NORDVIK

Måltrostveien 29C

4 soverom | 264 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Måltrostveien 29C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor familiebolig med panoramautsikt og 13.000 kr/mnd i skattefrie leieinntekter. Vesentlig oppgradert i 2025.

Prisantydning	**19 250 000,-**
Omkostninger	**482 340,-**
Totalpris	**19 732 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 000,-**
BRA-i	**264 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en skjult perle i Måltrostveien!

Romslig og familievennlig vertikaldelt tomannsbolig med spektakulær utsikt og sørvestvendt beliggenhet med sol fra formiddag til kveld. Fra terrassen nytes vid utsikt over Oslofjorden, byen og marka.

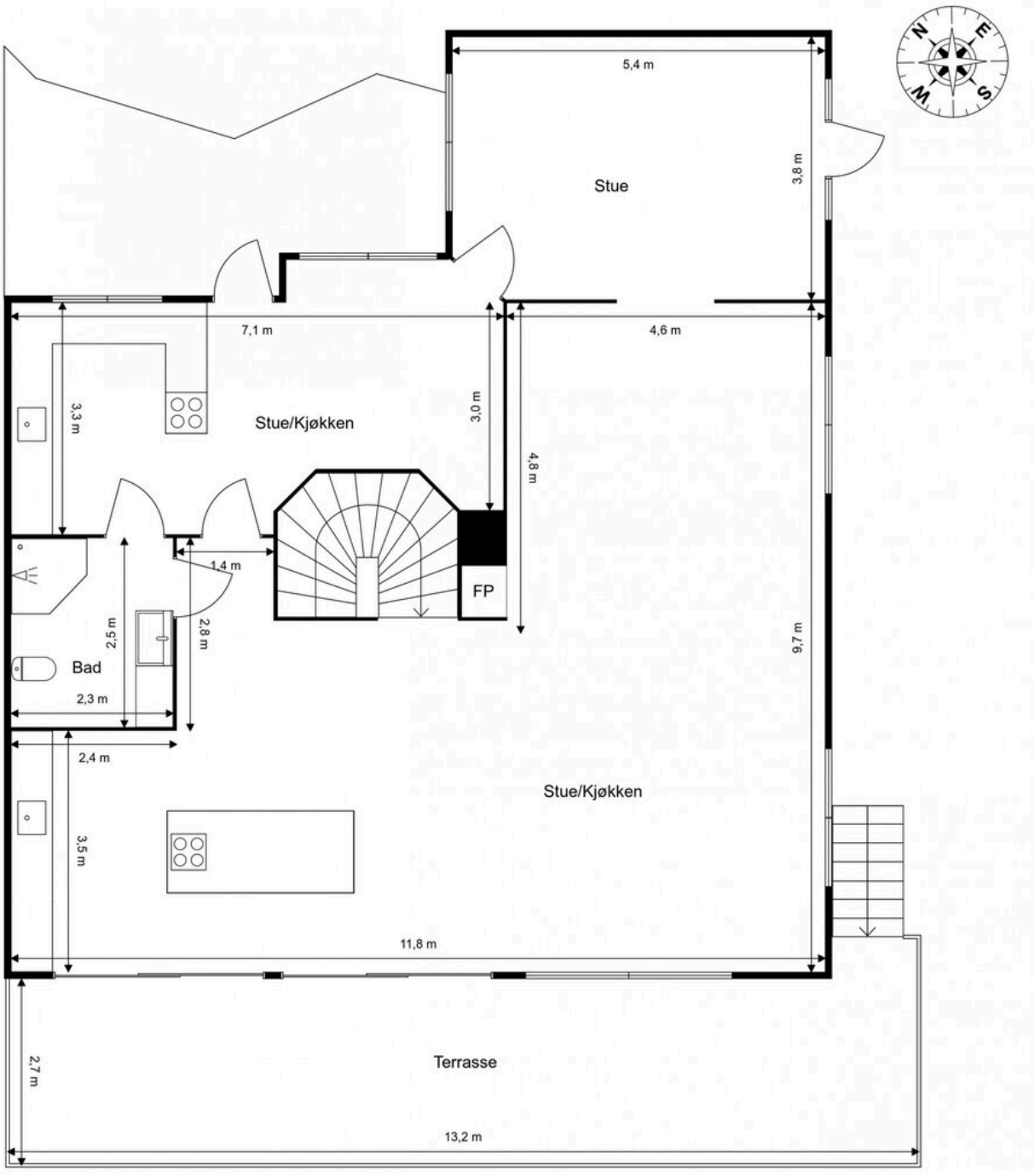
Eiendommen ligger idyllisk og trafikkstille til i et veletablert boligområde, ca. 550 meter fra populære Grindbakken skole og barnehage via trygg skolevei. Kort vei til Nordmarkas flotte turterreng og aktiviteter året rundt.

- Boligen er oppgradert over de siste årene og holder en moderne standard
- Sør-vestvendt terrasse på hele 36 kvm med prima solforhold og en enestående utsikt
- Hybeldel med egen inngang som innbringer 13.000 kr/mnd i skattefrie leieinntekter
- Varmekabler i utvendig trapp
- Rolig nabolag i blindvei

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm

Måltrostveien 29C
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 128 kvm
Total BRA: 128 kvm

Måltrostveien 29C

U1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Flotte detaljer og rene linjer skaper et stilrent og gjennomført uttrykk i boligen.





De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Åpen og sosial planløsning med god plass til å boltre seg for både store og små.

Boligen er oppgradert de senere årene og fremstår med en moderne standard, gjennomførte detaljer og luftige oppholdsrom.



Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskemaskin, stekeovn og steketopp med kullfilterventilator. Kjøkkenøyen inneholder smarte løsninger som nedfelte stikkontakter og integrert skapplass.





Kjøkkenet er utstyrt med slitesterk keramisk benkeplate, underlimt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Franke.

Den store kjøkkenøyen gir gode arbeidsflater for matlaging og fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet. Sitteplasser til seks personer rundt øyen.



Romslig sone for spisestue med god plass til gjester. Her kan man dekke til langbord og feire livets små og store merkedager.





Et perfekt sted å invitere venner og familie på hyggelige sammenkomster. Peisen som kan nytes fra alle vinkler i stue og kjøkken.

Et flott sted å nyte hyggelige måltider.



Pent parkettgulv med varmefolie som gir en lun atmosfære. Peisen sørger for deilig varme på de kjøligere dagene.





Romslig stue med god plass til sofa og øvrig møblement.

Flotte doble dører skaper en fin overgang mellom stuen og soverommet. Rommet fungerer også godt som TV-stue, kontor eller lekerom.



Her kommer morgensolen inn gjennom den store glassdøren. Kanskje en morgenkaffe på trammen utenfor?





Varmefolie i gulvet sørger for behagelig varmekomfort året rundt. Rommet har også intern dør til hybeldelen.



Nytt vindu ble satt inn i 2025. Rommet er ikke godkjent som varig oppholdsrom.





I boligens 1.etg finner man et herlig rom med peis. God plass til loungemøbler.

Her er det gode muligheter til å innrede rommet etter eget ønske.














WEIDER PRO 2000







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0249/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Måltrostveien 29C, 0786 OSLO
Gnr 33, bnr 2341, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mette Svenkerud Schjelderup
Truls Kristian Brataas

Kjøpesum og omkostninger
19 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
481 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
482 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
502 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 732 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 752 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 264 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 308 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Halvpart tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 128 kvm.
Total BRA: 128 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 136 kvm.
Total BRA: 136 kvm.

Utvendige boder / garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Bod og 2 garasjer
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 36 kvm.

Ikke målbare arealer:

Det er ett kaldtloft hvor det er lagt ut plater på ca. 74 m^2 , siden det er mindre enn 0,60 cm mellom sperrene er ikke arealet måleverdig.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Stue/kjøkken og tv-stue/soverom.
U. etasje: Hall, gang, toalett, 2 bad, 3 soverom og 4 boder.

Standard
1. etasje

Stue:
Romslig stue med god plass til sofa og øvrig møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Her bor du helt usjenert uten innsyn. Det er også god plass til en stor spisegruppe, i dag plassert for å nyte den fantastiske utsikten. Pent gulv med varmefolie, og peisen sørger for behagelig varme og en lun atmosfære på kjøligere dager.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en fantastisk sørvestvendt terrasse på 36 kvm med svært gode solforhold og en flott, usjenert utsikt. Terrassen har god plass til flere møbleringssoner og grill, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her ligger alt til rette for lange, solrike dager og hyggelige sammenkomster med venner og familie.

Kjøkken:
Nydelig kjøkken fra 2025 med moderne innredning og glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med slitesterk keramisk benkeplate, underlimt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Franke. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn og kullfilterventilator, i tillegg til kombiskap. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Kjøkkenøyen gir gode arbeidsflater for matlaging og fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet, med plass til sitteplasser rundt.

Soverom/TV-stue:
Rommet er i dag innredet som soverom, men egner seg også svært godt som TV-stue eller ekstra oppholdsrom. Flotte doble dører skaper en fin overgang mellom stuen og rommet. Her er det god plass til både seng, sofa og garderobeløsning, og rommets størrelse gjør det enkelt å tilpasse etter egne behov. Varmefolie i gulvet sørger for behagelig komfort året rundt. I tillegg har rommet utgang til hagen samt intern dør til hybeldelen.

1. etasje hybeldel

Stue:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken:
Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for vaskemaskin og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

U. etasje

Kjellerstue (Byggemeldt som bod):
Rommet har god plass til sofa og øvrig møblement. I 2025 ble det satt inn nytt vindu. Rommet er byggemeldt som bod og er ikke godkjent for varig opphold. Rommet har gulvvarme.

Tre soverom:
Boligen har en barnevennlig planløsning med tre soverom og to bad på samme plan. Hovedsoverommet har god plass til en stor dobbeltseng og lagring i flere garderobeskap. De to øvrige soverommene har plass til seng og garderobeskap. De fungerer fint som barnerom, kontor eller gjesterom.

Hovedbad/treningsrom:
Pent bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og servant med ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe. I tillegg har rommet egen badstue. Badet benyttes også som treningsrom og har god plass til blant annet spinningsykkel.

Bad II / Vaskerom:
Praktisk bad/vaskerom med gulvvarme og gode oppbevaringsmuligheter. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri samt skyllekum med blandebatteri. Det er også god plass til lagring i åpne hyller og oppbevaringsløsninger.

Toalettrom:
Pent toalettrom med flislagte gulv og vegger, samt malt himling med downlights. Gulvvarme sørger for behagelig komfort. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, vegghengt toalett og servant med ettgreps blandebatteri.

Oppbevaringsplass:
Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med to romslige boder. Her er det god plass til hylleløsninger og praktisk oppbevaring av det man måtte ønske å lagre.

Parkering
Det er to garasjer med trådløs elektrisk åpning. Den ene garasjen har en Easee Elbil-lader. Den andre garasjen er innredet med et hyllesystem for utstyrsbokser samt festesystem for oppbevaring av langrennski, alpinski, golfutstyr, sykkeldekk, skateboards, snowboards og diverse utstyr.

Modernisering og påkostninger
2023: Ny membran og nye fliser på balkong.
2024: Ny varmepumpe.
2025: Ny planløsning i 2.etg med blandt annet nytt gulv, varmefolie, peis, balkong skyvedører og malte overflater.
2025: Nytt kjøkken med keramisk Dekton benkeplate.
2025: Opprettelse av hybel.

Selger har også etablert smartregulering av gulvvarme i neste hele huset, og Easee elbil-lader i grasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: Tidligere eier opplyser at alle bad, vaskerom og toalett ble pusset opp. 2025: Promo Entreprenør AS monterte ny dør til badet i andre etasje.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på

tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Tidligere eier opplyser å ha byttet vinduer på soverom i første etasje, samt vinduer på sørvestsiden av andre etasje. 2024: Fagtak og Bygg AS la ny membran og nye fliser på terrassen. 2025: Promo Entreprenør AS monterte nye skyvedører til balkong fra kjøkken og stue.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Tidligere eier opplyser å ha fornyet sikringsskapet. 2025: Lysaker Elektriske AS installerte ny kurs til kjøkkenet, ny varmefolie i kjøkken og stue i andre etasje, og smartregulatorer for varmestyring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Elektrikeren Drammen AS installerte en Easee Charge Up elbillader på egen kurs.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Promo Entreprenør AS la opp vann og avløp til nytt kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1997: Tilbygg utført av tidligere eier. Ferdigattest foreligger. 2022: Bruksendring utført av tidligere eier. Ferdigattest foreligger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Promo Entreprenør AS utførte ombygging i andre etasje, herunder ny planløsning, ny innebygd peis, nye skyvedører mot balkong, ny parkett, ny varmefolie og nytt kjøkken med benkeplate i Dekton (keramisk).

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja.
- Beskriv: Utleie av del av bolig (Ikke søknadspliktig).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- 2-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel.
- Taket er et valmtak og er tekket med glassert teglstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2+1-lags glass og 3-lags isolerglasspå det store soverommet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Rom under terreng
Vinduer og dører
Yttervegger
Taktekking
Kjøkken - Avtrekk
Kjøkken: Hybel - Overflater og innredning
Avløpsrør
Vannledninger
Varmtvannsbereder
Våtrom: Bad med badstue - Overflater
Våtrom: Bad med badstue - Membran, tettesjikt og sluk
Våtrom: Bad med badstue - Sanitærutstyr
Våtrom: Bad med vaskerom - Overflater
Våtrom: Bad med vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk
Våtrom: Bad med vaskerom - Sanitærutstyr
Våtrom: Bad til hybel - Membran, tettesjikt og sluk

Våtrom: Bad til hybel - Sanitærutstyr

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering
Våtrom: Bad til hybel - Overflater

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
- Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
- Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
- Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Takpendler og skinnesystem på kjøkken medfølger ikke. Det samme gjelder de to taklampene på kjøkken, skinnen samt kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31 036 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Elbil lading (etter forbruk), strøm på fellesarealet og snømåking om vinteren.

Kommunale avgifter
Kr 37 155,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr: 237,00
Renovasjonsgebyr: 12 216,15
Vann-og avløpsgebyr: 24 702,80

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 20 483,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 400,- pr mnd.
- Internett fra Telenor kr 700,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 12 178,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 7 564 025,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 17 234 321,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Ved kapitalbehov deles kostnader på brøk mellom de fire seksjonene i sameiet.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 353 kvm (Eiertomt)
Adkomst fra Måltrostveien inn på sameiets felles tomt. Herifra er det adkomst gjennom passasje mellom A og B. Sameiet består av 4 seksjoner.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På toppen av Oslo, sørvestvendt på Holmenkollens solside, finner du Måltrostveien 29C med marka som nærmeste nabo og utsikt mot byen, fjorden og Bærumsmarka. Den vertikaldelte tomannsboligen går over to plan og byr på en stor og solrik terrasse uten innsyn, romslig stue med ildsted, carport og en rolig, barnevennlig beliggenhet.

Eiendommen ligger idyllisk og trafikkstille i et veletablert boligområde, med kun ca. 550 meter til populære Grindbakken skole via trygg skolevei. Her bor du med nærhet til Nordmarkas flotte turterreng og et bredt utvalg av aktivitetsmuligheter året rundt. Oslo vinter- og sommerpark med alpinanlegg og klatrepark, bademuligheter ved Bogstadvannet og Oslo Golfklubb på Bogstad ligger alle i nærheten.

Det er gangavstand til kollektivtransport, dagligvare og servicetilbud. Kort vei til Kiwi på Bogstad med søndagsåpent, Rema 1000 ved Voksen og Matkroken på Besserud, samt et bredt servicetilbud på Røa. Bussforbindelse direkte til Majorstuen, Røa og sentrum med buss 32 og 45, samt ca. 800 meter til T-bane fra Holmenkollen.

Eiendommen sokner til Grindbakken skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.11.1987. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Innsetting av skyvedør og vinduer datert 03.03.2025

Det foreligger også ferdigattest for tilbygg datert 10.07.1997.

I tillegg foreligger det en ferdigattest for underbygging og bruksendring av boligen, datert 08.11.2022. Underbygget skal benyttes som fire boder. I forbindelse med underbygget etableres et nytt vindu i fasade øst. Eksisterende bod bruksendres til bad i kjeller.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Eier bruker den største boden i kjeller som stue.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene

i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Måltrostveien 29D - innsetting av skyvedør og vinduer
Saksnummer: 202511356

Måltrostveien 36 D - underbygg - Bruksendring - Fasadeendring
Saksnummer: 202510982
Eiendommen ligger i Holmenkollen i bydel Vestre Aker. Omsøkt tiltak innebærer underbygning, bruksendring og fasadeendring på en horisontaldelt tomannsbolig. Omsøkt endring omhandler underbygning i tidligere ikke utgravet deler av kjeller til bod.

Måltrostveien 30 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 202601089

Svarttrostveien 13 - oppføring av enebolig med garasjekjeller og riving av deler av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202519345

Røslyngveien 8 - oppføring av enebolig
202600014

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/2341/4:
04.12.1985 - Dokumentnr: 75260 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER
1. GANGS OVERDRAGELSESSUM OG SENERE ETTER 85% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1985 - Dokumentnr: 75260 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 255/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Sameiet bestående av fire enheter er ikke registrert i Brønnøysund og sameiet fører derfor ikke regnskap. Hver enkelt seksjonseier har vedlikeholdsplikt for sin egen bygningsmasse og uteareal. For fellesarealene deles kostnader på brøk.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade og drone ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 223 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Måltrostveien 29C

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	4 min 2.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 5.6 km

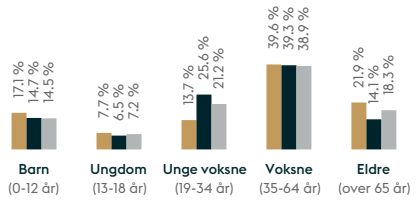
Offentlig transport

Holmenkollen Linje 1	11 min 0.9 km
Himstadplassen Linje 42, 42N, 45	11 min 0.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12 km
Oslo Gardermoen	46 min

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	10 min 0.9 km
Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Besserud/Holmenkollen	2 303	993
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Grindbakken skole	8 min
Bogstad camping balløkke	17 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	20 min
Hovseter Velvære	23 min

«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Måltrostveien 29C
0786 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1985
Hovedbygg BRA:	264 m^2
Hovedbygg BRA-i:	264 m^2
Sum alle bygg BRA:	308 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	264 m^2
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	10	17	2	0

Supertakst

GNR: 33 BNR: 2341 SNR: 4

Mathias Walla Brandshaug
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Måltrostveien 29C
0786 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42630

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	
Våtrom: Bad til hybel - Overflater	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	
Vinduer og dører	
Yttervegger	
Taktekking	
Kjøkken - Avtrekk	
Kjøkken: Hybel - Overflater og innredning	
Avløpsrør	
Vannledninger	
Varmtvannsbereder	
Våtrom: Bad med badstue - Overflater	
Våtrom: Bad med badstue - Membran, tettesjikt og sluk	
Våtrom: Bad med badstue - Sanitærutstyr	
Våtrom: Bad med vaskerom - Overflater	
Våtrom: Bad med vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	
Våtrom: Bad med vaskerom - Sanitærutstyr	

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad til hybel - Membran, tettesjikt og sluk	
Våtrom: Bad til hybel - Sanitærutstyr	

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Eier bruker den største boden i kjeller som stue.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2026

Rapportdato
7.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mette Svenkerud Schjelderup** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Truls Kristian Brataas** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Selger informerer om at det ikke er noe oljetank eller krypkjeller på eiendommen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Måltrostveien 29C, 0786 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **33** Bruksnr: **2341** Festenr:
Seksjonsnr: **4** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1985**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	264	264	0	0	36
Utvendige boder / garasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	**308**	**264**	**44**	**0**	**36**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**128**	**128** Romfordeling: Hall, gang, toalett, 2 bad, 3 soverom og 4 boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**136**	**136** Romfordeling: Hoveddel: Stue/kjøkken og tv-stue. Hybel: Stue/kjøkken og bad.	**0**	**0**	**36**
Totalt m²	**264**	**264**	**0**	**0**	**36**

Bygning: Utvendige boder / garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**44**	**0**	**44** Romfordeling: Bod og 2 garasjer	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**0**	**44**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er ett kaldtloft hvor det er lagt ut plater på ca. 74 m², siden det er mindre enn 0,60 cm mellom sperrene er ikke arealet måleverdig.

Det følger med 2 garasjeplasser hvor begge er på 19 m² og en bod på 6 m2.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

TG2:
Det registreres manglende topplist på grunnmurs plasten. Dette gjør at slag regn kan komme på baksiden og trekke inn i konstruksjonen.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG3:
Terreng rundt boligen har delvis fall inn mot bygget, eller tildels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det er ukjent kostnadsestimat grunnet hvilke tiltak som er best og hva som er mulighet å få til. Kostnadsestimat er kun basert på videre undersøkelser av en entrepenør for å kartlegge beste måte å utbedre avvikene på.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor frbod som brukes som stue.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt til 16,5 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet (RF) er målt til 59%. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Tørt Under 12% - Under 60 RF
Akseptabelt 12-15%. - 60-75RF Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2024: Fagtak og Bygg AS la ny membran og nye fliser på terrasse

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

2024: Fagtak og Bygg AS la ny membran og nye fliser på terrasse

Pga fliser over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Oppkant mot vegg og dør er ikke kontrollert pga. blekk som ligger forran.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med koblett glass i tillbygget, 2+1-lags glass, 3-lags isolerglass på det store soverommet og vedsiden av skyvedører i stuen.
Skyvedør ut til terrassen med 3- lags isolerglass og koblett glass på dør ut fra TV-stuen.
Inngangsdør i malt utførelse med glass feldt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu ved skyvedør i stuen og på det største soverommet er fra 2020.
Skyvedører er fra 2025

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Under bunnkarm på vindu montert i mur på aoverommene er det ett vindu hvor vannbrettet heller inn mot vindue og det er manglende fug/sikring på siden av brettet. Dette fører til større vær påkjenning og risiko for fukt i konstruksjonen.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning og enkelte steder er det ikke klosser. Dette medfører stedvis redusert lufting som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og stedvis manglende sikring for mus som øker risikoen for inntrengning.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Takstein
Glassert hollandsk takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.	

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen. Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.11 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for vaskemaskin og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn. Det er påvist slitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk. Utbedringer og vedlikehold bør påregnes. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Eier bruker den største boden i kjeller som stue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper langs vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlig avløp i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Våtrom er renovert i 2010 og har anleg fra den tiden. Kjøkken i hoveddelen er fra 2025 og har anlegg fra da. Resterende er fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Hovedrør og deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Våtrom er renovert i 2010 og har anleg fra den tiden. Kjøkken i hoveddelen er fra 2025 og har anlegg fra da. Resterende er fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling ligger ved berederen på badet i underetasje der er også hovedstoppekranen. Hovedrør og deler av innvendige vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2025:
Montering elbil lader.
Tv kabel og tv kontakt i tv stue.
El.arbeider i form av ombygging.

2024:
Skifte hygrostat og div termostater.

2021:
Utskiftning av innmat i sikringsskapet

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Eier opplyser at det foreligger for alt overnevnte arbeid men det er ukjent hva som er gjort på resten av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert i 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-0**

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.19 Våtrom: Bad med badstue



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere prospekt ble det rehabilitert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er ukjent om membran er trukket opp ved terskel. Gulvet er flatt utenfor dusjsonen og har svakt fall i dusjsonen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servant med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe og badstue.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.20 Våtrom: Bad med vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere prospekt ble det rehabilitert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
I vaskenisjen er det ingen synlige sluk og vann vil bli sperret der inne ved en eventuell lekkasje der skulle skje. Dette medfører til større vannansamlinger og innredning som vil ta skade. Det er også ujevnt fall utenfor dusjsonen som kan medføre til vannansamlinger og svak avrenning til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og skyllekum med ett greps blandebatteri. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, servant og skyllekum.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen inne i vaskenisjen. Dette gjør at materialene kan lettere ta skade og svekker styrken. Det er også enkelte slitasjemerker etter en dør som ikke er festet tilstrekkelig.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende hall inn mot dusjssonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: Bad til hybel



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere prospekt ble det rehabilitert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-3**
Det er ukjent om membran er trukket opp ved terskel. Gulvet er flatt utenfor dusjsonen. Oppbygning foran dusjen danner en sperre mot sluk. Dette fører til at ved en eventuell lekkasje vil ikke vann ledes til sluk men heller skape ett stort basseng med store påkjenninger. Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Dette kan føre til malingsavflassing og fukt i materialene. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

Anbefalte tiltak overflater
Det må opprettes sikker avrenning til sluk for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen. Eventuelt opprette hjelpesluk utenfor dusjsonen.

Kostnadsestimat overflater	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Måltrostveien 29C, 0786 OSLO**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295645**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80942370**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2341**
Seksjonsnummer **4**	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 **1985**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **286,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **242,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
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 **185,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 889 kWh**



Måltrostveien 29C, 0786 OSLO

Detaljering

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Måltrostveien 29C, 0786 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Mette Svenkerud Schjelderup, Truls Kristian Brataas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80462142
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: Tidligere eier opplyser at alle bad, vaskerom og toalett ble pusset opp. 2025: Promo Entreprenør AS monterte ny dør til badet i andre etasje.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Tidligere eier opplyser å ha byttet vinduer på soverom i første etasje, samt vinduer på sørvestsiden av andre etasje. 2024: Fagtak og Bygg AS la ny membran og nye fliser på terrassen. 2025: Promo Entreprenør AS monterte nye skyvedører til balkong fra kjøkken og stue.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Tidligere eier opplyser å ha fornyet sikringsskapet. 2025: Lysaker Elektriske AS installerte ny kurs til kjøkkenet, ny varmefolie i kjøkken og stue i andre etasje, og smartregulatorer for varmestyring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Elektrikeren Drammen AS installerte en Easee Charge Up elbillader på egen kurs.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Promo Entreprenør AS la opp vann og avløp til nytt kjøkken.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1997: Tilbygg utført av tidligere eier. Ferdigattest foreligger. 2022: Bruksendring utført av tidligere eier. Ferdigattest foreligger.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Promo Entreprenør AS utførte ombygging i andre etasje, herunder ny planløsning, ny innebygd peis, nye skyvedører mot balkong, ny parkett, ny varmefolie og nytt kjøkken med benkeplate i Dekton (keramisk).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleie av del av bolig (Ikke søknadspliktig).

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0249/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Truls Kristian Brataas	**2026-05-06**	**Mette S Schjelderup**	**2026-05-12**

Identifikasjon

Truls Kristian Brataas

Identifikasjon

Mette S Schjelderup

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

V E D T E K T E R

for

BOLIGSAMEIET MÅLTROSTVEIEN 29 A-B-C-D.

§ 1.

Sameiets navn er "Boligsameiet Måltrostveien 29 A-B-C-D".

Sameiet består av 4 seksjoner på eiet tomt av eiendommen gnr. 33 bnr. 2341 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert tinglyst

Hver seksjon skal kun nyttes til bolig og kan ikke nyttes til erverv-formål uten styrets skriftlige samtykke.

§ 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

2023

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til oppdelingsbegjæringen, prospekt og kjøpekontrakt.

§ 4.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 85% av låne takst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel drifts-utgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Sameier plikter å holde sin seksjon forsvarlig vedlike. Styret avgjør omfanget av vedlikeholdsplikten. Ved forsømmelse kan styret la vedlike-holdet utføres for sameiers regning.

§ 5.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret, jfr. § 11, innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøte) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har 1 husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

SEM & JOHNSEN

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 3/4 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11.

2023

Til å forestå driften av eiendommens fellesareal, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 2 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst 2 år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret kan fastsette a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig misligh old. Styret kan innkreve beløpet ved å sette seksjonen til tvangsauksjon på grunnlag av den tinglyste panterett. Ved salg kan ingen sameier kreve godtgjørelse i eventuelle reserver.

§ 17.

Forøvrig kommer lov av 4. mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner til anvendelse.

Oslo, den

Seksjon 1	Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Didrik Gundersen
MÅLTROSTVEIEN 29C

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532571
9197212

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2341

Vi viser til bestilling av 20260511 for MÅLTROSTVEIEN 29C.

GNR. 33 BNR. 2341

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.01.1984.

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

2353 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

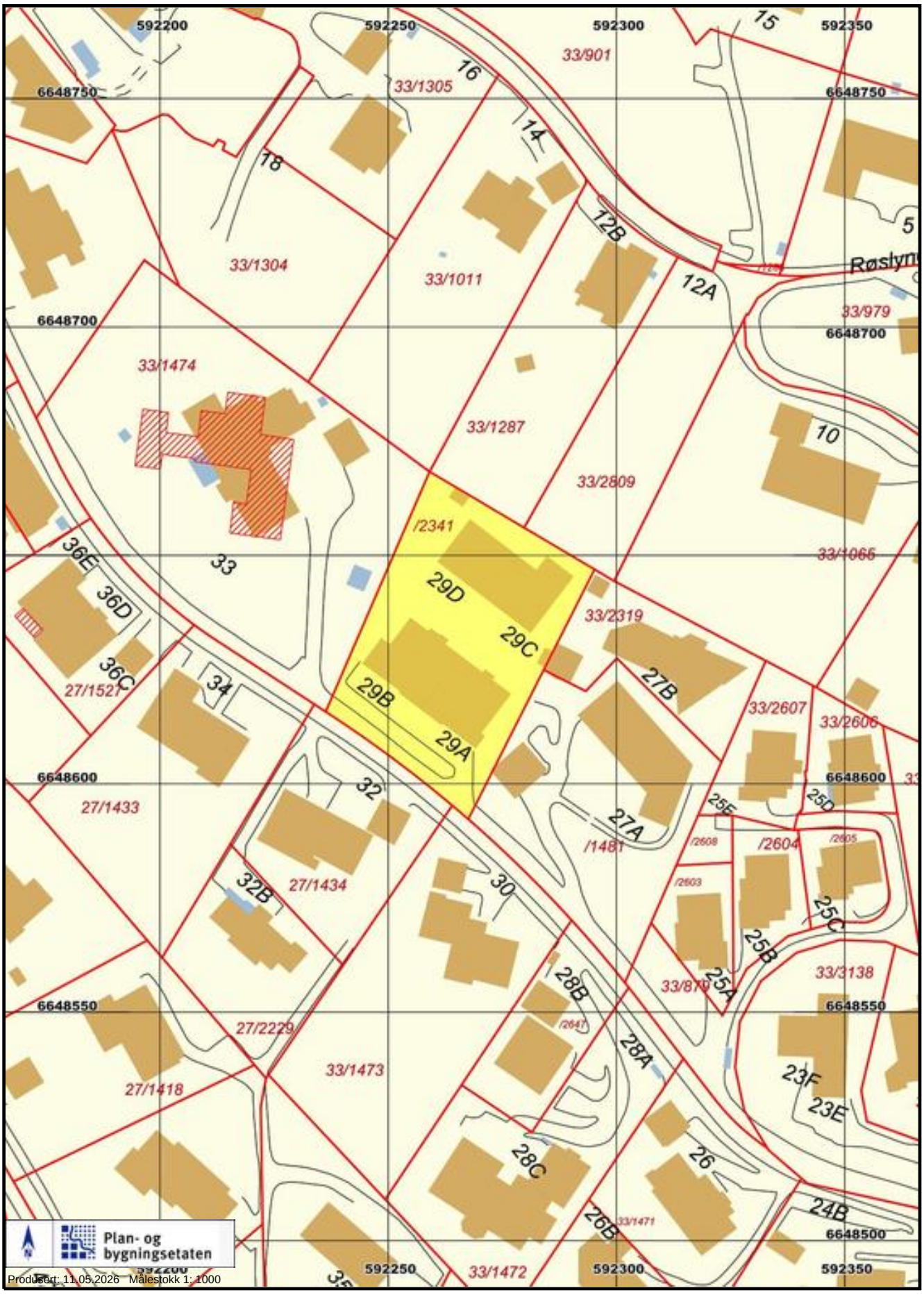
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592200
592250
592300
592350
6648750
6648700
6648600
6648550
6648500
33/901
33/1305
33/1304
33/1011
33/979
33/1474
33/1287
33/2809
33/1065
33/2319
33/2607
33/2606
33/1473
33/1472
33/1471
33/3138
27/1521
27/1433
27/1434
27/2229
27/1418
/2341
/1481
/2604
/2605
/2608
/2603
/2641
Røslyng
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 1000

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STUDIO H6 AS
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.03.2025
	202550159 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Noemi Martinelli	

Adresse:	MÅLTROSTVEIEN 29C	Eiendom:	33/2341/0/0
Tiltakshaver:	TRULS KRISTIAN BRATAAS	Søker:	STUDIO H6 AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Måltrostveien 29 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og endring i bærende konstruksjon, mottatt 28.02.2025.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202550159			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1		1/8
Plan	E-2	17.12.2024	1/12
Snitt	E-3	17.12.2024	1/13
Fasade sydvest	E-1	17.12.2024	1/14

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

Noemi Martinelli - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
TRULS KRISTIAN BRATAAS, Måltrostveien 29C, 0786 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Siv Ark Tanja Vardund AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2022
Tanja Varulv	202212984 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	MÅLTROSTVEIEN 29C	Eiendom:	33/2341/0/0
Tiltakshaver:	LENA BRITT-LOUISE STEIMLER	Søker:	Siv Ark Tanja Vardund AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Underbygging

Ferdigattest – Måltrostveien 29 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for underbygg og bruksendring mottatt 07.11.2022.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212984			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	26.08.2022	1/8
Snitt A	A30-1	26.08.2022	1/13
Plan 1	A20-01	22.09.2022	4/2
Fasade øst	A40-01	22.09.2022	4/3

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/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
LENA BRITT-LOUISE STEIMLER, MÅLTROSTVEIEN 29 C, 0786 OSLO



0 1 2 3 4 5

Prosjekt:
MÅLTROSTVEIEN 29C
0786 OSLO

GNR/BNR
33/2341

Fase:
ETT-TRINNS SØKNAD

A	220922	romnavn endret

Dato:
26.08.22

Målestokk
1:100 / A3

Tiltakshaver: LENA STEIMLER
MÅLTROSTVEIEN 29C
0786 OSLO

Prosjekterende:
tanja
SIVILARKITEKT **vardund as**
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Plan 1	A20-1	A

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

A

Arbeidsstedet (Matr.nr.) (Adresse)	33/1474 Øvre Hus, Måltrostveien 29	Journalnr.	83/1182
Arbeidets og bygningens art	Vert. delt tomannsbolig	Innlevert	6.4.83
Byggherre	Elopak A/S, Postboks 160, 3401 Lier.		
Anmelder	Jens Gedde-Dahl A/S, Drammensveien 108 B, Oslo 2.		

~~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									

Jnr. *83/1182 9/9-83

Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet 30.8.83

SEND BYGGETILLATELSE

4:1 hpp sv. mur
14/9-83 R.H. 15-9-83 H

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet 14.9.83 av SER HP

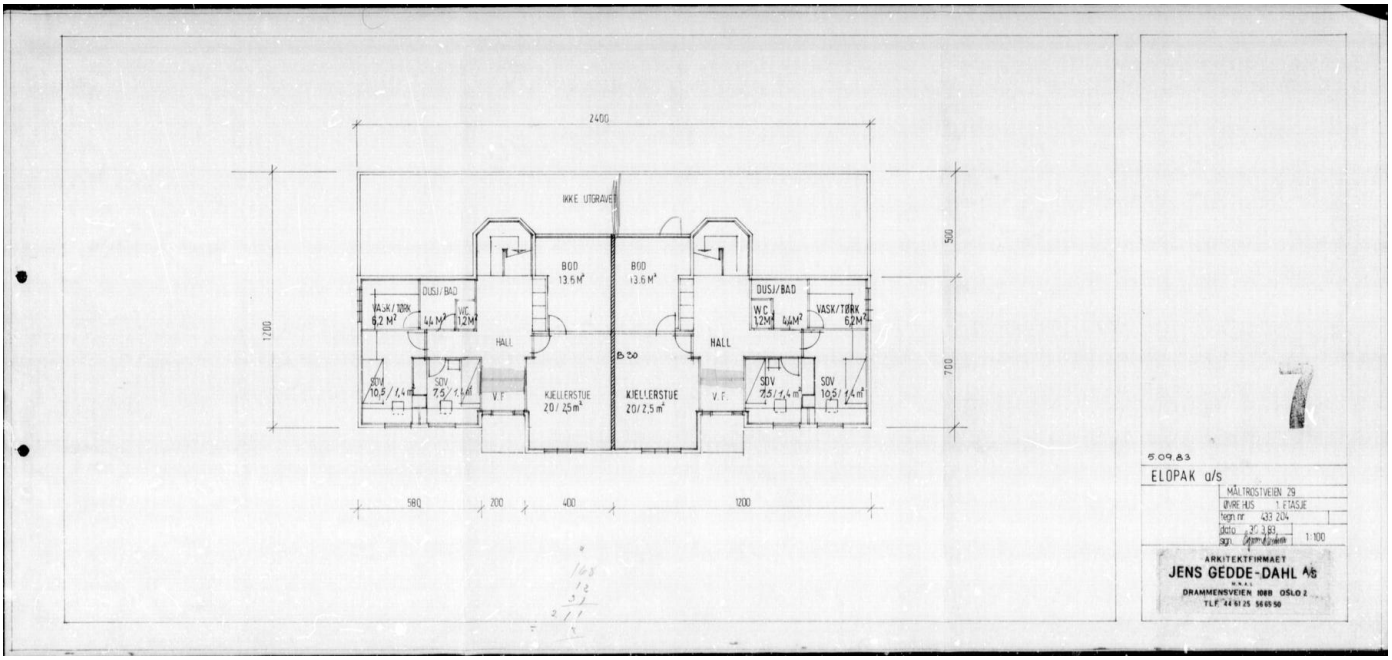
SEND BYGGETILLATELSE

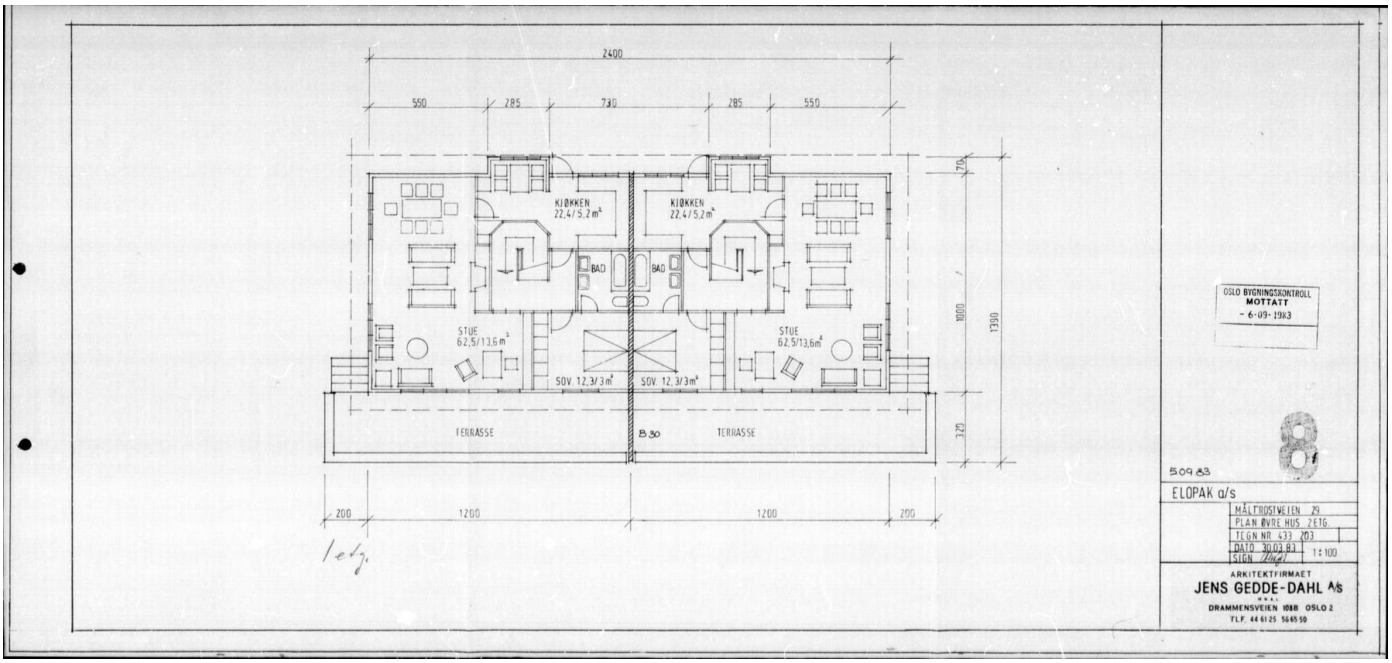
30/9-83 RV

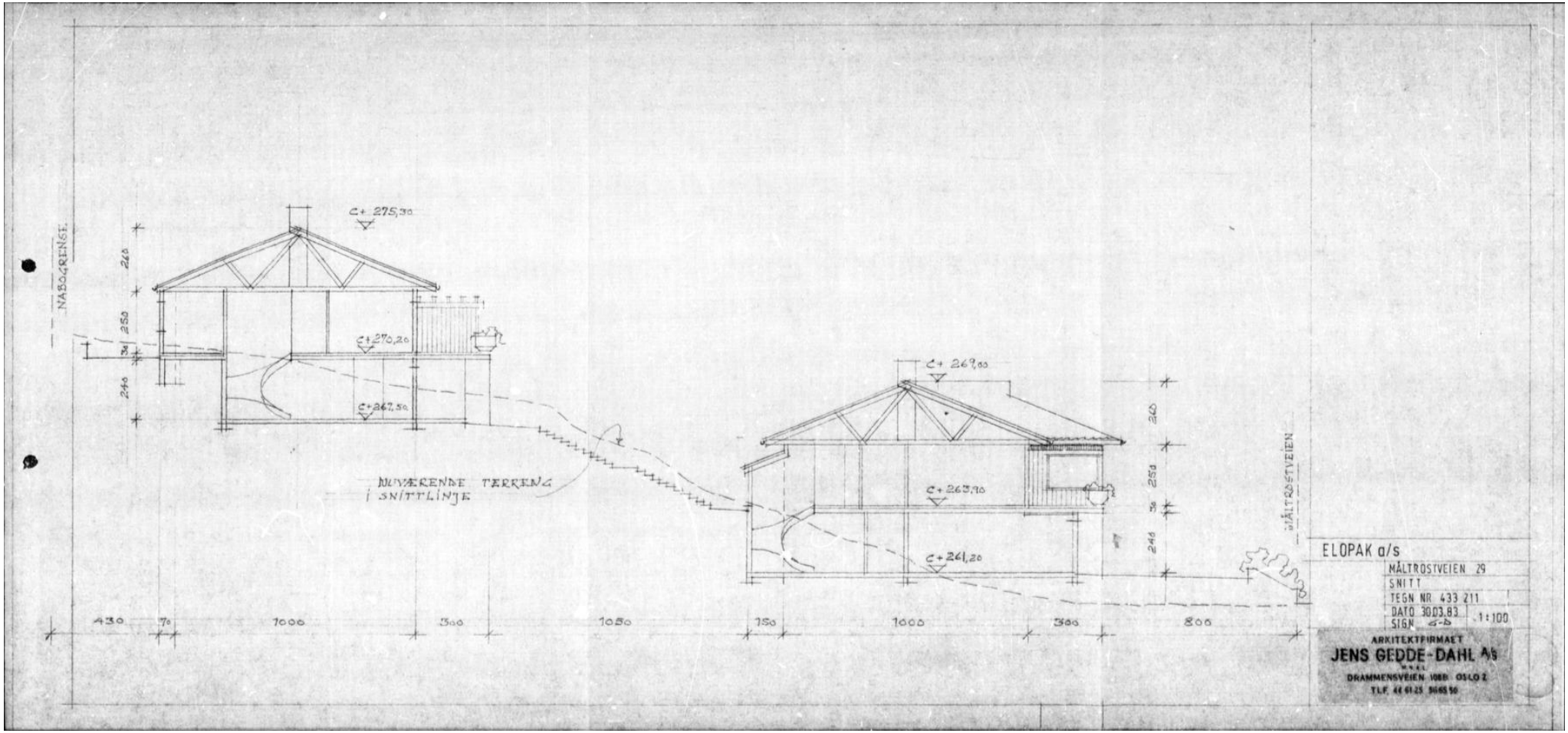
ha hpp sv. mur
3-10-83 H

Meldt SER type 3

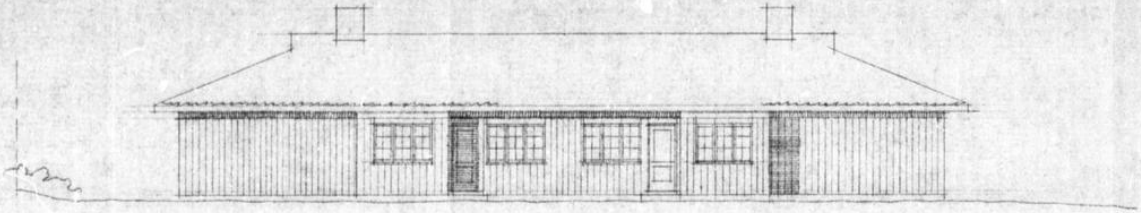
type 27-12-84 M.K.


2400
IKKE UTGRAVET
BOD 13.6 M²
BOD 13.6 M²
DUSJ/BAD
WC 1.2M²
4.4M²
VASK/TØRK 6.2M²
HALL
B 30
KJELLERSTUE 20/25m²
V.F.
SDV 10.5/1.4m²
SDV 7.5/1.4m²
1200
500
700
580
200
400
1200
5083
ELOPAK a/s
MÅLTROSTVEIEN 29
ØVRE HUS 1 ETASJE
tegn nr 433 204
dato 3/3.83
sign
1:100
ARKITEKTFIRMAET
JENS GEDDE-DAHL A/S
DRAMMENSVEIEN 108B OSLO 2
TLF 44 61 25 56 65 50

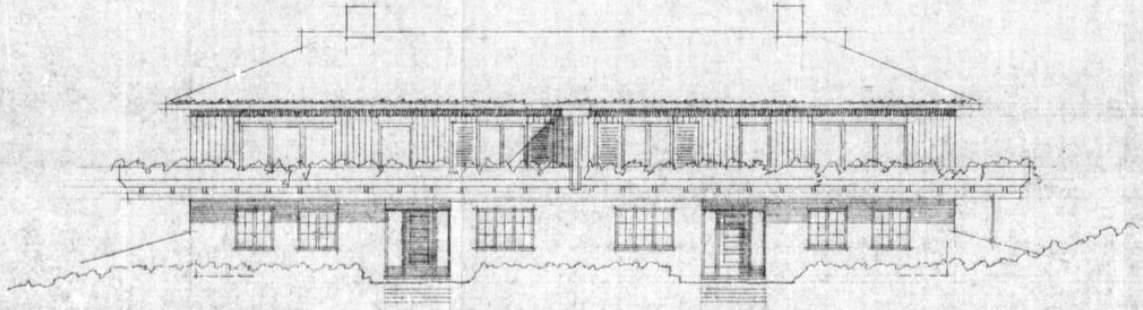

2400
550
285
730
285
550
KJØKKEN
22.4/5.2m²
KJØKKEN
22.4/5.2m²
BAD
BAD
STUE
62.5/13.6m²
STUE
62.5/13.6m²
SOV 12.3/3m²
SOV 12.3/3m²
TERRASSE
B.30
TERRASSE
70
1000
1390
320
200
1200
1200
200
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 09 1983
509 83
ELOPAK a/s
MÅLTROSVEIEN 29
PLAN ØVRE HUS ZE1G
TEGN NR 433 203
DATO 30.03.83
SIGN
1:100
ARKITEKTFIRMAET
JENS GEDDE-DAHL A/S
DRAMMENSVEIEN 1088 OSLO 2
TLF. 44 61 25 56 65 50


NABOGRENSE
C+ 275,30
C+ 270,20
C+ 267,50
240
250
30
240
NUVÆRENDE TERRENG
I SNITTLINJE
C+ 269,00
C+ 263,90
C+ 261,20
240
250
30
240
MÅLTROSTVEIEN
430
70
1000
300
1050
150
1000
300
800
ELOPAK a/s
MÅLTROSTVEIEN 29
SNITT
TEGN NR 433 211
DATO 30.03.83
SIGN
1:100
ARKITEKTFIRMAET
JENS GEDDE-DAHL A/S
DRAMMENSVEIEN 108B OSLO 2
TLF. 46 61 25 56 65 50

ØVRE HUS



FASADE MOT NORD-ØST

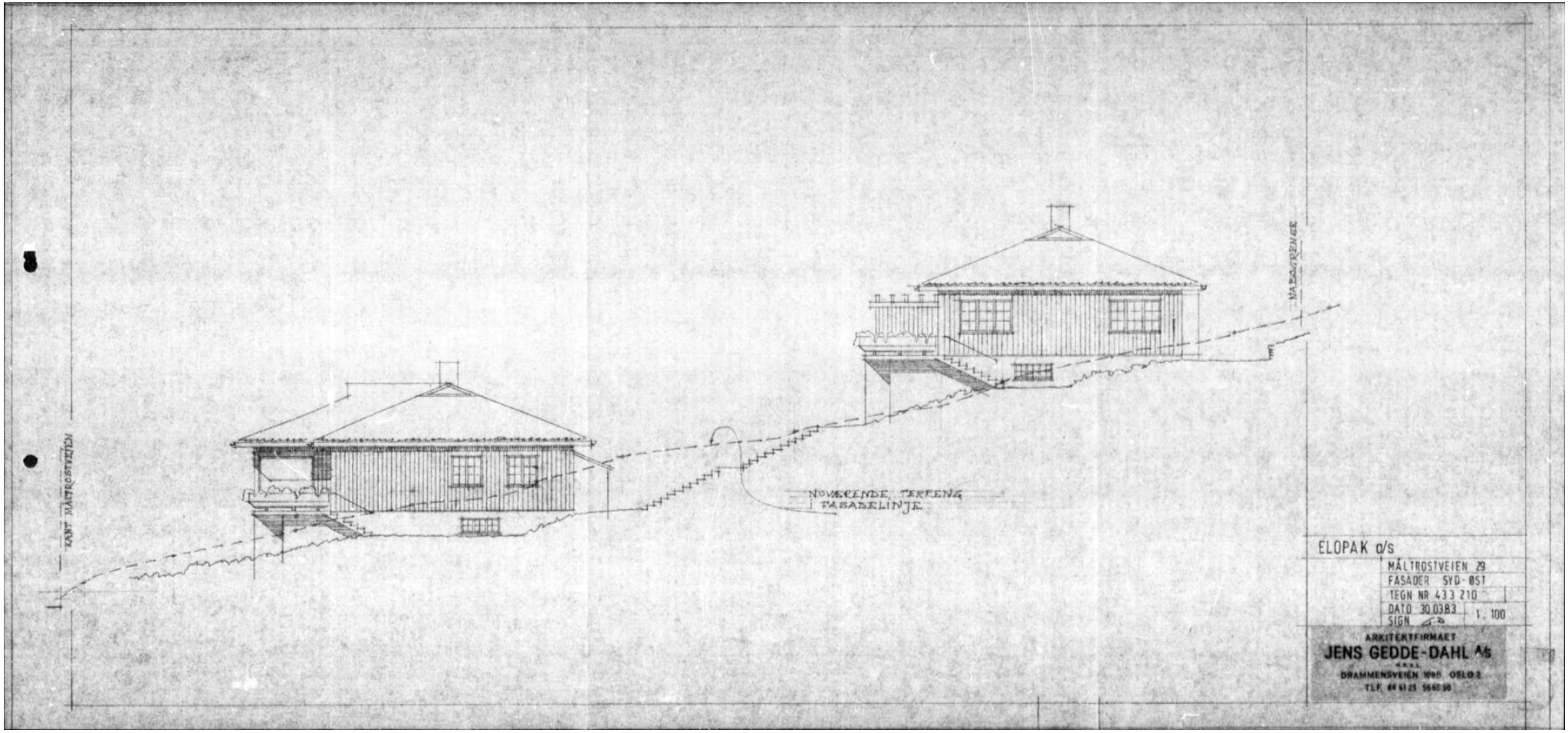


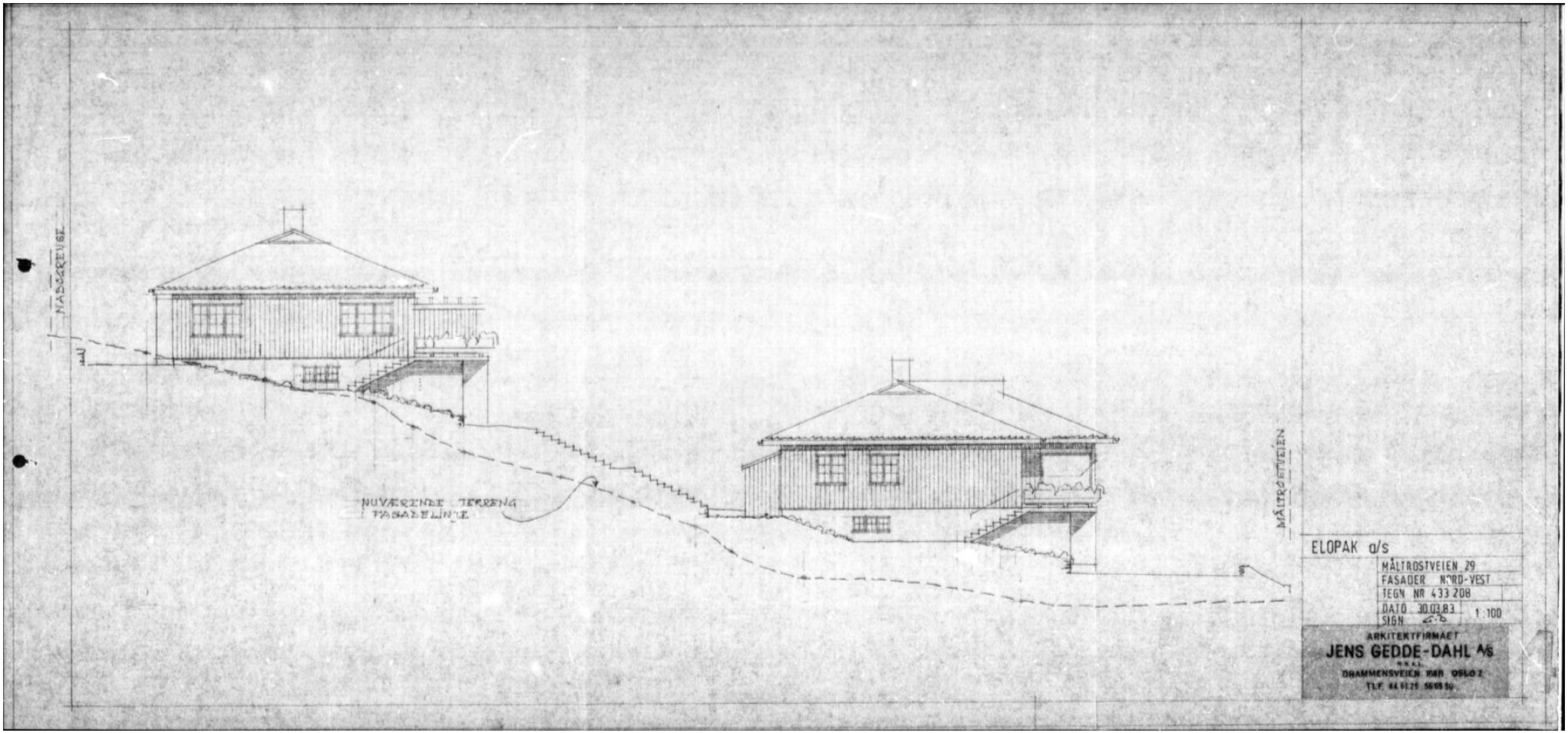
FASADE MOT SYD-VEST

OSLO BYPLANKONTOR
004173 01 JUNI 83
BIL NR. 3/4

ELOPAK a/s
MÅLTROSTVEIEN 29
FASADE ØVRE HUS
TEGN NR 433 209
DATO 30.03.83
SIGN
1:100

ARKITEKTFIRMAET
JENS GEDDE-DAHL A/S
DRAMMENSVEIEN 128B OSLO 2
TLF. 44 61 25 56 65 50


KANT MÅLTROSTVEIEN
NÅVÆRENDE TERRENG
FASADELINJE
NABOGRENSE
ELOPAK a/s
MÅLTROSTVEIEN 29
FASADER SYD-ØST
TEGN NR 433 210
DATO 30.03.83
SIGN
1:100
ARKITEKTFIRMAET
JENS GEDDE-DAHL A/S
DRAMMENSVEIEN 1005 OSLO 2
TLF. 44 61 25 56 65 90


NABOGREVSE
NUVÆRENDE TERRENG
FASADELINJE
MÅLTROSTVEIEN
ELOPAK a/s
MÅLTROSTVEIEN 29
FASADER NORD-VEST
TEGN NR 433 208
DATO 30.03.83
SIGN
1:100
ARKITEKTFIRMAET
JENS GEDDE-DAHL A/S
DRAMMENSVEIEN 198B OSLO 2
TLF. 44 61 25 56 68 50

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Byggingskontrollens rep.

Arbeidssted	**33/1474 Øvre Hus, Måltrostveien 29**	Journalnr.	83/1182
Arbeidets art	**Vert. delt tomannsbolig**	Innlevert	6.4.83
Bygningens art			
Byggherre	**Elopak A/S, Postboks 160, 3401 Lier.**		
Byggemelder	**Jens Gedde-Dahl A/S, Drammensveien 108 B, Oslo 2.**		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

12 APR. 1983
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er ivrden/~~ikke ivrden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20-04-1983

Oslo veivesen, den 19/4-83

Sk. B 11 Rosenvinge

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byplankontoret

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	33/1474 Øvre Hus, Måltrostveien 29	Journalnr.	83/1182
Arbeidets og bygningens art	Vert. delt tomannsbolig	Innlevert	6.4.83
Byggherre	Elopak A/S, Postboks 160, 3401 Lier.		
Anmelder	Jens Gedde-Dahl A/S, Drammensveien 108 B, Oslo 2.		

Byggingskontrollens reg.

31 MAI 1983

AB/KV JNR. 4173/83 118,98D + jnr 4469/83

VEDR. VERT.DELT TOMANNSBOLIG, MÅLTROSTVEIEN 29.

GNR 33 BNR 1474, ØVRE HUS.

BYGNINGSKONTROLLENS EKSP. AV 31.5.83 OG 7.6.83.

OSLO BYPLANKONTOR
004173 01 JUNI 83
BIL.NR. 1/4

R. Valde

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Eiendommen omfattes av vedtekter fra Holmenkollen, stadfestet 28.11.62 (S-1020). Disse forutsetter en maks. utnyttelsesgrad på 0,08.

Bygningsrådet vedtok 27.5.74 forslag til endret reguleringsplan for Holmenkollen, felt II, som skulle erstatte de gamle Holmenkollvedtektene. I denne planen er eiendommen foreslått til boligbebyggelse med u-grad 0,15-0,25. Planen er kun førstegangsbehandlet i bygningsrådet.

Byplansjefen godkjente 15.6.83 utskillelse av en ca. 2,3 da stor tomt på sydøstre del av ovennevnte eiendom. Denne tomt søkes må bebygget med 2 vertikaldelte tomannsboliger.

De byggemeldte boligene måler hele ca 370 m2 og 280 m² for henholdsvis det øvre og det nedre huset (areal som skal medtas i u-gradsberegningen). Dette vil gi en utnyttelsesgrad på vel 0,28 for tomten - en u-grad som overskrider de retningslinjer som foreligger med u-grad inntil 0,25.

Arkitekten sendte før byggemelding inn en forespørsel til byplankontoret vedrørende et lignende byggeprosjekt på en foreslått utskilt tomt på eiendommen. Prosjektet viste en utnyttelsesgrad på 0,25-0,26. Byplankontoret uttalte seg dengang positivt til prosjektet, men kunne ikke ta endelig stilling før nærmere planer forelå. Husenes areal er imidlertid øket noe og tomtens areal blitt noe mindre enn det som fremkom i den innsendte forespørsel.

I spesielle tilfeller gis det dispensasjon fra tomannsboliger på u-grad ut over 0,25; bl.a. må bebyggelsen da være slik organisert at man får en effektiv utnyttelse av utearealet. Ovennevnte tomt er relativt bratt og det er vanskelig å innpasse skikkelige utearealer til 4 boligenheter. Dette skulle tilsi at utnyttelsen på denne tomten er for høy.
I og med at boligene er relativt store, burde det la seg gjøre å redusere arealet. Vi vil derfor ikke anbefale dispensasjon på utnyttelsesgraden opp til mer enn ca 0,25.

Det er ikke innkommet naboprotester.

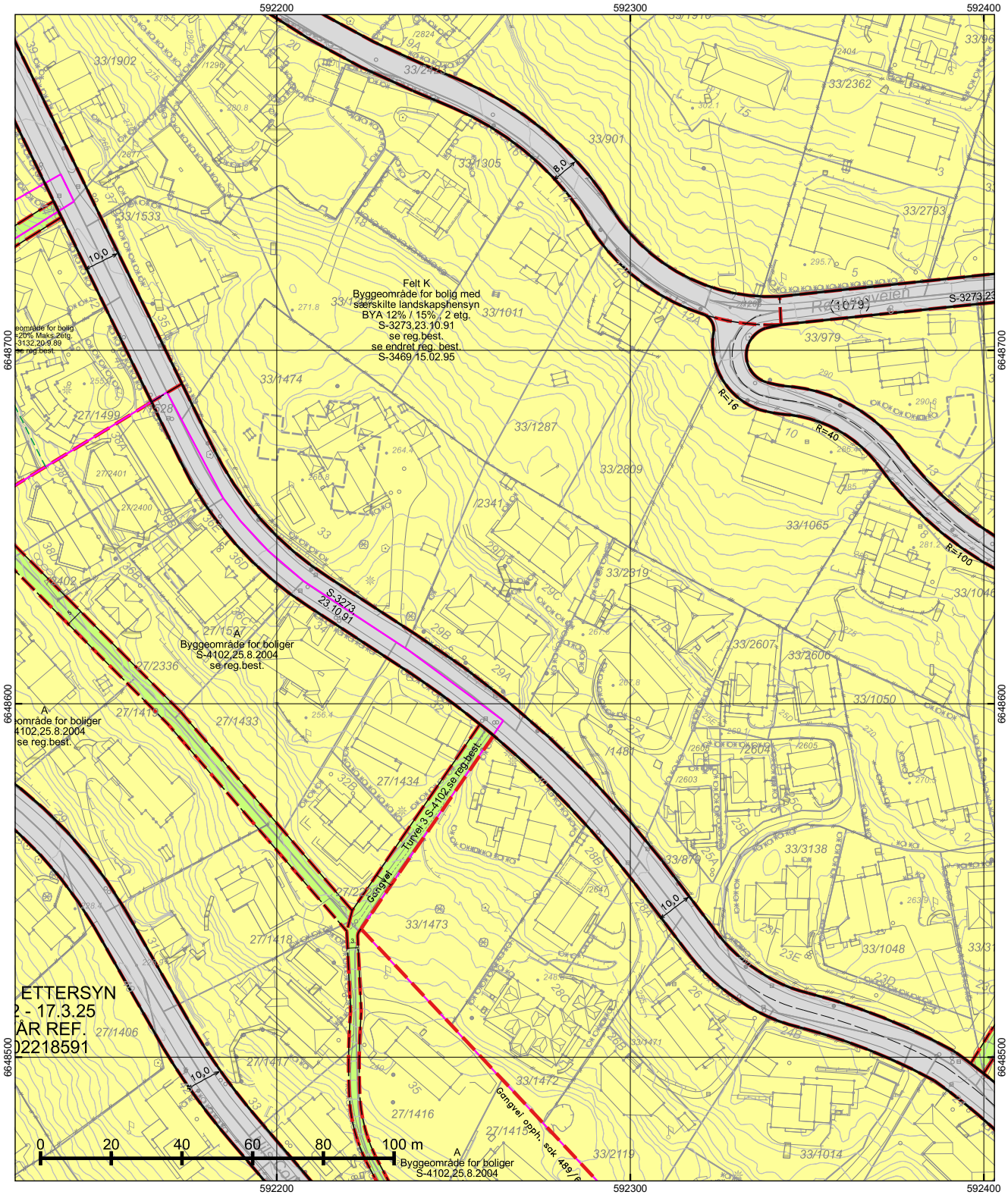
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4-07-1983

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 30 JUNI 1983
DETALJPLANAVDELINGEN

Caspar Tornæsen
distr.leder

Astri Bjerknes
ingeniør

Skj. B 14-A. Andvord.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

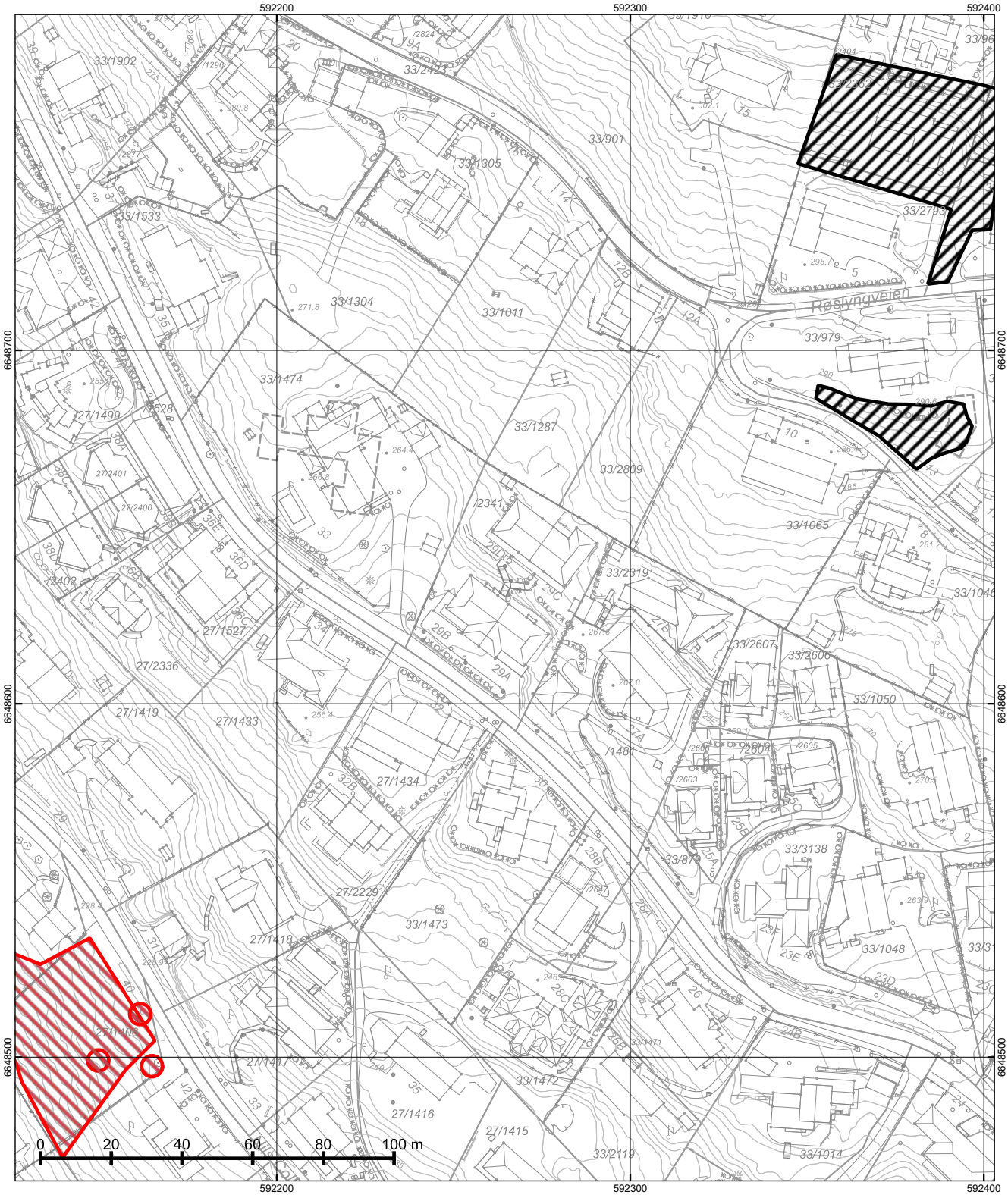
PlottID/Best.nr: 335253/ 86532761
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: MÅLTROSTVEIEN 29C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2341

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

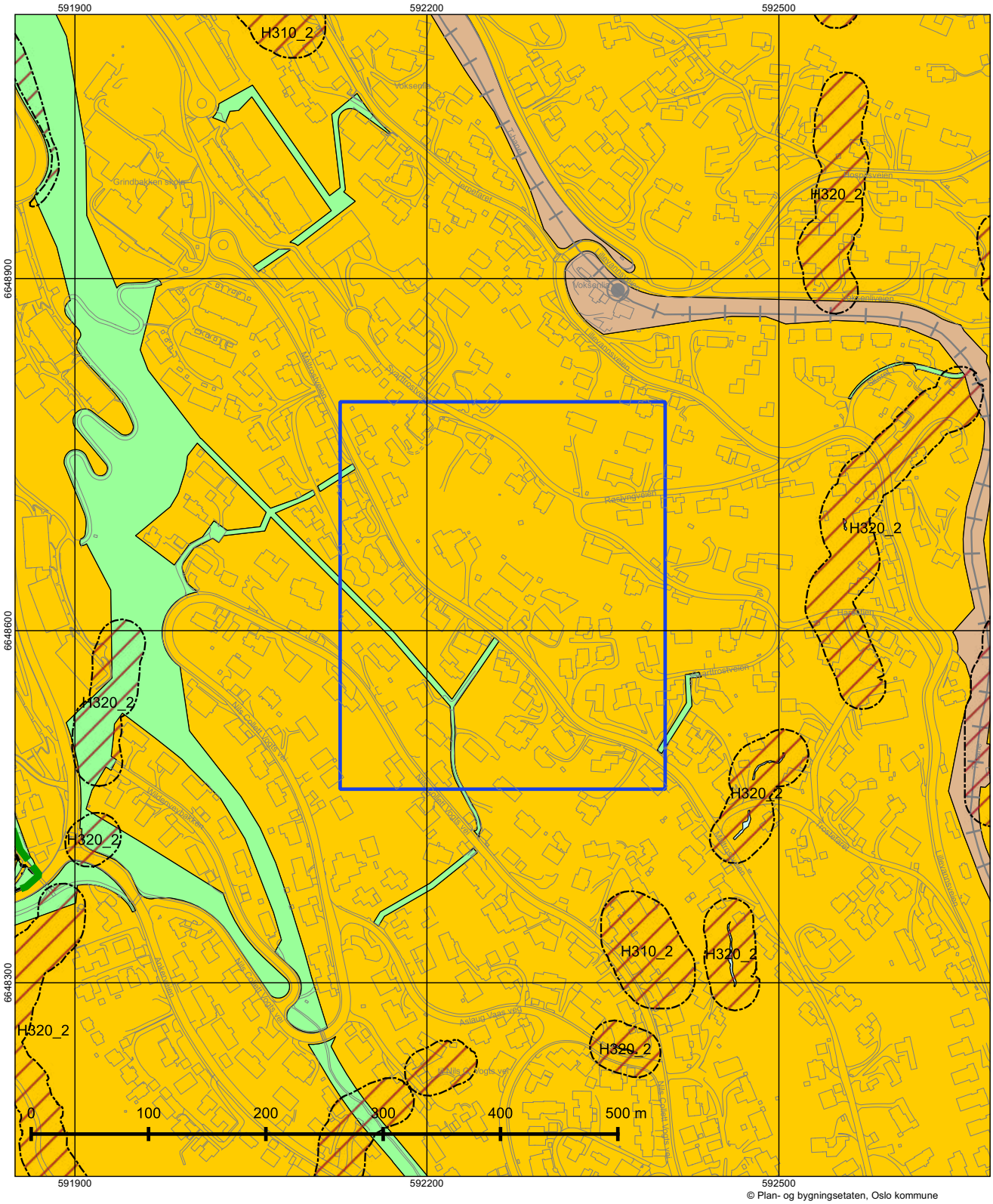
Dato: 12.05.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335253/ 86532761
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: MÅLTROSTVEIEN 29C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2341

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



Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335253/86532761
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

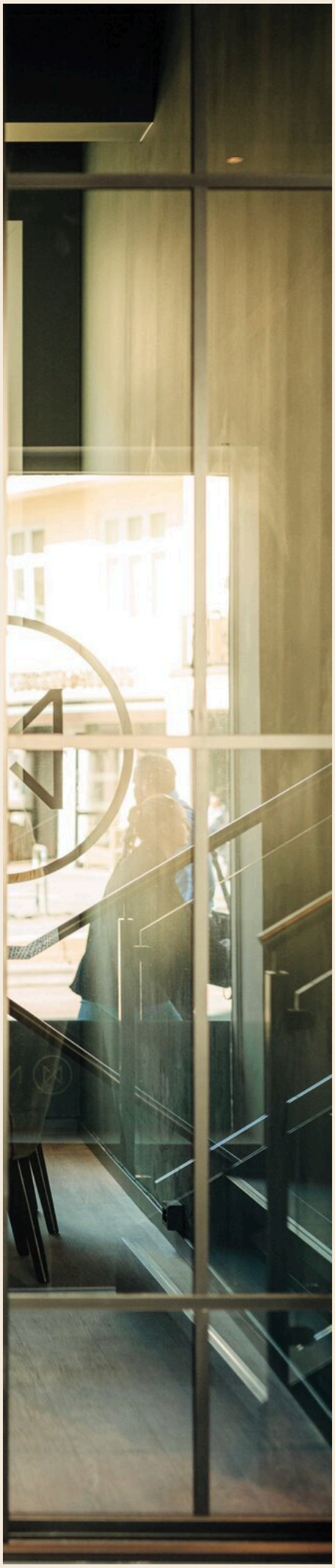


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

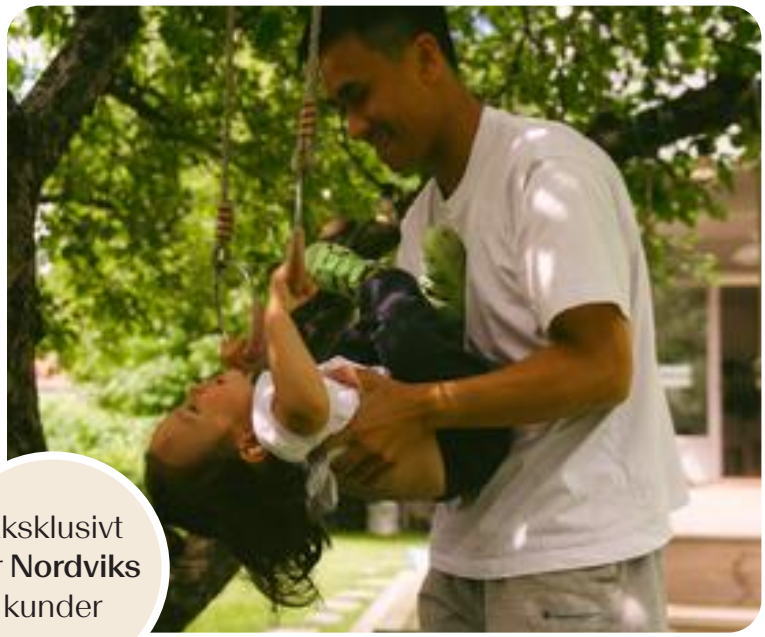


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0249/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Måltrostveien 29C 0786 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2341, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thomas Kiligitto
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Adrian Nordvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.nordvik@nordvikbolig.no
971 74 157

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: