NORDVIK

Sollerudveien 15F

5 soverom | 314 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Sollerudveien 15F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
46	Om boligen
57	Nabolagsprofil
59	Tilstandsrapport
92	Egenerklæringsskjema
100	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv, pen og innholdsrik kjedet enebolig på 314 kvm bra- egen inngang til kjeller med 2 utleieenheter.

Prisantydning	**20 000 000,-**
Omkostninger	**501 090,-**
Totalpris	**20 501 090,-**
BRA-i	**314 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sollerudveien 15 F!

Flott kjedet enebolig med god standard og egen inngang til kjeller. Boligen har store romslige rom, herskapelig
inngangsparti og gir et meget godt totalinntrykk. I tillegg flotte uteområder med blant annet Pergola med utekjøkken og sosial sittegruppe.

Inneh.:Kjeller: 3 bad, kjellerstue, 2 kjøkken/stue, 1 soverom, entre
1. etasje:Stue, kjøkken- spisestue, soverom, toalett, hall m/trapp, entre/ gang, bod
2. etasje:Gang m/trapp, 3 soverom, bad, badstue
Loft

Tot kr 23.000,- i leieinntekter
Kvänum kjøkken med Gaggenau og Miele hvitevarer
Carport for 2 biler med el-bil lader
Lilleaker barneskole og Øraker ungdomskole

Svært sentral beliggenhet med flytog, og buss ca 5 min. gange. Kort vei til trikkestopp (13)Furulund (4-5 min gange)
CC vest ca 5 min

Planløsning



Planløsning



Planløsning




15 F


15 F







































Rikelig med oppbevaringsplass i takhøye garderobeskap



Entré/hall

Elegant trapp som leder opp til boligens andre etasje







Delikat hovedsoverom på hele 25 kvm med utgang til balkong

Herlig balkong hvor morgenkaffen kan nytes



Stor, plassbygd garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass og lekre detalsjer





Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg utmerket som gjesterom eller barnerom

Store vindusflater. God plass til å innrede etter ønske/behov!



2. etasje består av totalt 3 soverom





Soverom 3

Soverom 3



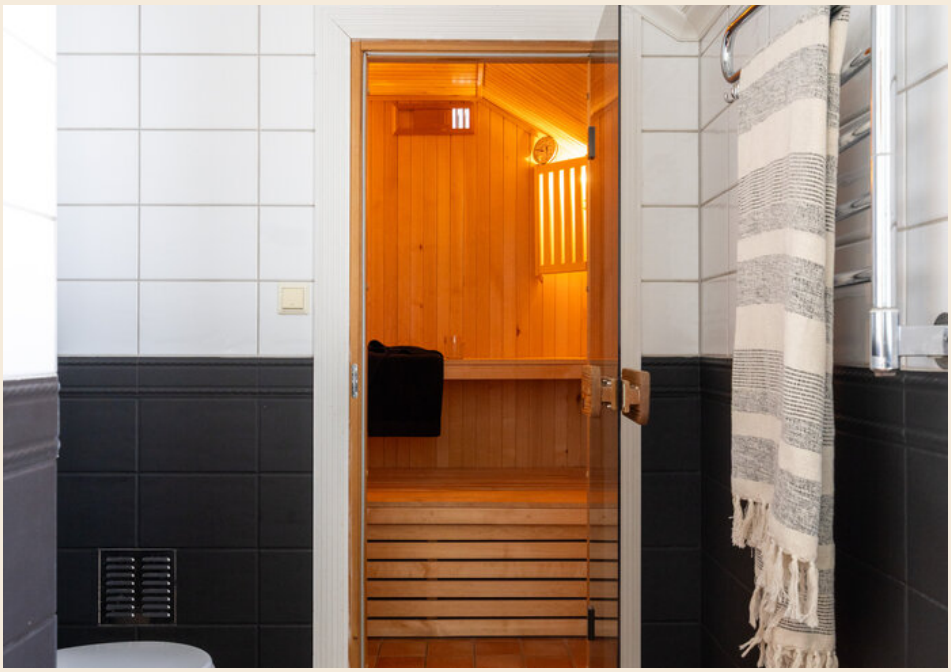
Tidløst bad av god størrelse





Innredning bestående av badekar, innfellbare dusjdører, servantskap og veggmontert

Bad












SAMSUNG



Lekkert flislagt bad med opplegg vaskemaskin i utleieenhet 1.





Delikat og praktisk kjøkken med kjøkkenøy i utleieenhet 1. Ligger åpent i stue soverom.

Stue/oppholdsrom/ med skyvedørsgarderobe i utleieenhet 1. Direkte inngang utenfra til stue.



Stue/soverom utleieenhet 1





Lekkert flislagt bad med opplegg vaskemaskin i utleieenhet 2

Soverom i utleieenhet 2



Delikat pog praktisk kjøkken med spiseplass i utleieenhet 2, åpen løsning i stue.





Stue med åpen kjøkkenløsning og spiseplass i utleieenhet 2

Gang med garderobe



Idyllisk frodig uteplass





God plass til å innrede i ulike soner tilpasset behov/livsstil

Uteområdet



Herlig utekjøkken. Perfekt for late sommerkvelder!





Spiseplass



Hage

Uteområdet





Hage. Frodig beplantning med busker, trær og grøntarealer



Velkommen til en skjermet enebolig beliggende idyllisk til i rolige omgivelser

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0088/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sollerudveien 15F, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 104, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anders Gunleiksrud Rustad
Trude Gunleiksrud Rustad

Kjøpesum og omkostninger
20 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
500 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
501 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
520 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 501 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 520 790,- (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
1914

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 314 kvm
Totalt BRA: 314 kvm
TBA: 132 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. 3 bad, 2 stue/kjøkken, kjellerstue, soverom og entre
Total BRA: 85 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entre, toalettrom, hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom/kontor og bod
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 127 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang m/trapp, 3 soverom og bad/badstue
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra soverom

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Et areal på 5 kvm i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Ikke målbare arealer:

Kjelleretasje har et GUA (gulvareal) på 90 kvm med et BRA (målbart areal) på 85 kvm.

Solforhold
Svært gode solforhold med sol fra ca. 0830-2030 på sommerstid.

Sør utekjøkken - morgensol - til ca kl 18
Vest - uteplasser til ca 20
Vest balkong 2.etg, sol til ca 21

Innhold
Primærrom:
Kjeller: 3 bad, kjellerstue, 2 kjøkken/stue, 1 soverom, entre. Kjeller er organisert med 2 separate utleieenheter med totalt kr 23.000,- i leieinntekter. De er ikke søkt godkjent som egne enheter eller som rom til varig opphold.
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, toalett, hall m/trapp, entre, bod

2. etasje: Gang m/trapp, 3 soverom, bad, badstue. Loft, ikke målbart areal.

Gode oppbevaring muligheter på tørt loft og i skap i kjeller.

Standard
Kjeller
Kjelleren ble utbedret/rehabilitert i 2019/2020

Bad 1 fra 2019: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Kjellerstue: Slipt betong og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og trapp. Branndør til hybel er "dekket" til med skap som lett kan åpnes om ønskelig.

Kjøkken/Stue 1 fra 2019: Slipt betong , og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin. 2019

Kjøkken/stue 2 fr 2019 : Slipt betong og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Slipt betong og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Bad 2 fra 2019 : Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bad 3 fra 2019 : Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Slipt betong og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Branndør fra kjellerstue til hybel som er "dekket" til med skap, kan enkelt åpnes om ønskelig.

Ekstra integrert fryser i kjeller.

1. etasje

Stue: Flott, lys og stor stue med heltre 22mm eik på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Flott kakkelovn og vannbåren gulvvarme. Utgang til terrasse og uteområder.

Kjøkken: Lekkert Kvänum kjøkken med sosial kjøkkenøy, heltre 22mm eik på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 stekeovner, ene multi med micro, og platetopp fra Miele. Gass platetopp og dampkoker fra Gaggenau. I tillegg integrert Gaggenau vinskap med plass til ca 100 flasker. Ekstern gassflaske til gassplatetoppen.

Spisestue: Spisestue er i åpen løsning mot kjøkken. Heltre 22mm eik på gulv og malt overflate på vegger i himling. Vannbåren gulvvarme og peis.

Soverom: Heltre 22mm eik på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vannbåren gulvvarme.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Hyller. Klargjort for ski"preppe" benk.

Toalett: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vannbåren gulvvarme. Utstyrt med wc og servant.

Hall m/trapp: Herskapelig hall med ildsted, heltre 22mm eik på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme. Herskapelig trapp til 2. etasje.

Entre/ gang: Flis på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme. Garderobeskap. Takhøyde på 2,8m.

2. etasje

Gang m/trapp: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp loftsluke.

Soverom 1: Hovedsoverom på hele 25 kvm med parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og utgang til balkong med sol til 21 om sommeren.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Badstue: Tregulv og panel på vegger. Badstueovn.

Parkering
Carport med 2 plasser for denne boligen og en elbil-

lader, samt eget strømuttak. Carporten deles med nabo.

Øvrig:
Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Hagestue/utekjøkken oppført i 2023 med kaldt og varmt vann.
- 1.etg gulv, slipt og oljet i 2025
- Gulv, nye dører 2.etg og maling i 2026
- Større oppgraderinger av det elektriske anlegget i 1. og 2. etasje i 2019. Nytt elektrisk anlegg i kjeller i 2019 (fagfolk)
- Appstyrt lyssystem fra Plejd for det meste i 1. og 2. etasje og utelys
- Varmekabler ved inngang til port / 2020
- Drenering deler av boligen ble utført i 2018 (fagfolk)
- Kjeller ble fullt modernisert i 2018 (fagfolk)
- Uteområder modernisert. i 2022
- Nye integrerte garberobeskap på 2 soverom i 2025
- Integrerte skap i kjeller, nytt i 2024
- Prepperom for Ski og oppbevaring i 2022
- Ekstra integrert fryser i kjeller

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018-2020. Vann og Avløpservice AS stod for arbeidet. (Telefon 909 90 906) Alt
Røropplegg i gulv, vegger og montering i kjeller byttet ut, samt vannbåren varme, full membran med overstøp. Egeninsats var flislegging.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann og Avløpservice AS. (Telefon 909 90 906), 2019/2020 året. Alle sluk kjeller byttet ut, samt vannbåren varme, full membran med overstøp i alle gulv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har kvitteringer for arbeidet.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: 2018 - Vinduer i kjeller byttet ut etter full drenering.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravefirma Geir Waaler tlf: 958 52 662).stod for graving og drenering i 2018.

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: www.elprod.no, AS Elektrisk Produktion I perioden 2018-2020 ble det byttet ut alt i kjeller og jording i alle etasjer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2021 av AS Elektrisk Produktion.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 av AS Elektrisk Produktion.

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: Drenering - Gravefirma Geir Waaler (tlf: 958 52 662) stod for graving og drenering i 2018 Vann og Avløpservice AS stod for bytte av avløpsrør og nye inntak.

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.?
Nei
Eventuell kommentar: Kjeller har blitt utbedret etter opprinnelig byggeår, men det er ikke søkt om varig opphold i kjeller.

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

Nei
Eventuell kommentar: Det er montert full radonduk i kjeller under støp.

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)
Ja
Beskriv: Full drenering ble gjort i 2018/19 (kombo av innvendig og utvendig drenering). Det har ikke vært merket noe fukt i kjeller etter dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tilbake i 2016, rørbrudd i inntak. Dette ble utbedret og byttet i forbindelse med drenering.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: -Vinskap på kjøkken (Venstre del kjøler ikke og trenger rep).

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?
Nei
Eventuell kommentar: Kjellerrom leies ut, men er ikke godkjent for varig opphold. Søknad ikke sendt inn.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

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:

Byggemåte:
Halvpart av tomannsbolig oppført med 2 etasjer pluss kjeller. Bygningen har grunnmur med innredet kjeller. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et valmtak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering - Grunnet alder på drenering, manglende drensplast på husets østsiden samt flatt terreng rundt boligen.

- Grunnmur og fundament - grunnet riss/sprekker samt avskalling av mur.

- Rom under terreng - grunnet ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu-

- Balkong, terrasse, platting: 2. etg - grunnet alder på tettesjikt.

Vinduer og dører - grunnet alder på eldre vinduer, lav plassering ift terreng på enkelte kjellevinduer samt ikke beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

- Yttervegger - grunnet stedvis råteskader samt manglende lufting av kledning.

- Takkonstruksjon og loft: Kaldtloft - grunnet fuktmerker på innvendige overflater på kaltloft.

- Taktekking - grunnet alder på undertak.

- Kjøkken: Hybel 2 - Overflater og innredning - grunnet fuktmerker i benkeskap under vask.

- Toalettrom - grunnet manglende ventilering.

- Vannledninger - grunnet manglende avrenning fra fordelerskapet samt fare for lekkasje åpen rør fordeling kjeller.

- Ventilasjon - grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue i 1. etg.

- Våtrom: 2. etg hoveddel - Overflater - grunnet fallforhold på gulv, sprekker i flisfuger på vegg samt enkelte flis er skadet / sprukket.

- Våtrom: 2. etg hoveddel - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet alder på tettesjikt.

- Våtrom: 2. etg hoveddel - Sanitærutstyr - grunnet ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistern.

- Våtrom: 2. etg hoveddel - Ventilasjon - grunnet naturlig

avtrekk.

- Våtrom: Kjeller hoveddel - Overflater - grunnet fallforhold på gulv.

- Våtrom: Kjeller hoveddel - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet ikke registrert bruk av membran ved sluk.

- Våtrom: Kjeller hoveddel - Sanitærutstyr - grunnet fuktskader på baderomsinnredningen.

- Våtrom: Hybel 1 - Overflater - grunnet fallfohold på gulv samt svelleskader nederst på dørblad.

- Våtrom: Hybel 1 - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

- Våtrom: Hybel 1 - Sanitærutstyr - grunnet fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

- Våtrom: Hybel 2 - Overflater - grunnet fallforhold på gulv, malingsavskalling på listverk og svelleskader nederst på dørblad samt misfarging på silikonfugen i dusjområdet.

- Våtrom: Hybel 2 - Membran, tettesjikt og sluk - grunnet det er ikke registrert bruk av membran ved sluk

- Våtrom: Hybel 2 - Sanitærutstyr - grunnet fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler med TG-IU:
- Skorstein over tak - ikke kontrollert pga manglende tilkomst (ikke forsvarlig med bruk av stige).

- Våtrom: Kjeller hoveddel - Fukt På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

- Våtrom: Hybel 1 - Fukt På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

- Våtrom: Hybel 2 - Fukt På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hengende lamper

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
Det er 2 utleieenheter som er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig.

Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, eller som rom til varig opphold, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme:
Bergvarme fra 2009, nytt borehull i 2013 opplyst av dagens eier. Anleggets sentral er etablert i husets kjeller.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om følgende strømforbruk:
Årlig strømforbruk:
25 000 kWh
Strømkostnad forrige år:
30 000 kr

Strømforbruk 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
Inkluderer: Det praktiseres ikke fellesutgifter i sameiet.

Kommunale avgifter
Kr 39 682,-pr. 2026

Feie-og tilsynsgebyr 237,00
Renovasjonsgebyr 10 499,61
Vann-og avløpsgebyr 28 894,84
Renter 51,00

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

- Årlig bygningsforsikring kr 14 000 kr pr år.
- Kabel-tv/internett fra kr 800 pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 8 661,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 495 029,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 14 278 613,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber- Altibox. Ligger også Telenor fiber i veggen

Sameiet

Om sameiet
Boligen er en del av eierseksjonssameiet Sollerudveien 15, bestående av 7 seksjoner.

Kostnader som er felles til klipping av hekk, ol. fordeles løpende. Sameiet disponerer felles snøfreser, som sameierne veksler på å bruke ved behov.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 169 kvm (Eiertomt)
Flott opparbeidet uteområde med gressplen, frukttrær, diverse beplantning, samt flere koselig opparbeidete soner. Gode solforhold. En av utesonene har pergola som er delvis innglasset med utekjøkken og sosial sittegruppe, en nydelig oppholdsplass både dagtid og på sene kvelder. Utekjøkken har varm og kaldt vann.
Carport med plass til 2 biler.

Sameiets totale tomteareal utgjør 3 169 kvm. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hageareal. Bruksretten gjelder i inntil 30 år fra ny eierseksjonslov trådte i kraft (01.01.2018).

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Selger opplyser videre at det er montert full radonduk i kjeller under støp.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært god beliggenhet i et attraktivt og sentralt boligområde på Lilleaker/Sollerud. Gangavstand til populære Sollerudstranda.

Fra boligen er det kort vei til CC Vest, med det beste utvalget av varer og tjenester i denne delen av byen. Her finner man bl.a Gutta på Haugen, Åpent Bakeri og Niwa Sushi. Gangavstand også til Lilleaker Torg med Grønn Café, samt diverse butikker og servicetilbud.

Det er få minutters gange (4-5 min) til trikk ved Furulund og Sollerud, kort vei til bussholdeplass, og Flytog fra Lysaker stasjon. Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole, og kort sykkelavstand til Bjørnsletta.

Enkel adkomst til Ring 3 og E18. Lysaker stasjon (T-bane) kommer så snart Fornebubanen ferdigstilles.

Nærområdene har mye å by på av fritidsaktiviteter for store og små. Her finnes bl.a. idrettsanlegg for tennis, Ullernbanen med fotball og bandy, Ørakerhallen med basket og flere treningssentre. Sollerudstranda og

Hydroparken kan friste med badestrand, båthavn og idylliske turområder. Lysakerelven ligger like i nærheten og har fine fiske- og turmuligheter. Mærradalen er en grønn lunge i nærområdet som kan ta deg til Sørkedalen og Nordmarka innen rekkevidde med badevann, slalåmbakker, langrennsløyper, golfbane, ridemiljø og flotte tur- og treningsmuligheter hele året.

Skoler og barnehager
Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1915. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for: Tilbygg, datert 1965

Det foreligger arkivkort for: Ombygging, datert 1974

Det foreligger ferdigattest for: Sammenføyning av bruksenheter, datert 2004

Det foreligger ferdigattest for: Tilbygg med garasje, datert 2004

Det foreligger ferdigattest for: Riving av tilbygg og garasje samt bruksendring fra enebolig til tomannsbolig, datert 2013.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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

301/9/104/2:
18.06.1915 - Dokumentnr: 147 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1916 - Dokumentnr: 131 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1963 - Dokumentnr: 7849 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2013 - Dokumentnr: 130674 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Skogbrynet ogdkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2013 - Dokumentnr: 130731 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Bestemmelse om utvendig trapper og støttemører

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2013 - Dokumentnr: 413635 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedr. Garasje
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2013 - Dokumentnr: 63324 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 200/330

29.08.2013 - Dokumentnr: 721935 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/7
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/7
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/7
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/7
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/7
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/7

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.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent i kjeller, herunder de to utleieenhetene som ikke er søkt 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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade direktefaktureres ca. kr. 11 800,-
Tilstandsrapport direktefaktureres ca. kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 221 200,- 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. 3 900,-.

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 24. mai 2026

Megler
Bjørn Støylen , Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91321525

Megler 2
Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sollerudveien 15F

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	13 min, 1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	13 min, 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	23 min, 1.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	14 min, 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	16 min, 1.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min, 2.5 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	8 min, 6 km

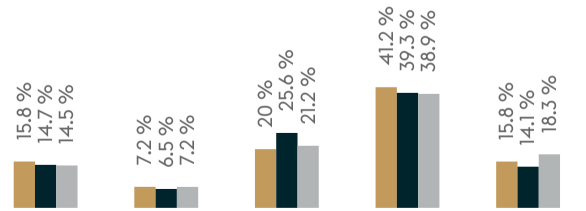
Offentlig transport

Lysaker bru	Linje 23, 42, 42N	7 min, 0.5 km
Furulund	Linje 13	8 min, 0.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	9 min, 0.7 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	12 min, 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min, 8.6 km

Barnehager

Sollerud barnehage (1-5 år)	32 barn	3 min, 0.2 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1...	62 barn	4 min, 0.3 km
Ullern barnehage (0-5 år)	50 barn	9 min, 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	13 min
Ullern Tennisbaner	14 min
SATS CC Vest	10 min
Lysaker Squash	11 min

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Sollerudveien 15F
0283 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1914
BRA:	314 m^2
BRA-i:	314 m^2
Rapportdato:	13.5.2026 (Gyldig til 13.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	25	0	4

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/42832

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 elanlegg uten komplett dokumentasjon (gjelder 1. og 2. etg). Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	- Grunnet alder på drenering, manglende drensplast på husets østsiden samt flatt terreng rundt boligen.
Grunnmur og fundament	- grunnet riss/sprekker samt avskalling av mur.
Rom under terreng	- grunnet ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu
Balkong, terrasse, platting: 2. etg	- grunnet alder på tettesjikt.
Vinduer og dører	- grunnet alder på eldre vinduer, lav plassering ift terreng på enkelte kjellevinduer samt ikke beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Yttervegger	- grunnet stedvis råteskader samt manglende lufting av kledning.
Takkonstruksjon og loft: Kaldtloft	- grunnet fuktmerker på innvendige overflater på kaltloft.
Taktekking	- grunnet alder på undertak.
Kjøkken: Hybel 2 - Overflater og innredning	- grunnet fuktmerker i benkeskap under vask.
Toalettrom	- grunnet manglende ventilering
Vannledninger	- grunnet manglende avrenning fra fordelerskapet samt fare for lekkasje åpen rør fordeling kjeller
Ventilasjon	- grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue i 1. etg.
Våtrom: 2. etg hoveddel - Overflater	- grunnet fallforhold på gulv, sprekker i flisfuger på vegg samt enkelte flis er skadet / sprukket.
Våtrom: 2. etg hoveddel - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet alder på tettesjikt.
Våtrom: 2. etg hoveddel - Sanitærutstyr	- grunnet ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistern
Våtrom: 2. etg hoveddel - Ventilasjon	- grunnet naturlig avtrekk.
Våtrom: Kjeller hoveddel - Overflater	- grunnet fallforhold på gulv.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Kjeller hoveddel - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet ikke registrert bruk av membran ved sluk.
Våtrom: Kjeller hoveddel - Sanitærutstyr	- grunnet fuktskader på baderomsinnredningen.
Våtrom: Hybel 1 - Overflater	- grunnet fallfohold på gulv samt svelleskader nederst på dørblad.
Våtrom: Hybel 1 - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.
Våtrom: Hybel 1 - Sanitærutstyr	- grunnet fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Våtrom: Hybel 2 - Overflater	- grunnet fallforhold på gulv, malingsavskalling på listverk og svelleskader nederst på dørblad samt misfarging på silikonfugen i dusjområdet.
Våtrom: Hybel 2 - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet det er ikke registrert bruk av membran ved sluk
Våtrom: Hybel 2 - Sanitærutstyr	- grunnet fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- ikke kontrollert pga manglende tilkomst (ikke forsvarlig med bruk av stige)
Våtrom: Kjeller hoveddel - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.
Våtrom: Hybel 1 - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.
Våtrom: Hybel 2 - Fukt	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boenheten har avvik fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Underetasjen er innredet og tatt i bruk til boligformål, noe som er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at eier eller kjøper tar kontakt med lokalt byggesakskontor for avklaring av status, og vurderer nødvendige tiltak for å bringe forholdet i samsvar med gjeldende regelverk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

I U. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.08 m. Noen steder under 1,90 m

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2,49m.

I 2. etasje er takhøyder er målt til:
Soverom: 2,47 m.

Takhøyder i kjeller er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. Lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

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

Rekkverk på balkong 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. Måles til 90 cm i 2. etg og 80 cm i 1. etg.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Ikke inspisert pga manglende tilkomst.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.5.2026	**13.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anders Rustad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Trude Gunleiksrud Rustad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sollerudveien 15F, 0283 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**9**	Bruksnr:	**104**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1914**						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart av tomannsbolig oppført med 2 etasjer pluss kjeller. Bygningen har grunnmur med innredet kjeller. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et valmtak tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**85**	**85** Romfordeling: 3 bad, 2 stue/kjøkken, kjellerstue, soverom, entre.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**140**	**140** Romfordeling: Entre, toalettrom, hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom/kontor, bod.	**0**	**0**	**127**
2. etasje	**89**	**89** Romfordeling: Gang m/trapp, 3 soverom, bad/badstue.	**0**	**0**	**5**
Totalt m²	**314**	**314**	**0**	**0**	**132**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	90	85	5
Totalt m²	**90**	**85**	**5**

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er oppgradert rundt deler av boligen i 2018 . Husets østside er ikke oppgradert, opplyst av dagens eier.

TG2: Det ble registrert flatt terreng enkelte steder rundt boligen. Dette avviker fra anbefalingene i TEK17 § 13-17, som angir at terreng bør ha fall bort fra bygningen, minimum 1:50 (2 cm per meter) de første 3 meterne. Som et kompanserende tiltak er det fylt på med drenerende masser.

TG2: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Gjelder husets østside.

TG2: Dreneringen/fuktsikring på husets østside har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen på østsiden byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Terrenget bør 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.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong, Multimur (Støpt betong med multielement)

Kombinasjon av ny og gammel grunnmur. Ny grunnmur er etablert i 2018.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Det registreres riss/ sprekker og avskalling i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående. Dette gjelder kun gammel grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Rom under terreng



Måler relativ fuktighet i utlektet kjellervegg. 47,9% hvilket er ok.

Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Underetasjen ble innredet i 2018.

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?	Ja

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue i underetasjen. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt, misfarging eller unormale luktforhold på stedet der prøven ble tatt. Det presiseres at resultatet kun gjelder området der hulltakingen er utført, og at det ikke kan utelukkes fuktproblemer i andre deler av veggen som ikke er undersøkt.

TG2: Ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres. Manglende ventilasjon i rom under terreng medfører økt fuktbelastning og redusert uttørkingsmulighet, med risiko for kondens, lukt og muggvekst over tid. Rommene vurderes derfor å ha redusert bruksegnethet uten etablering av ventilasjon. Det bør om mulig etableres klaffventiler på yttervegg.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 2. etg

Type	Balkong, Takterrasse

Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen er tekket med sinkplater.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved bytte av tekking bør alle arbeider dokumenteres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse

Terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er nytt gulv og ny tekking, ukjent år.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei

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

Balkongen er tekket med papp, flistlagt gulv.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i pvc med 2-lags glass fra 2019 i underetasje.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1985 og 2008 i 1. etg

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1985 og 2009 i 2. etg

Ytterdør i malt utførelse.

Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2: Enkelte vinduer i kjeller er plassert lavt over terreng og måles til ca. 12 cm over bakkenivå.

TG2: Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid (ca35 år), og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass krevesrett lys og temperatur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lav plassering gir økt risiko for at snø og vann blir liggende inntil vinduet. Ved snøsmelting eller nedbør kan vann trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader. Det anbefales å øke avstanden mellom terreng og vindu, eksempelvis ved justering av terreng eller etablering av drenerende løsning.

Beslag bør monteres der det mangler.

Det er i dag ikke behov for strakstiltak på vinduene, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

TG2: Kledningen er ikke luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Overflatebehandlig og vedlikehold av overflater må påregnes

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Manglende lufting gjør at eventuell fukt i konstruksjonen får begrenset mulighet til uttørking, og kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Løsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte utførelse, hvor luftespalte og drenering bak kledningen inngår som en viktig del av fuktsikringen.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Pusset pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En inspisering av pipe bør utføres når forholdene ligger til rette for det.

6.9 Takkonstruksjon og loft: Innredet

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
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?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon og loft: Kaldtloft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
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?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Får ikke inspisert hele loftet grunnet mye lagring av ting.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
TG2: Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes kondensering. Måler ingen fukt der nå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utviklingen bør følges med jevnlig kontroll, spsielt på vinterhalvåret. Ved forverring anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny takstein og papp i 2009, opplyst av dagens eier.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
TG2: Undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i alder bør undertaket på noe sikt skiftes ut.

6.12 Kjøkken: Hoveddel

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

Det er integrert kjøleskap og kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro/stekeovn, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Kvenum med glatte laminerte fronter, stein benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Etablert i 2009.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Kjøkken: Hybel 1

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

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Kjøkken: Hybel 2

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

TG2: Det registreres fukt/skader i benkeskap under vask.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Boenheten har avvik fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Underetasjen er innredet og tatt i bruk til boligformål, noe som er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at eier eller kjøper tar kontakt med lokalt byggesakskontor for avklaring av status, og vurderer nødvendige tiltak for å bringe forholdet i samsvar med gjeldende regelverk.

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?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

I U. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.08 m. Noen steder under 1,90 m

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2,49m.

I 2. etasje er takhøyder er målt til:
Soverom: 2,47 m.

Takhøyder i kjeller er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. Lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong 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. Måles til 90 cm i 2. etg og 80 cm i 1. etg.

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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart

Ikke inspisert pga manglende tilkomst.

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen

Ingen ventilering bortsett fra vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

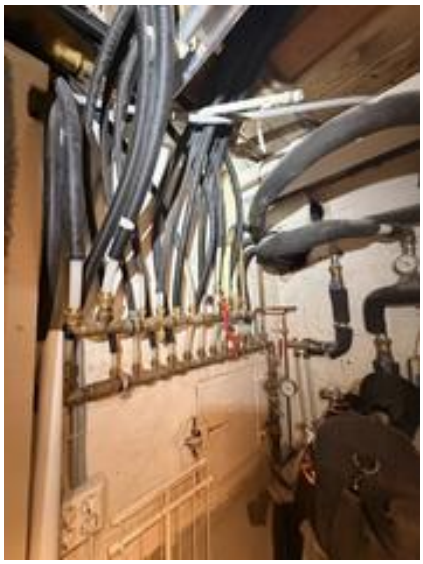
Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009/2018	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2018/2009.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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**

Fordelerskap er etablert på soverom i 2. etg.

Åpen rør fordeling synlig i kjeller

TG2: Avrenning fra fordelerskapet i 2. etg er ikke påvist.

TG2: Fare for lekkasje åpen rør fordeling kjeller.

Stoppekran er plassert i kjeller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved lekkasje fra åpen rørfordeling i kjeller of frdelerskap i 2. etg kan det oppstå omfattende skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

6.19 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

Sikringsskap plassert på soverom i 1. etg.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert i 2021, opplyst av dagens eier.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Samsvarserklæring på arbeider i kjelleren er fremlagt.

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

Oppsummering av elektrisk	
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Gulvvarme i kjeller og 1. etg, opplyst av dagens eier.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Bergvarme fra 2009, nytt borehull i 2013 opplyst av dagens eier. Anleggets sentral er etablert i husets kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Februar 2026.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue i 1. etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.	

6.24 Våtrom: 2. etg hoveddel





Fuktmåling bad 2. etg.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Enkelte malte vegg fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2009. Opplyst av dagens eier	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Vindu og dør er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til anbefalt minimumskrav på 1:100. Likevel anses fallet som tilstrekkelig til at vann ledes mot sluket, og det vurderes at ingen tiltak er nødvendige. Utbedring anses ikke som kostnadsmessig forsvarlig sett opp mot nytteverdien.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 stk sluk. Et i dusj og et i lekkasjesonen. Forbruksvann fra badekar går direkte i avløpsrør.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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**

TG2: Pga flislim/betong er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Membran synlig ved dør

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og innfellbare dusjvegger.

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**

TG2: 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.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Kjeller hoveddel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020, opplyst av dagens eier.	
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?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt	

Anbefalte tiltak overflater
Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til anbefalt minimumskrav på 1:100. Likevel anses fallet som tilstrekkelig til at vann ledes mot sluket, og det vurderes at ingen tiltak er nødvendige. Utbedring anses ikke som kostnadsmessig forsvarlig sett opp mot nytteverdien.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet. Elektrisk vifte på vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Hybel 1



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2019, opplyst av dagens eier.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

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?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Det registreres svelleskader nederst på dørblad.

Anbefalte tiltak overflater

Dør bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør må skjæres vekk/slipes vekk først.

Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til anbefalt minimumskrav på 1:100. Likevel anses fallet som tilstrekkelig til at vann ledes mot sluket, og det vurderes at ingen tiltak er nødvendige. Utbedring anses ikke som kostnadsmessig forsvarlig sett opp mot nytteverdien.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Nei

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

TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet. Elektrisk vifte på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Hybel 2



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2019, opplyst av dagens eier.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

TG2: Det registreres malingsavskalling på listverk og svelleskader nederst på dørblad.

TG2: Det er registrert misfarging på silikonfugen i dusjområdet. Misfargingen skyldes trolig sopp- eller muggdannelse som følge av høy fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør må skjæres vekk/slipes vekk først.

Misfarget silikonfuge indikerer at fugen er utsatt for fukt og biologisk vekst. Dette svekker det estetiske inntrykket og kan over tid redusere fugens elastisitet og tetthet. Det anbefales å fjerne og erstatte silikonfugen for å opprettholde god hygiene og tetthet i våtsonen.

Gulvet har fall mot sluk, men ikke i henhold til anbefalt minimumskrav på 1:100. Likevel anses fallet som tilstrekkelig til at vann ledes mot sluket, og det vurderes at ingen tiltak er nødvendige. Utbedring anses ikke som kostnadsmessig forsvarlig sett opp mot nytteverdien.

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?	Ja
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?	Nei

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

TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og åpen dusj

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet. Elektrisk vifte på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Badstue

Beskrivelse
Badstue er etablert i tilknytning til bad i 2. etg. Tilluft ved ovn samt utlufting over sittebenk ihht anbefalt løsning. Badstue er ikke funksjonstestet, men eier opplyser om at den fungerer som tiltenkt.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Rustad	9578-5998-4-846536	2026-04-09 09:35:54
Trude Gunleiksrud Rustad	9578-5998-4-761580	2026-04-07 20:34:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sollerudveien 15F, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anders Gunleiksrud Rustad, Trude Gunleiksrud Rustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mars 2013

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: 14453010
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018-2020. Vann og Avløpservice AS stod for arbeidet. (Telefon 909 90 906) Alt Røropplegg i gulv, vegger og montering i kjeller byttet ut, samt vannbåren varme, full membran med overstøp. Egeninsats var flislegging.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann og Avløpservice AS. (Telefon 909 90 906), 2019/2020 året. Alle sluk kjeller byttet ut, samt vannbåren varme, full membran med overstøp i alle gulv.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kvitteringer for arbeidet

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: 2018 - Vinduer i kjeller byttet ut etter full drenering.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravefirma Geir Waaler tlf: 958 52 662).stod for graving og drenering i 2018

---

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: www.elprod.no, AS Elektrisk Produktion I perioden 2018-2020 ble det byttet ut alt i kjeller og jording i alle etasjer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 av AS Elektrisk Produktion

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 av AS Elektrisk Produktion

---

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: Drenering - Gravefirma Geir Waaler (tlf: 958 52 662) stod for graving og drenering i 2018 Vann og Avløpservice AS stod for bytte av avløpsrør og nye inntak.

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Kjeller har blitt utbedret etter opprinnelig byggeår, men det er ikke søkt om varig opphold i kjeller.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er montert full radonduk i kjeller under støp

---

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)

Ja

Beskriv: Full drenering ble gjort i 2018/19 (kombo av innvendig og utvendig drenering). Det har ikke vært merket noe fukt i kjeller etter dette.

---

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

Eventuell kommentar: Tilbake i 2016, rørbrudd i inntak. Dette ble utbedret og byttet i forbindelse med drenering.

---

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?

Ja

Beskriv: -Vinskap på kjøkken (Venstre del kjøler ikke og trenger rep)

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?

Nei

Eventuell kommentar: Kjellerrom leies ut, men er ikke godkjent for varig opphold. Søknad ikke sendt inn.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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: 8-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Trude Gunleiksrud Rustad	**2026-04-07**	**Anders Rustad**	**2026-04-09**

Identifikasjon

Trude Gunleiksrud Rustad

Identifikasjon

Anders Rustad

Signicat

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

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/104 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sollerudveien 15F 0283 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bergskogen Eiendom As Postboks 1558, Vika 0117 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sollerudveien 15 Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/104/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sollerudveien 15F 0283 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 39 682,45
Fakturamottaker:	Rustad Trude Gunleiksrud Sollerudveien 15f 0283 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 8 661,00
Eiernavn:	Rustad Trude Gunleiksrud	Totalt	NOK 48 343,45

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**12 116,92**	**0,00**	26040000085448014	12042678	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**12 116,92**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	8 661,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 499,61
Vann- og avløpsgebyr	28 894,84
Renter	51,00
Totale avgifter	**48 343,45**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

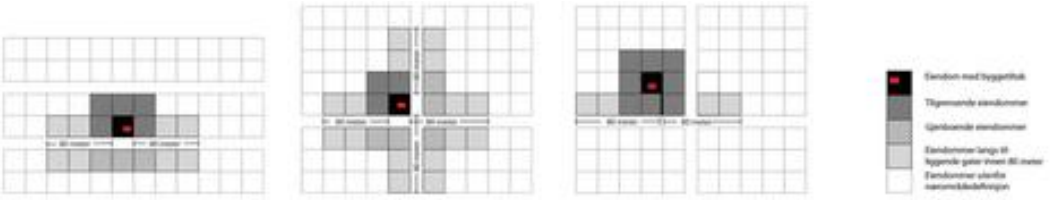
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

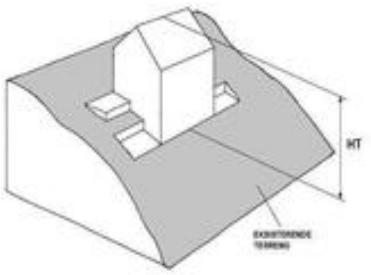
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

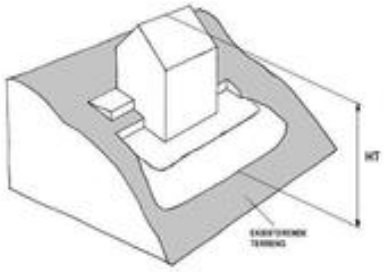
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

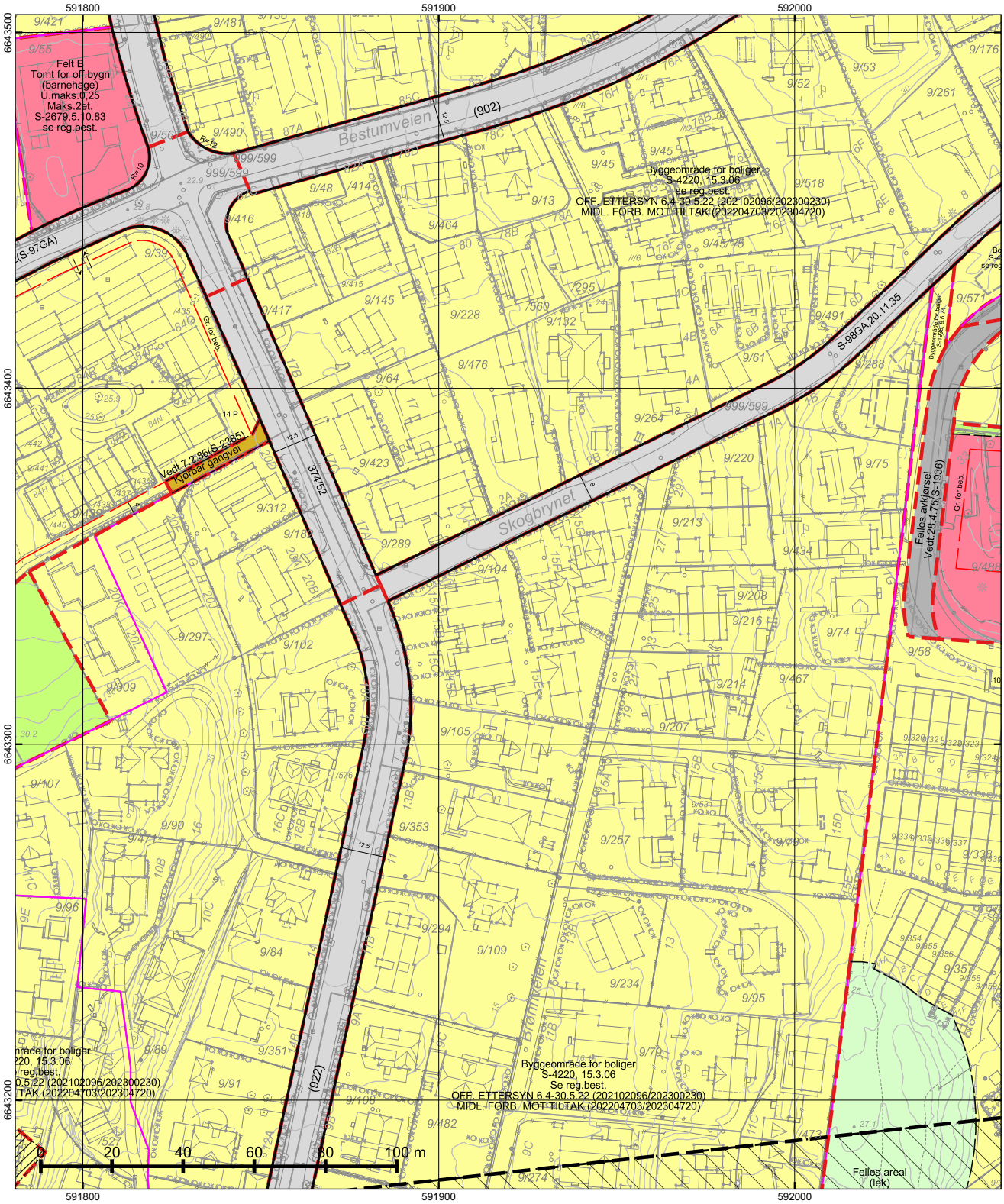
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

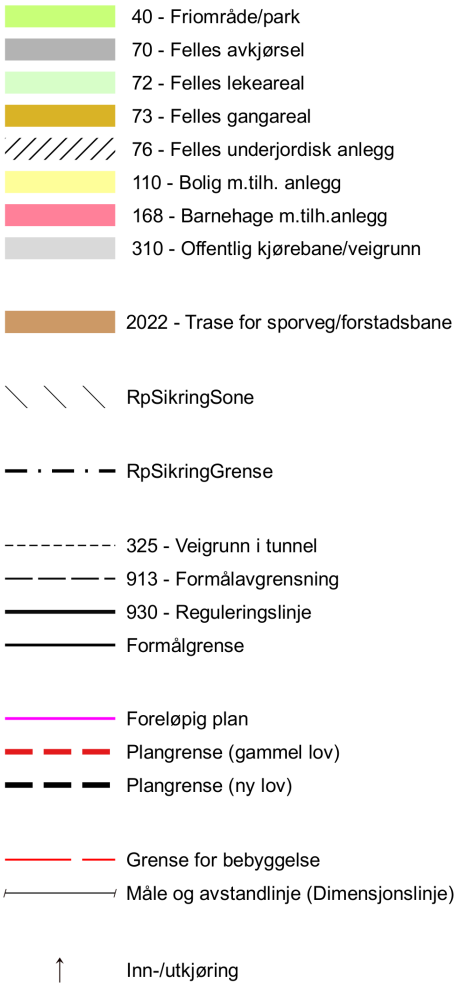
PlottID/Best.nr: 154789/ 86528931
Adresse: SOLLERUDVEIEN 15
Gnr/Bnr: 9/104

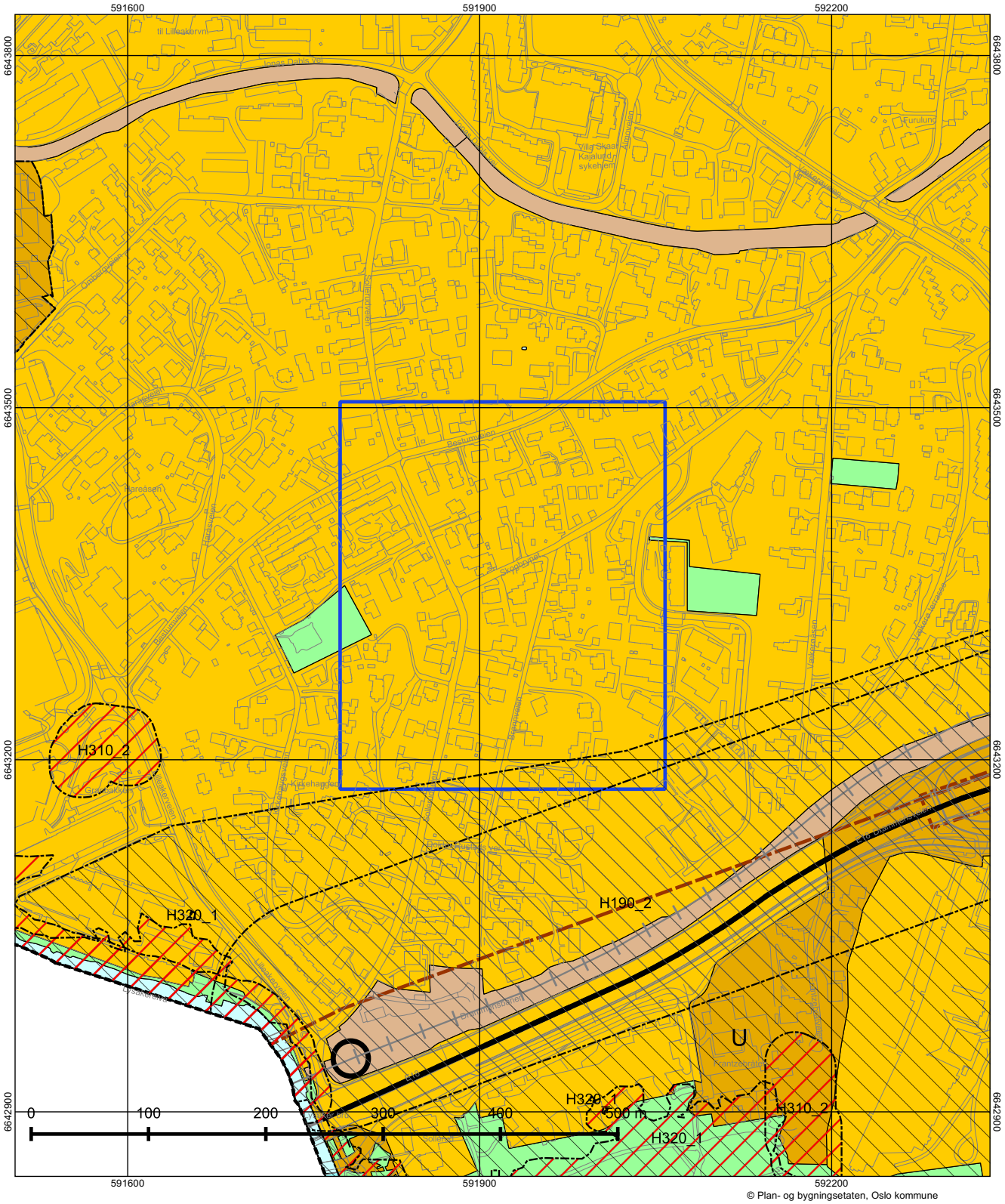
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154789/86528931
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

361711

Ang. utparsellering av gnr. 9 bnr. 57, Sollerud i vestre Aker

361711 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.06.1911
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191100664
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SOLLERUDVEIEN 15F

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528931
2011

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20260319 for SOLLERUDVEIEN 15F.

GNR. 9 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1915.

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

3169 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

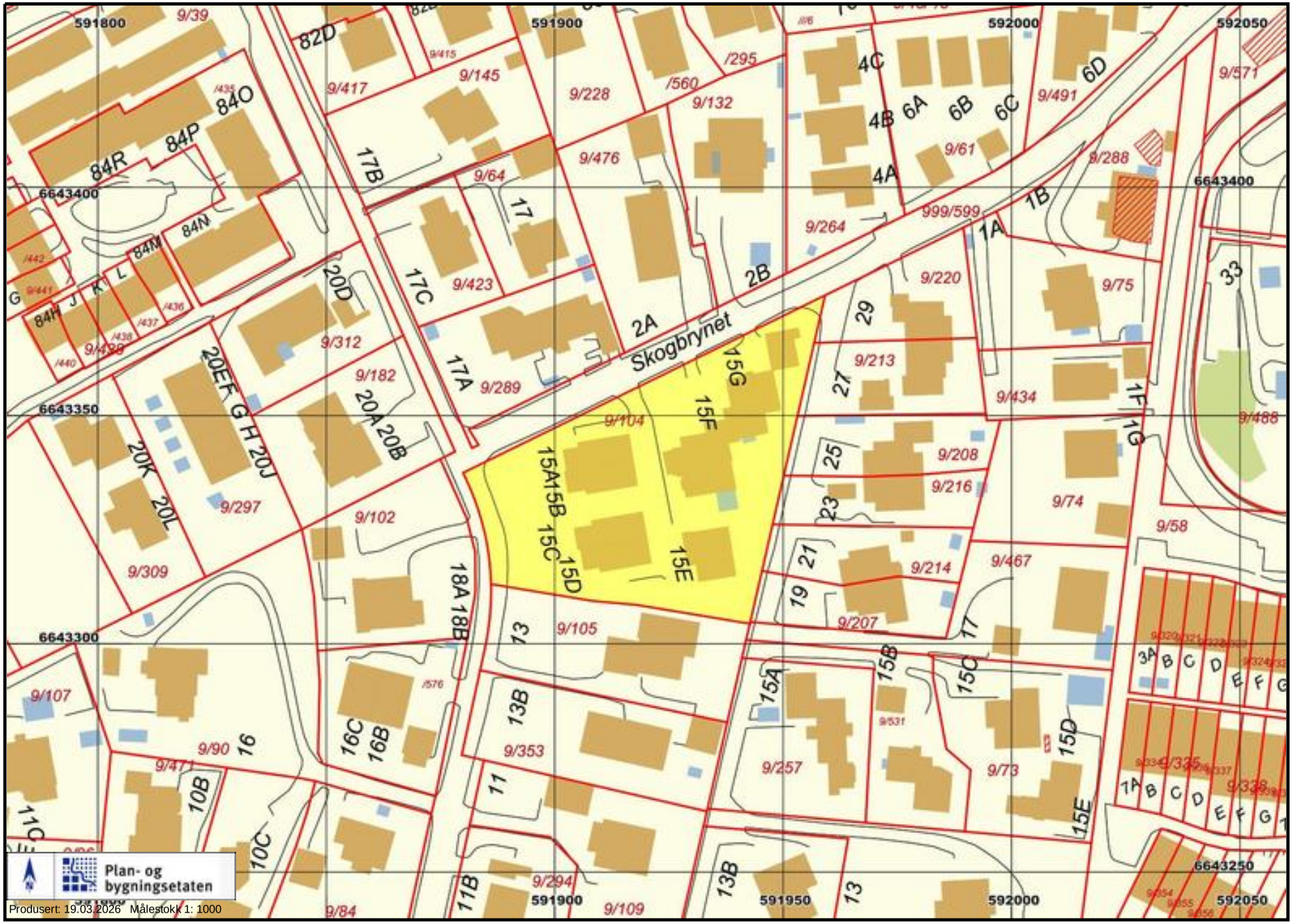
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

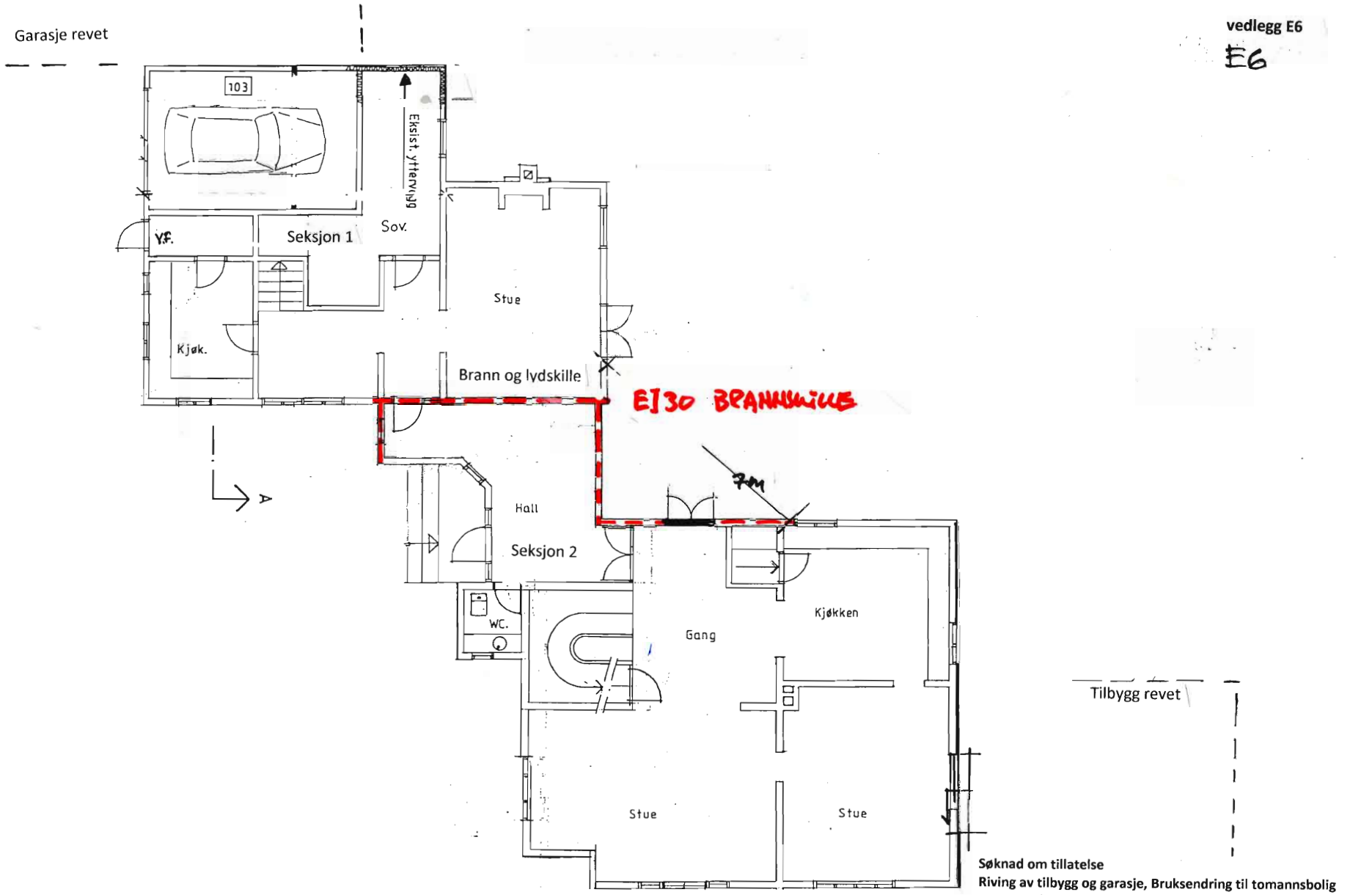
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


Skogbrynet
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.03.2026 Målestokk 1: 1000

vedlegg E6

E6



Søknad om tillatelse
Riving av tilbygg og garasje, Bruksendring til tomannsbolig
PLAN NY LØSNING 1:100 (A3)
Gnr 9, Bnr 104, Sollerudveien 15, Eksisterende bolig
Tiltakshaver BSE AS
SØKER: SØREN YRAN AS
18.nov.12

rev

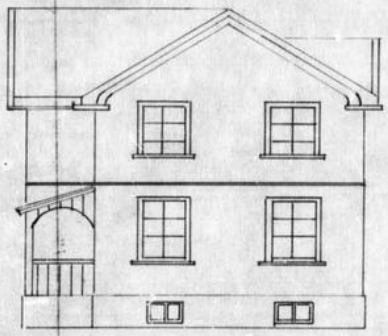
Villa af Fra paa G.N. B.N. m. Akr.

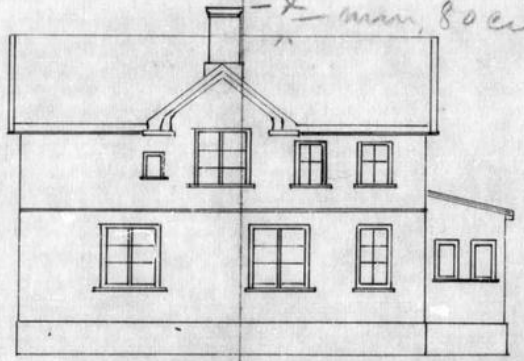
For H. J. Mor Mobelsnæring 1915 Hellmer

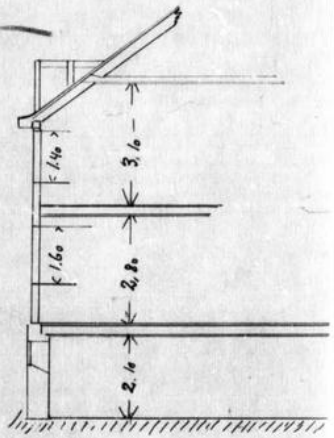
249. 1915
4

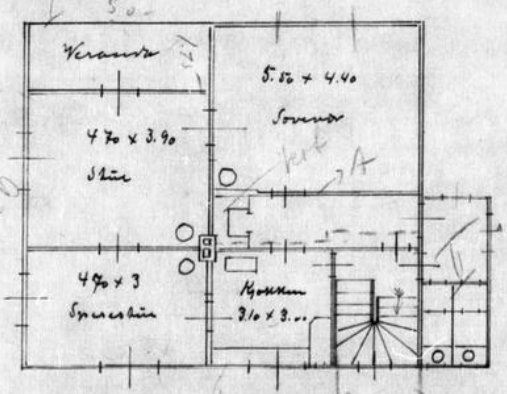
AKERS HELSERAAD

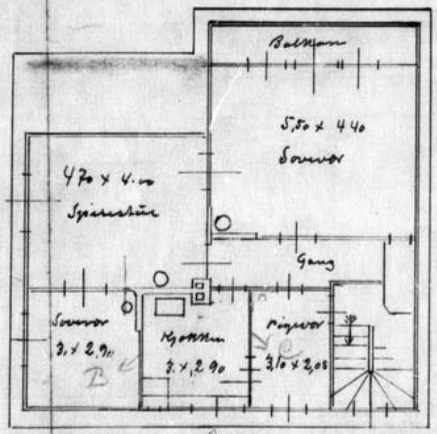


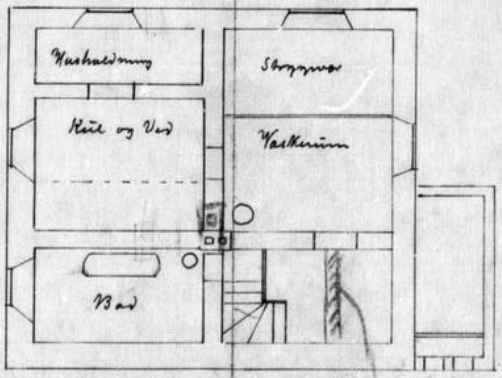




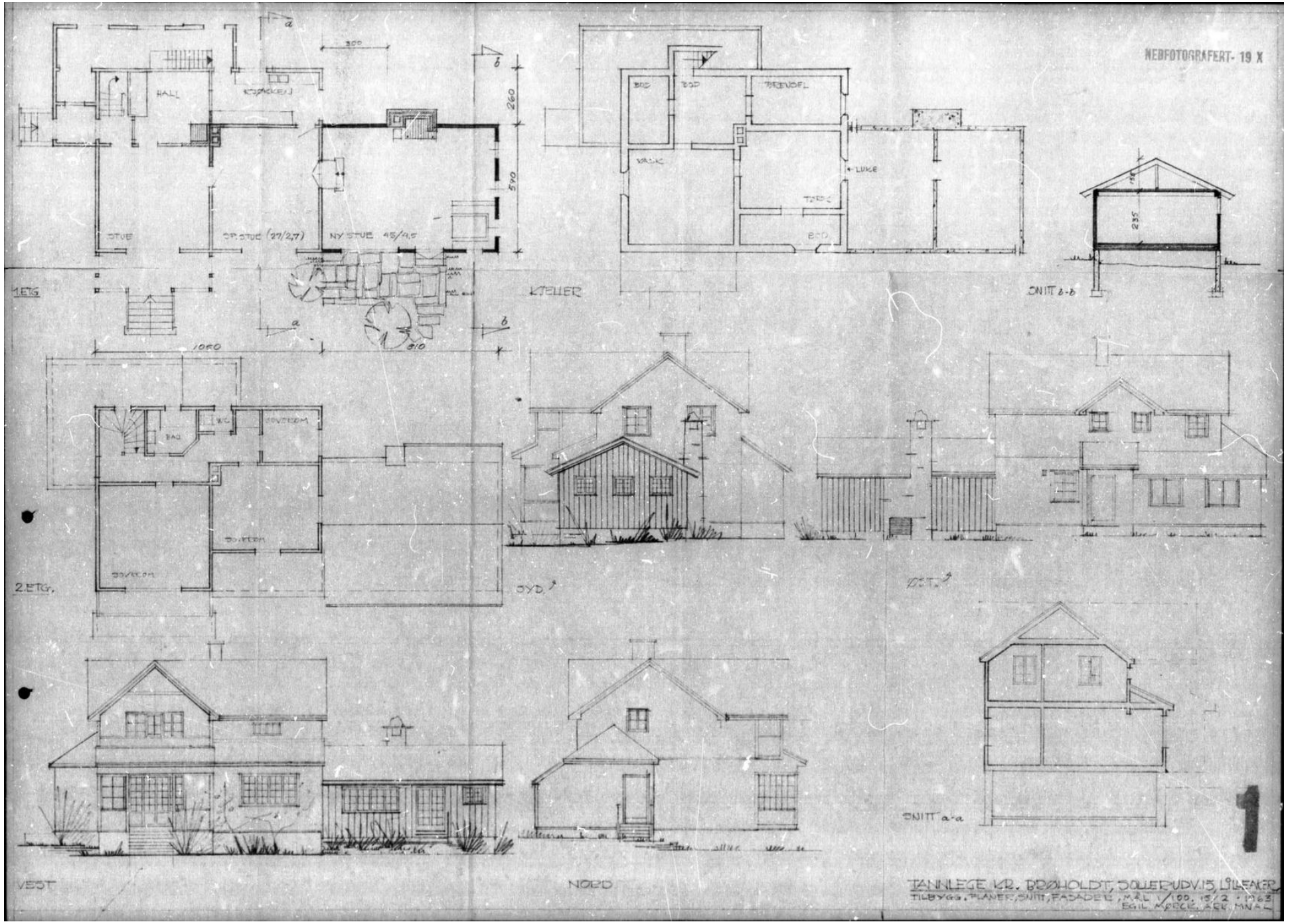




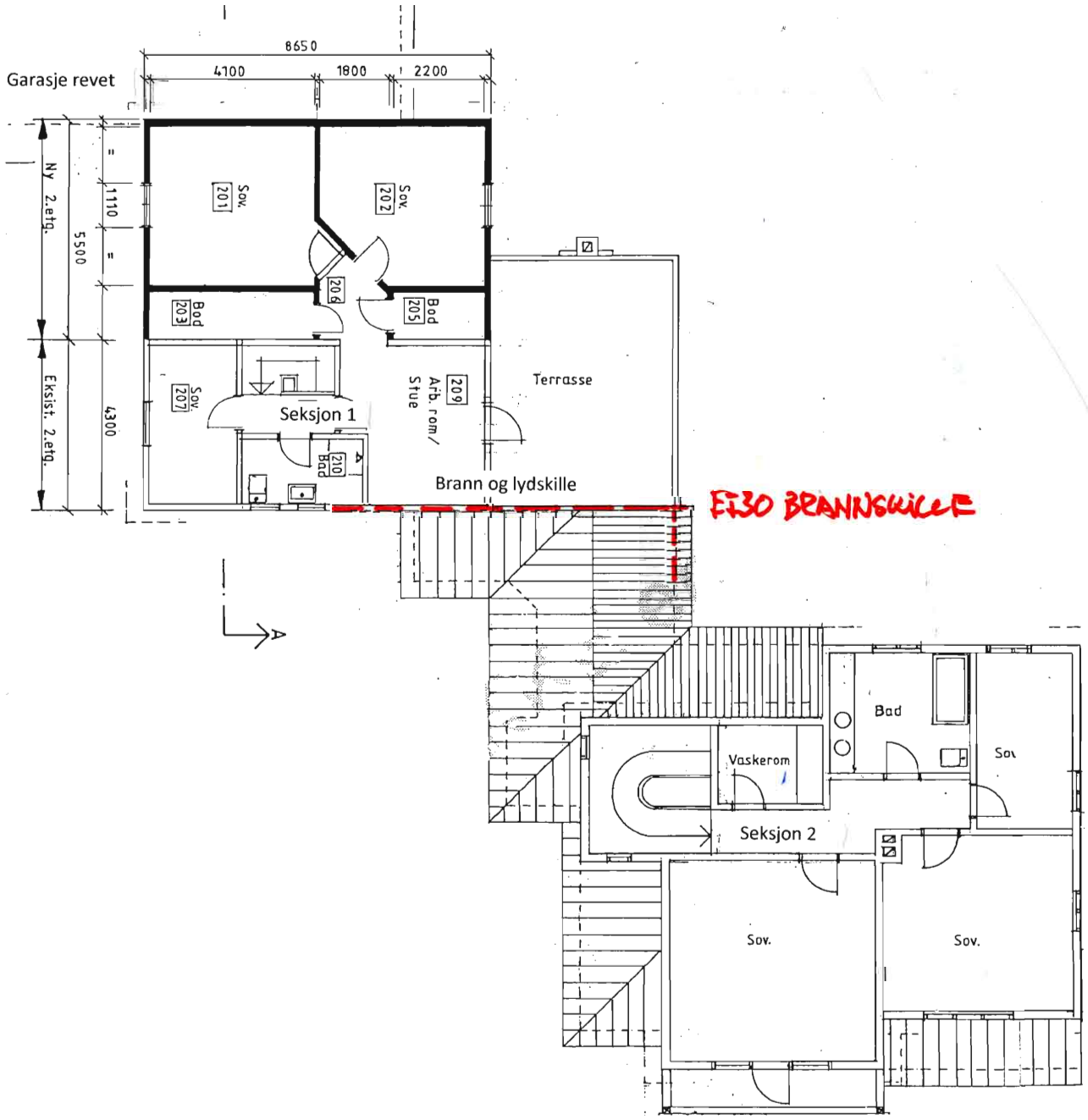




Skala 1 = 100


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
HALL
STUE
OP.STUE (27/2,7)
NY STUE 45/4,5
1.ETG
KJELLER
SNITT b-b
2.ETG.
SNITT a-a
VEST
NORD
TANNLEGE KR. BØDHOLDT, SOLLIEPUDV.13, LØLENKER
TILBYGG. PLANER, SNITT, FASADER, M.2L 1:100. 15/2 - 1963
EGIL MØRCK LARSEN MNAL
1

vedlegg E 7



Tilbygg i 1 etg revet

Søknad om tillatelse
Riving av tilbygg og garasje, Bruksendring til tomannsbolig
PLAN NY LØSNING 2 .etasje 1:100 (A3)
Gnr 9, Bnr 104, Sollerudveien 15, Eksisterende bolig
Tiltakshaver BSE AS
SØKER: SØREN YRAN AS
18.nov.12

rev

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206463
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SOLLERUDVEIEN 15F
Postadresse:	0283 OSLO
Matrikkel:	0301-9/104

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206463

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ansnes, Ivar Rune
Hvalstadveien 71
1364 HVALSTAD

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200211776-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLLERUDVEIEN 15	Eiendom:	9/104
Tiltakshaver:	Knut Schage og Ruth Ewa C. Svensson	Adresse:	Sollerudveien 15, 0283 OSLO
Søker:	Ansnes, Ivar Rune	Adresse:	Hvalstadveien 71, 1364 HVALSTAD
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 20.06.2003.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Dagfin Eng
Skogveien 15
1342 JAR

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9803738-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode:

Byggeplass:	SOLLERUDVEIEN 15	Eiendom:	9/104/0/0
Tiltakshaver:	Dagfin Eng	Adresse:	Skogveien 15, 1342 JAR
Søker:	Dagfinn Eng, Siv.ark. MNAL	Adresse:	Skogveien 15, 1342 JAR
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86a.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Dag Haraldsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible]

Ferdigattest
for mindre arbeider

Tillegg til våningsplass

Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Sollerudveien 15.	298	9	104

Anmerkninger

Tomtens nr. på kartet:
Sollerudveien 15

Tømmermester Jon Olaf Johansen
Lillebergveien 14
O S L O.

Lillesaker.

HB/HG.
Dato
9. juni 1959.

Det anmerkes at man ved selve ferdigattest av anmerkning erhvervet ikke kan være forpliktet mot hjemmel til de bygningsmyndigheter
forbudt

H. Knutsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ivar Rune Ansnes AS v/Tommy Andersen
Hvalstadvn. 71
1395 HVALSTAD

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303911-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLLERUDVEIEN 15	Eiendom:	9/104/0/0
Tiltakshaver:	Knut Schage og Ruth Ewa Catarina Svensson	Adresse:	Sollerudveien 15, 0283 OSLO
Søker:	Ivar Rune Ansnes AS v/Tommy Andersen	Adresse:	Hvalstadvn. 71, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 05.06.2003

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Mads Harlem for
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Søren Yran AS
Øvre Slottsgate 12 A
0157 OSLO

Dato: 14.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201301104-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLLERUDVEIEN 15 F-G	Eiendom:	9/104/0/0
Tiltakshaver:	BSE AS	Adresse:	Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO
Søker:	Søren Yran AS	Adresse:	Øvre Slottsgate 12 A, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - SOLLERUDVEIEN 15 F-G

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201301104			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	14.12.2012	1/15
Eksisterende plan 1 etasje			1/19
Ny plan 1 etasje - to boenheter	E6	18.11.2012	1/20
Ny plan 2 etasje	E7	18.11.2012	1/21
Snitt A-A og B-B som rives	E2	18.11.2012	1/22
Fasade sør og vest	E8	18.11.2012	1/23
Garasje, tilbygg fasader - riving	E4		1/24
Fasader - garasje som rives	E1		1/25

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

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.10.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BSE AS, Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO, fredrik@bergskogen.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

BYGNINGSKONTOR I ÅRHUS

J.nr. 241. 1915

Bilag 9/104

Ekspeditions-Dokument

angaaende [illegible]

paa gr.nr. 9 matr.nr. 104 Østbanegade, Ingerslev

Vejen matr.nr. 9 ej gade nr.

Eier Ingeniør L. J. Olsen

Anmelderinde: L. J. Olsen

Indleveret 3 maaned 1915 Attesteret 21/12-15

Tegnet av: P.

INDLEVERET
13-12-1915
ÅRHUS

Overenstem. kr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringslinier, naboloven, servitutter o. s. v.

Åbnes bygningsskjøn kontor den 4 maaned 1915.

Joh. P. Mørkeberg

Åbnes atter 7/12 15:

Ingen Bemærkninger til byggeansøgningen, naar den overensstemmer med den indsendte Situationsplan. Der er der regnet med Adgang til Byggegrunden fra Ingerslevsgade. Bygningsmesteren anbringer Lemme skjæl indenfor Skillemuren mod Nabogrunden. Der gøres opmærksom paa at Facadetegningen ikke er indsendt, men Bygningsmesteren vil senere blive anmodet.

Åbnes overingeniørkontor, den 15. maaned 1915.

P. Jeffesen

BSE AS
Fødselsnr./Orgnr. 9 9 8 7 3 7 6 2 1

Doknr: 130674 Tinglyst: 14.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 9 bnr 104, Sollerudveien 15 i Oslo, Saksnr:. 201212035, 201212472 og 201212474.
3nr 1 og 2 20130109

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Skogbrynet godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

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

Oslo, den 5/2 20.13

Fredrik Wallberg BSE AS Int. fullmakt for

Fødselsnr. 2 9 0 7 5 0 [redacted]
Knut Schage (hjemmelshaver)

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 5/2 20.13

org.nr. 998737621 BSE AS Int fullmakt for

Fødselsnr. 2 9 0 1 5 4 [redacted]
Catharina S. Schage (hjemmelshaver)

260774 [redacted] Thomas Berget
180879 [redacted] Cathrine G. Berget

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 12/2-13
Bibbi Melissa Jensen Rønes
Eiendomsmegler MNEF
for Noroppgjør as

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS
Ina Doresius
Jurist/Megler

BSE AS
Fødselsnr./Org.nr. 9 9 8 7 3 7 6 2 1

Doknr: 130731 Tinglyst: 14.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 9 Bnr 104**, Snr 1 og Snr 2
Sollerudveien 15 i Oslo
Saksnummer : **201212035**
Type byggverk : **Utvendige trapper og støttemurer**

Tiltakshaver : BSE AS **Bergskogen ~~AS~~**

Den 21.12.2012 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 7,0 meter fra midt regulert Skogbrynet.

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

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

Oslo, den 5/2-2013

FREDRIK WALSØE
Eiers underskrift

2 9 0 1 5 4 [redacted] Cathrina Schage
2 4 0 7 5 0 [redacted] Knut Schage
Fødselsnr.

~~080676~~ [redacted] (Int fullmakt)
BSE AS org.nr. 998 737 621

260774 [redacted] Thomas Berget
180879 [redacted] Cathrine G. Berget

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 12/2-13
Bibbi Melissa Jensen Rønes
Eiendomsmegler MNEF
for Noroppgjør as

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS
Ina Doresius
Jurist/Megler

BSE AS
Fødselsnr./Org.nr. 998737621

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS
Ina Doresius
Jurist/Megler

ERKLÆRING

vedrørende

Doknr: 413635 Tinglyst: 24.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendom : **Gnr 9 Bnr 104** Snr 1 og 2
Sollerudveien 15 i Oslo

Saksnummer :
Type byggverk : **Garasje**

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 24-5-13
Bibbi Melissa Jensen Rønes
Eiendomsmegler MNEF
for Noroppgjør as

Tiltakshaver : BSE AS v/Gregers Gabrielsen

Den 22.05.2013 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres 2 meter fra regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 22.05.2013.

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

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

Oslo, den 23/5-2013

Gregers Gabrielsen
Eiers underskrift

290154 [redacted] Cathrine Schage
240750 [redacted] Knut Schage
Fødselsnr.

Int fullmakt for BSE AS,
org.nr 998737621

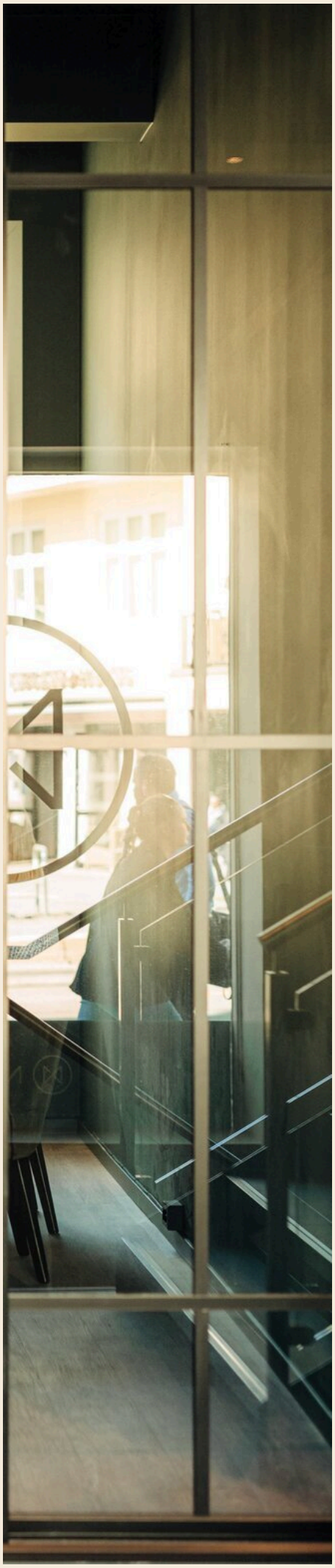
260774 [redacted] Thomas Berget
180879 [redacted] Cathrine Berget

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

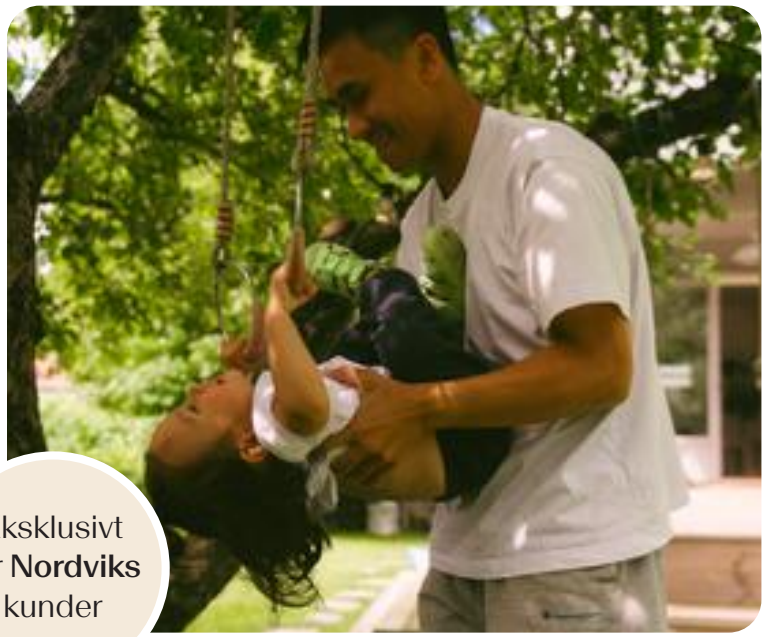


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sollerudveien 15F 0283 OSLO
Matrikkel: Gnr 9, bnr 104, snr 2 (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:



Bjørn Støylen
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.stoylen@nordvikbolig.no
913 21 525



Karoline Lillebøe Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
k.frostad@nordvikbolig.no
974 05 045

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