveien 29 Oslo 0671
144/896 Oslo kommune

Tiltakshaver Tiltakshaver	**Dato** 25.05.2023
Prosjekterende Søren Yran AS	**Målestokk i A3**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål	**Rev.**
Tegning Seksjoneringsplan	**Tegningsnr.** 1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/18917-4	Øystein Aspelund	18.12.2025

Adresse: Solåsveien 29A
Eiendom: 144/896
Ansvarlig søker: FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Tiltakshaver: Per-Erik Kjellesvik

Ferdigattest - Solåsveien 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av frittliggende bilheis på eiendommens østlige andel, indre ombyggingsarbeider og riving av deler av eksisterende bolig, mottatt 12.12.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 12.12.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Øystein Aspelund
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202201052_41_2_Situasjonskart_revidert
202201052_28_13_Planer
202201052_28_14_Snitt_A
202201052_28_15_Fasade_nordøst_og_sørøst
202201052_28_16_Fasade_sørvest_og_nordvest
202201052_5_5_Situasjosnplan_-_Riving

Mottakere:
FORHANDLER HA FERDIGHUS AS, Katarzyna Lazzeri

Kopi til:
Per-Erik Kjellesvik

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Solbråveien 23
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.09.2024
	202201034 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Øystein Aspelund	

Adresse:	SOLÅSVEIEN 29	Eiendom:	144/896/0/0
Tiltakshaver:	PER ERIK KJELLESVIK	Søker:	FORHANDLER HA FERDIGHUS AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Solåsveien 29 - bilheis

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for frittliggende bilheis, mottatt 23.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202201034			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-04	20.05.2022	4/4
Planer og snitt	A40-03	20.05.2022	4/7
Fasader	A40-04	20.05.2022	4/9

Klagefristen er tre uker

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

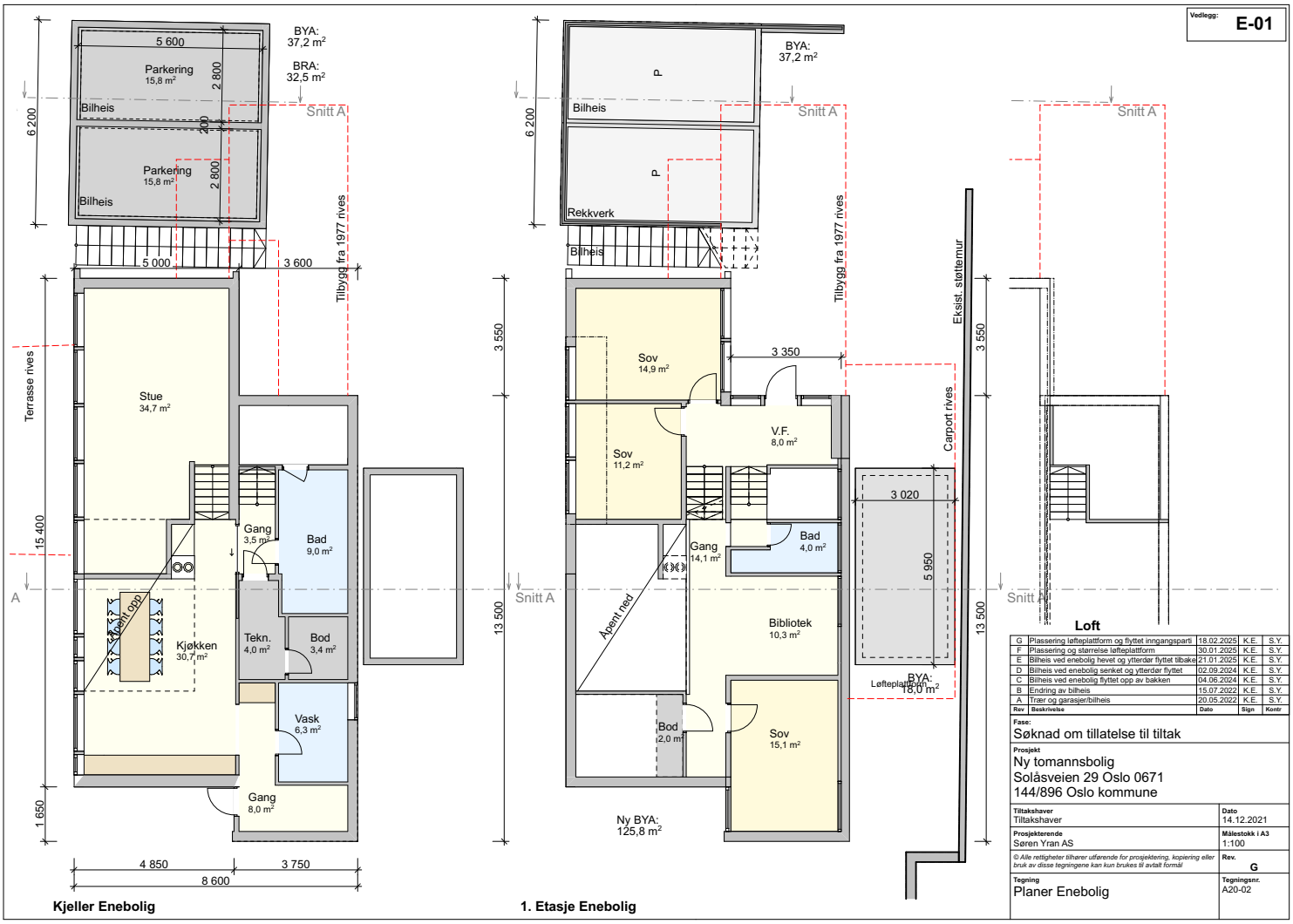
Vennlig hilsen

Øystein Aspelund - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
PER ERIK KJELLESVIK, SOLÅSVEIEN 29, 0671 OSLO

Vedlegg: **E-01**



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
G	Plassering løfteplattform og flyttet inngangsparti	18.02.2025	K.E.	S.Y.
F	Plassering og størrelse løfteplattform	30.01.2025	K.E.	S.Y.
E	Bilheis ved enebolig hevet og ytterdør flyttet tilbake	21.01.2025	K.E.	S.Y.
D	Bilheis ved enebolig senket og ytterdør flyttet	02.09.2024	K.E.	S.Y.
C	Bilheis ved enebolig flyttet opp av bakken	04.06.2024	K.E.	S.Y.
B	Endring av bilheis	15.07.2022	K.E.	S.Y.
A	Trær og garasjer/bilheis	20.05.2022	K.E.	S.Y.

Fase:
Søknad om tillatelse til tiltak

Prosjekt
Ny tomannsbolig
Solåsveien 29 Oslo 0671
144/896 Oslo kommune

Tiltakshaver Tiltakshaver	**Dato** 14.12.2021
Prosjekterende Søren Yran AS	**Målestokk i A3** 1:100
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål	**Rev.** G
Tegning Planer Enebolig	**Tegningsnr.** A20-02

Fødselsnr./Org.nr. 270760[redacted]

Doknr: 1242779 Tinglyst: 21.03.2024
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom	:	**Gnr 144 Bnr 896** **Solåsveien 29 i Oslo**
Saksnummer	:	**202201052**
Type byggverk	:	**bilheis**
Tiltakshaver	:	**Per Erik Kjellesvik**

Den 06.07.2022 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra byggegrense mot vei, slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 5,56 meter fra midt regulert vei Solåsveien.

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

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 28/2-24

Per-Erik Kjellesvik
Eiers underskrift

270760[redacted]
Fødselsnr.

Marie Solum Gran 200184[redacted]

Daniel Weiseth Kjellesvik 070385[redacted]

Gunhild Weiseth 020964[redacted]

Solåsveien 29A

Nabolaget Godlia nordre - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	13 min 0.5 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	16 min 0.8 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.4 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 2.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	13 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stordamveien Linje NC2, FB10, 58, 69, 76, 79	9 min 0.7 km
Godlia Linje 2, 3	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.5 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km
Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	18 min
Coop Extra Tveita Senter	12 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 2025

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	12 min
Vitusapotek Tveita senter	12 min
Tveita Vinmonopol	12 min

SPORT

Oppsal Arena idrettshall	10 min
Trasop idrettspark	11 min
Feel24 Oppsal	15 min
Mudo Tveita	17 min

«Nære skog og by, og ulike mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

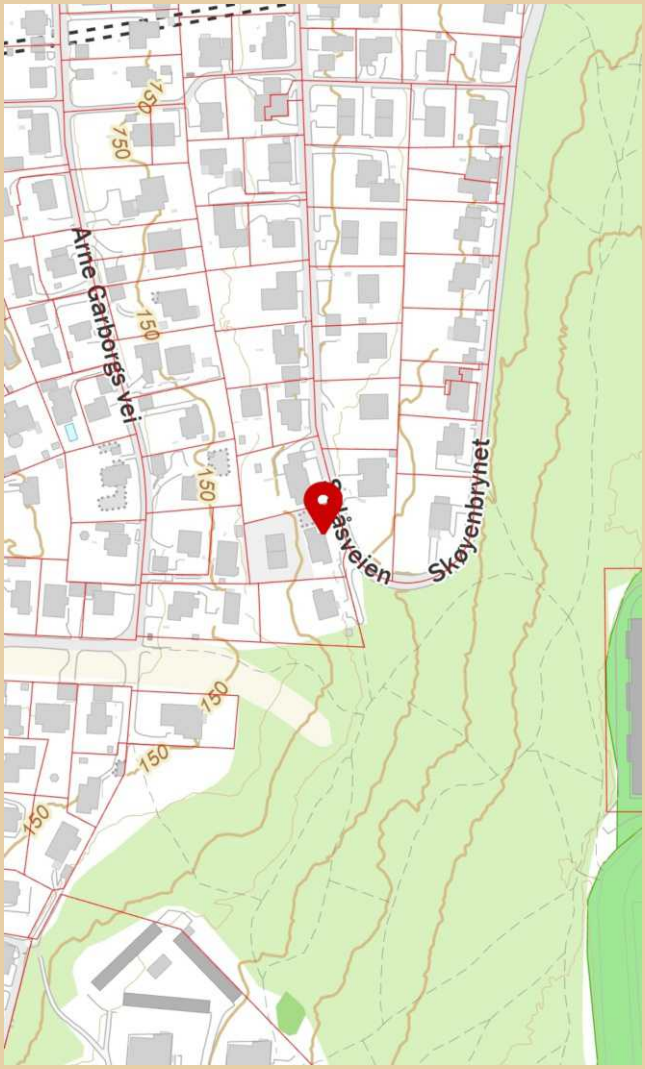
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 2025

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:
Solåsveien 29 A, 0683 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 896, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250155

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.
