NORDVIK

Sollerudveien 11B

4 soverom | 275 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sollerudveien 11B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet enebolig med 827 m2 solrik og flat tomt. Modernisering. Barnevennlig villastrøk. Gangavstand til sjøen.

Prisantydning	**14 900 000,-**
Omkostninger	**373 590,-**
Totalpris	**15 273 590,-**
BRA-i	**275 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Sollerudveien 11B er en arkitekttegnet enebolig med en flat og solrik tomt på 827M2. Huset ligger i et veletablert, attraktivt og barnevennlig villastrøk.

Huset er godt egnet for småbarnsfamilier med kjøkkeninngang og stuedør rett ut i en flat hage godt egnet for lek og en rolig gate med vakre kastanjetrær utenfor.

Huset har behov for modernisering og oppgradering, men har flotte rom med stor takhøyde, hems og en uinnredet kjeller som gir utviklingspotensiale.

Huset er i dag delt opp i en hoveddel og en hybel/utleiedel.

Solrik og flat hage
Arkitekttegnet med forholdsvis original stand
4,7 m takhøyde i stue
Oppussing og modernisering må påregnes
Nytt Uniform kjøkken 2026 m/quooker kran
Garasje og utebod
Gangavstand Sollerudstranda og CC-vest

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm



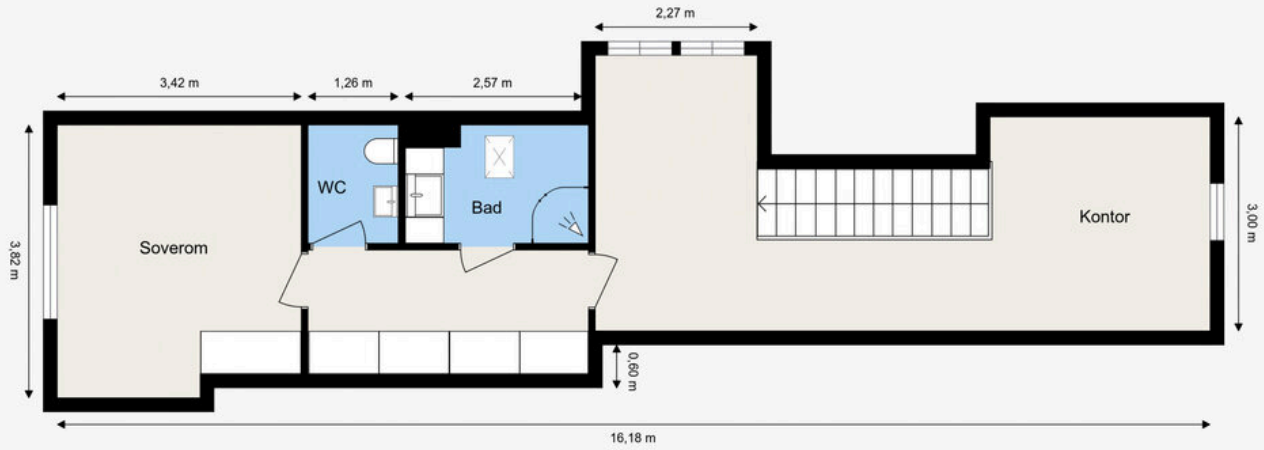
1. etasje
Sollerudveien 11 B

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



2. etasje/Hems
Sollerudveien 11 B

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm



Kjeller
Sollerudveien 11 B

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.











1. etasje









Kjøkkenet er fra danske Unoform og ble satt inn i 2026 og har fin utsikt utover hagen og nabolaget.





Boligen har to innganger i 1. etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet i bruken av etasjen. Kjøkkeninngangen har både vindfang og garderobe (eller grovkjøkken) og her kan barna løpe fritt ut og inn av hagen.

I garderobe/grovkjøkken er det servant og innlagt vann.





Stue og spisestue utgjør et stort og luftig oppholdsrom med god plass til flere møbleringssoner.





Den åpne himlingen gir en romhøyde på opptil ca. 4,70 meter og tilfører rommet en særpreget og luftig atmosfære.

Peisen med innsats bidrar til en hyggelig ramme rundt oppholdsrommet.





Boligens andre entré gir også adkomst til hoveddelen, samtidig som en separat dør herfra leder videre inn til den delen av etasjen som i dag er innredet som hybel.





Hybeldelen omfatter i dag to soverom, eget kjøkken, bad og gangareal.

Løsningen ved at boligen kan deles gir ekstra fleksibilitet og kan egne seg godt for eksempelvis utleie, større familier, ungdomsavdeling eller som generasjonsbolig.




FAMILY







2. etasje



Kontordelen ligger i forlengelsen av trappeløpet og byr på et romslig areal med flere muligheter for møblering, enten som hjemmekontor, lesesone eller ekstra oppholdsareal.





Soverommet har en god størrelse og ligger skjermet i den ene enden av etasjen.

Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet, servant med innredning og dusj.





I tillegg kommer separat toalett med servant.

Underetasje



Fra kjellerstuen er det videre forbindelse til gangarealene og boligens øvrige kjellerrom.

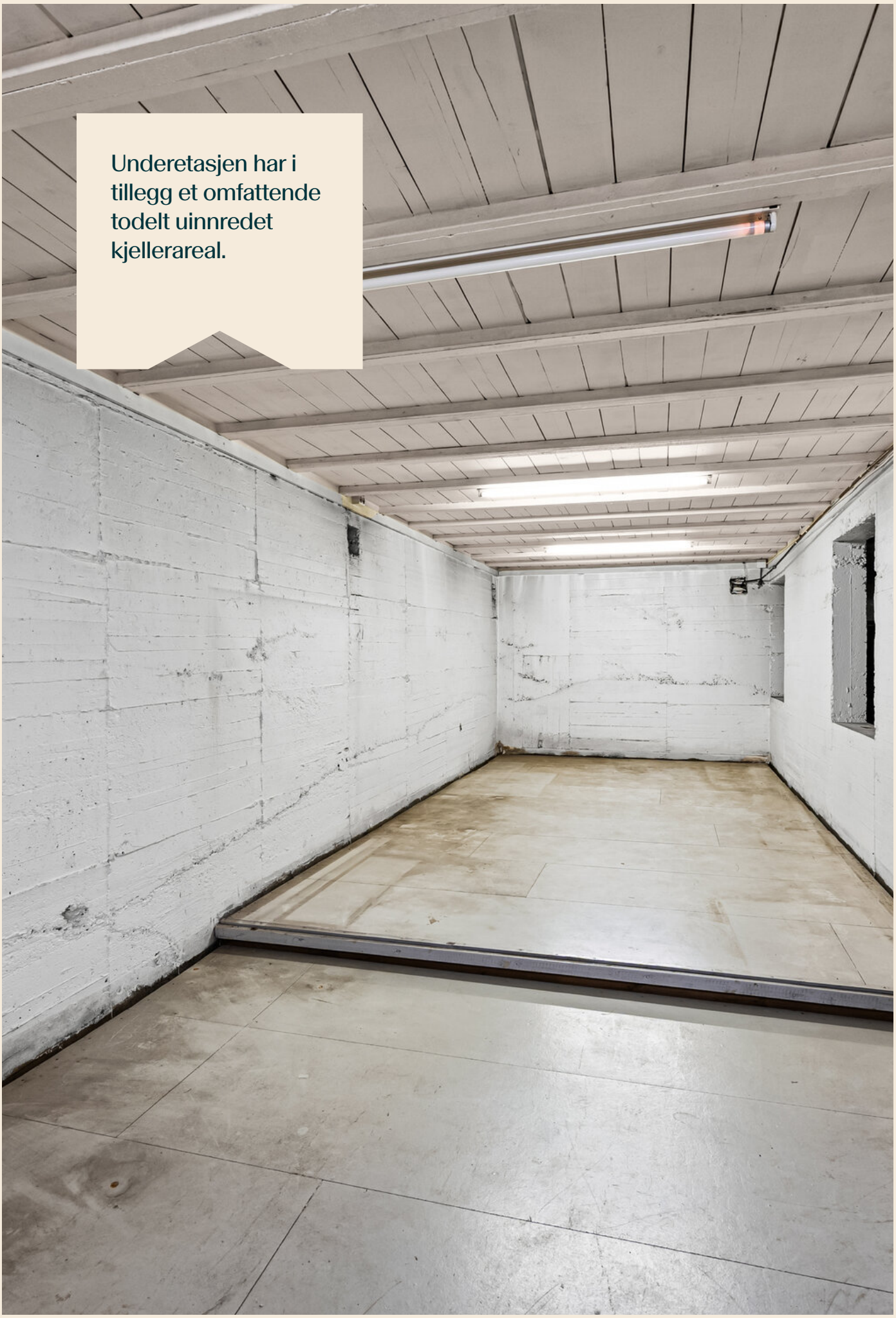




I den ene delen av kjelleren er det etablert en egen velværeavdeling med omkledningsrom, flislagt dusjrom og badstue.

Innredet rom med flere bruksmuligheter, og som egner seg godt som eksempelvis hobbyrom, hjemmekontor eller annet disponibelt areal.




Underetasjen har i tillegg et omfattende todelt uinnredet kjellerareal.



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
14-0513/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sollerudveien 11B, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 294 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anne Karoline Marie Prydz Sæterdal

Kjøpesum og omkostninger
14 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
372 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
373 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
393 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 273 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 293 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 275 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 290 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 108 kvm. Trapperom, kjellerstue, omkledningsrom, dusjrom, badstue, gang, innredet rom, to-delt uinnredet kjellerrom
Total BRA: 108 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entre, separat toalett, bad, gang, vindfang, 2 soverom, hybelkjøkken /(soverom), kjøkken m/spiseplass, stue/spisestue m/trapp
Total BRA: 120 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Kontor m/trapp, gang, bad, separat toalett, soverom
Total BRA: 47 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje
Total BRA: 15 kvm.

Ikke målbare arealer:

Overbygget lagringsplass på ca 7 m² - som ligger i bakkant av garasjen og ikke er målbart areal.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på eiendommen, med morgensol og formiddagssol gjennom hele året. I sommerhalvåret er det også noe kveldssol i deler av hagen, men solen varer ikke til sent på kvelden.

Innhold
1. etasje:
Boligens hovedetasje byr på en innholdsrik og fleksibel planløsning med flere gode oppholdsrom. Etasjen består av entré, separat toalett, bad, gang, vindfang, to soverom, hybelkjøkken/(soverom), kjøkken med spiseplass samt en romslig stue/spisestue med trapp til øvrige etasjer.

Fra hovedinngangen kommer man inn i en entré som binder etasjen godt sammen, med videre adkomst til hoveddelen med kjøkken, spiseplass og stue/spisestue. Boligens andre entré gir også adkomst til hoveddelen, samtidig som en separat dør herfra leder videre inn til den delen av etasjen som i dag er innredet som hybel.

Hybeldelen omfatter i dag to soverom, eget kjøkken, bad og gangareal. Løsningen gir boligen ekstra fleksibilitet og kan egne seg godt for eksempelvis utleie, større familier, ungdomsavdeling eller gjester. Samtidig er planløsningen godt egnet for å åpnes opp igjen dersom man ønsker å samle hele etasjen til én sammenhengende boligdel. På den måten kan soverommene igjen inngå naturlig som en del av hoveddelen. Hybeldelen ble malt i 2025.

Hovedkjøkkenet ligger sentralt plassert i direkte tilknytning til spiseplassen og stue/spisestue. Kjøkkenet ble betydelig oppgradert i 2026 med blant annet nye fronter, nye integrerte hvitevarer og Quooker med kokende vann direkte fra kjøkkenkranen. Planløsningen gir god plass til spisebord og skaper en naturlig forbindelse mellom kjøkkenet og oppholdsrommene.

Stue og spisestue utgjør et stort og karakterfullt oppholdsrom med god plass til flere møbleringssoner. Boligen er arkitekttegnet med fokus på at både voksne og barn skulle trives og få gode muligheter til å utfolde seg, noe som gjenspeiles i de romslige oppholdsarealene og den åpne planløsningen. Den åpne himlingen og romhøyden på opptil ca. 4,70 meter gir en imponerende romfølelse. Den sentralt plasserte peisen med innsats fungerer som et naturlig blikkfang og skaper en lun atmosfære i rommet. Store vindusflater og utgang mot hagen sørger for rikelig med dagslys og en fin forbindelse mellom inne- og utearealene. Spisestuen er naturlig plassert i forlengelsen av stuen og gir god plass til et større spisebord.

Fra både kjøkken og stue er det direkte utgang til hagen, noe som skaper en sømløs overgang mellom inne- og utearealene. Dette er særlig praktisk for familier med små barn, og vinduene fra kjøkkenet gir samtidig godt oppsyn mot deler av hagen.

2. etasje/loft:
En trapp fra stuen leder opp til boligens øvre plan. Etasjen består av kontor med trapp, gang, bad, separat toalett og soverom, og gir boligen en fin, mer tilbaketrukket avdeling.

Kontordelen ligger i forlengelsen av trappeløpet og byr på et romslig areal med flere muligheter for møblering, enten som hjemmekontor, lesesone eller ekstra oppholdsareal. Videre leder gangen til etasjens soverom, bad og separate toalett.

Soverommet har en god størrelse og ligger skjermet i den ene enden av etasjen. Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet, servant med innredning og dusj. I tillegg kommer separat toalett med servant. Etasjen har romhøyde på opptil ca. 2,85 meter, og skråtakene gir etasjen karakter og et hyggelig loftspreg.

Kjeller:
Kjelleretasjen tilfører boligen betydelige tilleggsarealer og består av trapperom, kjellerstue, omkledningsrom, dusjrom, badstue, gang, innredet rom samt et stort todelt uinnredet kjellerrom.

Kjellerstuen er et romslig ekstra oppholdsrom med flere bruksmuligheter og kan fungere godt som blant annet TV-stue, aktivitetsrom eller et mer tilbaketrukket oppholdsareal. Rommet har en romhøyde på ca. 2,17 meter. Fra kjellerstuen er det videre forbindelse til gangarealene og boligens øvrige kjellerrom.

I den ene delen av kjelleren er det etablert en egen velværeavdeling med omkledningsrom, flislagt dusjrom og badstue.

Kjelleren har i tillegg et innredet rom samt et omfattende todelt uinnredet kjellerareal. Sistnevnte gir svært gode muligheter for lagring og oppbevaring av sportsutstyr, sesongartikler og annet man gjerne ønsker å ha tilgjengelig, men utenfor boligens ordinære oppholdsrom.

Uteområder:
Eiendommen har et stort, grønt og veletablert uteområde som omkranser boligen og gir flere fine soner for både opphold, lek og rekreasjon. Hagen fremstår frodig og tilbaketrukket, med store plenarealer, etablert beplantning, busker og større trær som bidrar til en lun og privat atmosfære.

Fra stue/spisestue er det direkte utgang til hagen, noe som gir en naturlig overgang mellom boligens oppholdsrom og utearealene. Langs huset er det plass til utemøbler og hyggelige sittegrupper, mens den store plenen gir rikelig med boltreplass for både store og små. Hagen har også flere etablerte plantefelt og dyrkingskasser, og størrelsen gjør det mulig å skape ulike soner etter behov.

Den store og flate tomten gir boligen en god følelse av luft og rom rundt huset, og er velegnet for barnelek. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein. Eiendommen har parkering i garasje samt to biloppstillingsplasser på egen eiendom. Garasjen har i tillegg ladepunkt for elbil. I bakant av garasjen er det en praktisk utebod.

Standard
Kjøkken:
Boligen har to kjøkkenløsninger i 1. etasje.

Hovedkjøkkenet ligger i tilknytning til spiseplassen og har innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og nedfelt kjøkkenkum. Det er fliser over benkeplaten og ventilator med avtrekk ført ut. Kjøkkenet er utstyrt med

Quooker for kokende vann samt integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er montert Aquastop/Waterguard i kjøkkenbenken. I 2026 ble kjøkkenet oppgradert med nye fronter og nye integrerte hvitevarer.

I boligens hybeldel i 1. etasje er det et separat hybelkjøkken med eldre, enkel kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter, heldekkende benkebeslag, tilpasset benkeplate, fliser over benken og avtrekksvifte. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Våtrom:
Boligen har tre våtrom fordelt på 2. etasje/loft, 1. etasje og kjeller.

Badet i 2. etasje/loft er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med nedfelt servant, servantskap og dusj. Vegger og gulv ble opplyst flislagt og oppgradert omkring 2006, med bruk av påføringsmembran. Eksisterende sluk ble ikke skiftet i forbindelse med oppgraderingen. Badet har naturlig avtrekksventilasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeidene, og tilstandsrapporten påpeker blant annet alder på tettesjiktet og noe begrenset fall mot sluk. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved utført hulltaking og fuktsøk.

Badet i 1. etasje, i dagens hybeldel, er flislagt og har varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, servantskap, WC og dusjkar. Vannrørene er av kobber og er opplyst å være fra byggeåret. Badet har naturlig avtrekksventilasjon. Våtrommet har i hovedsak konstruksjoner og løsninger fra byggeåret 1970, og tilstandsrapporten vurderer at det må påregnes en generell rehabilitering av badet som følge av alder og eldre løsninger for sluk, tettesjikt og fuktsikring.

I kjelleren er det et flislagt dusjrom i tilknytning til badstuen. Dusjrommet er flislagt på nytt på et senere tidspunkt, men tidspunktet er ikke kjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse av tettesjikt. Vannrørene er av kobber og opplyst å være fra byggeåret. Rommet har naturlig avtrekksventilasjon. Tilstandsrapporten vurderer at våtrommet må oppgraderes som følge av alder, konstruksjonsoppbygging og eldre løsninger for fuktsikring. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved fuktsøk i dusjsonen.

I tillegg har boligen separate toalettrom med servant i både 1. etasje og 2. etasje/loft. Begge har naturlig avtrekk via veggventil.

Kjelleren har også en eldre badstue med trebenker, badstueovn og badstudør.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon med avtrekk over tak og/eller gjennom yttervegg.
- Vannledninger hovedsakelig i kobber, i stor grad antatt fra byggeåret.
- Stoppekran er plassert i uinnredet kjellerrom.
- Avløpsrør hovedsakelig i plast og antatt fra byggeåret.
- 150 liters varmtvannsbereder, over 20 år gammel, montert under trapp til kjeller.
- Elektrisk gulvvarme på begge bad samt på kjøkken/spiseplass.
- Luft-til-luft varmepumpe med innedel i stuen i 1. etasje, montert i 2022.
- Panelovner benyttes for øvrig som oppvarming.
- Peis med innsats i stuen i 1. etasje.
- Parafinbrenner i kjellerstuen, ombygget for bruk med bioparafin.
- Teglsteinspipe, helbeslått over tak.
- Sikringsskap plassert i gang i kjeller.
- Fordelingskurser med jordfeilautomater.
- Elektrisk anlegg med både jordede og ujordede installasjoner av forskjellig alder.
- Ny innmat i sikringsskapet fra 2011, med samsvarserklæring datert 29.06.2011.
- Det foreligger flere samsvarserklæringer for utført elektrisk arbeid.
- El-tilsyn gjennomført 08.08.2022 uten registrerte avvik.
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
Tilstandsvurdering: Taksteinen har høy alder og må forventes å ha aldersrelatert slitasje. Undertak, sløyfer og lekter er av nyere dato. Taksteinen bør kontrolleres jevnlig, og skadde eller svekkede takstein skiftes ved behov. Utskifting av taksteinen må påregnes på sikt.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Tilstandsvurdering: Takrenner, nedløp og beslag ble fornyet i 2015–2016. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren via rør, og det mangler snøfangere. Takvann bør ledes kontrollert bort fra grunnmuren og bygningen for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjoner under terreng.

- Vinduer og takvindu
Tilstandsvurdering: Vinduer har i hovedsak høy alder. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og flere av bygningsdelene har begrenset gjenværende brukstid. Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av eldre vinduer etter behov.

- Inngangsdører og terrassedør

Tilstandsvurdering: Terrassedørene og inngangsdørene har høy alder og normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere dører. Alder kan medføre økt risiko for slitasje, luftlekkasjer, varmetap og redusert funksjon over tid. Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting etter behov.

- Rom under terreng
Tilstandsvurdering: Det er registrert fuktutslag i nedre del av kjellerveggene i uinnredet del av kjelleren. Fuktutslagene kan være knyttet til kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på inspiserte overflater. Fuktforholdene bør holdes under observasjon, og ved økende fuktbelastning bør årsak og behov for tiltak undersøkes nærmere.

- Innvendige vannledninger
Tilstandsvurdering: Vannledningene består hovedsakelig av kobberrør og antas å være fra byggeåret. Rørene er av eldre dato og har passert alderskriteriet for TG2, noe som gir økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid. Det anbefales jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes når tilstanden eller funksjonen tilsier dette.

- Innvendige avløpsrør
Tilstandsvurdering: Avløpsrørene er av plast og antas hovedsakelig å være fra byggeåret. Anlegget har en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og økt risiko for tilstopping, lekkasje eller brudd. Det anbefales jevnlig oppfølging, og rørinspeksjon kan vurderes for eldre og skjulte rørføringer.

- Varmtvannsbereder/tank
Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 150 liter og er over 20 år gammel. Høy alder medfører usikker gjenværende brukstid og økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Berederen bør holdes under jevnlig oppsyn, og utskifting må påregnes på grunn av alder.

- Fuktsikring og drenering
Tilstandsvurdering: Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1970 og har vesentlig overskredet normal aldersreferanse. Alder medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Tilstanden bør følges over tid, og fornyelse må påregnes når tilstanden eller funksjonen tilsier dette.

- Bad i 2. etasje/loft - dokumentasjon for våtrom
Tilstandsvurdering: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til membranens utførelse og funksjon, herunder tilslutninger mot sluk, gjennomføringer og øvrige overganger. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom den finnes.

- Bad i 2. etasje/loft - overflater, vegger og himling
Tilstandsvurdering: Veggflater og tettesjikt er fra omkring 2006 og har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller tilslutninger. Det bør påregnes behov for oppgradering av våtrommets tettesjikt som følge av alder.

- Bad i 2. etasje/loft - overflater gulv
Tilstandsvurdering: Badegulvet er flislagt og har varmekabler. Det er registrert noe begrenset fall mot sluk i dusjsonen, og ved funksjonstest rant vannet noe sakte mot sluket. Forholdet bør holdes under observasjon, og ved fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall og avrenning.

- Bad i 2. etasje/loft - vanntett sjikt, membran og sluk
Tilstandsvurdering: Tettesjiktet er fra omkring 2006 og har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller tilslutninger mot sluk og gjennomføringer. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes som følge av alder, og ved fremtidig rehabilitering bør membran, sluk og tilslutninger oppgraderes som en samlet og dokumentert løsning.

- Bad i 2. etasje/loft - ventilasjon
Tilstandsvurdering: Badet har naturlig avtrekksventilasjon. Ventilasjonsløsningen har begrenset og varierende avtrekksfunksjon, noe som kan gi økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tilluft og luftutskifting på badet.

- Separat toalett i 2. etasje/loft - avtrekk/ventilasjon
Tilstandsvurdering: Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk i henhold til dagens referansenivå. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

- Separat toalett i 1. etasje - avtrekk/ventilasjon
Tilstandsvurdering: Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon via veggventil, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk i henhold til dagens referansenivå. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

- Badstue i kjeller - overflater og konstruksjon
Tilstandsvurdering: Det er ikke registrert synlig luftespalte mellom badstuekonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner. Oppbyggingen synes å avvike fra dagens anbefalte prinsipper for lufting, og plasseringen inntil uisolert grunnmur gir økt risiko for kondens og fuktbelastning. Konstruksjonsoppbyggingen mot grunnmur bør undersøkes nærmere, og ved eventuell oppgradering bør det etableres løsninger som ivaretar tilstrekkelig lufting og fuktsikring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad i 1. etasje - Generell
Tilstandsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommets tettesjikt har usikker fremtidig funksjon. Ved normal dusjbruk er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på

omkringliggende konstruksjoner. Generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran må påregnes for at badet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. En samlet rehabilitering av badet anbefales.

Kostnadsestimat: Over 500.000

- Dusjrom i kjeller - Generell
Tilstandsvurdering: Våtrommet er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder og konstruksjonsoppbygging, med utilstrekkelig sikkerhet for tilfredsstillende fuktsikring. Det må påregnes oppgradering av tettesjikt og tilhørende løsninger for å etablere et fuktsikkert våtrom tilpasset normal bruk.

Kostnadsestimat: 100.000 - 200.000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Parkering
Parkering i garasje samt to biloppstillingsplasser på egen eiendom. Montert ladeboks i garasje.

Modernisering og påkostninger
- Hybeldelen ble malt i 2025.
- Kjøkkenet ble betydelig oppgradert i 2026, blant annet med nye hvitevarer og Quooker med kokende vann direkte fra kjøkkenkranen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ATB as Flislegging 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ATB as, Sluket ble oppgradert.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke lenger oversikt over hvilke firma dette var som har gjort hva. Hele taket ble tatt. (Se takst) ATB har gjort en mindre takreparasjon.

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: Ja, se takst

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avdød elektriker.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Årlig kontroll av parafinfyring.

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

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: Det er litt innsig i råkjeller.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært tilbakeslag én gang, men det er utbedret.

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.
Ja
Beskriv: Har hatt én gang med småmaur.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Bygningssakkyndig
Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1970 og går over tre plan. Bygningen har grunnmur av betong, fundamentert på støpte såler, hvor fundamentering mot fast grunn/fjell er antatt. Kjellergulvet i innredet del består av støpt gulv på komprimerte masser, mens det i uinnredet del av kjelleren er etablert enkelt tilfarergulv. Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret og antas å være utført etter vanlige metoder for perioden. Grunnmuren er synlig innvendig i flere av kjellerrommene. Det ble ikke registrert synlige riss, setningsskader eller andre vesentlige avvik ved inspiserte deler av grunnmuren.

Ytterveggene over grunnmur er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Konstruksjonen er utført etter byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet, og må derfor forventes å ha mindre isolasjonstykkelse enn nyere bygninger. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige sprekker, deformasjoner eller skader på tilgjengelige deler av ytterveggene.

Etasjeskillene mellom etasjene er utført som trebjelkelag. Disse fremstår ifølge tilstandsrapporten med normal forventet stivhet og planhet sett i forhold til alder og konstruksjon.

Boligen har saltak i trekonstruksjoner. Yttertaket er tekket med tegl-/takstein fra byggeåret. I 2015–2016 ble taksteinen tatt ned, bordtaket rengjort og det ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter før eksisterende takstein ble lagt tilbake. Samtidig ble det montert nye takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og er besiktiget fra bakken samt fra tilgjengelig lagringsplass bak knevegg på loftet. Det ble ikke registrert deformasjoner eller tegn til fukt- eller kondensproblemer i de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen.

Vinduer består av isolerglass og koblet glass, hovedsakelig fra byggeåret 1970. Takvinduet på badet er opplyst å være fra 1980-tallet, mens glasset i fastkarmsvinduet i stuen er fra 2011. Terrassedører med isolerglass og trekarm er fra byggeåret, og inngangsdørene er av eldre dato. Bi-inngangsdøren har glassfelt. Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen og fungerte tilfredsstillende.

Fra stue/spisestue i 1. etasje er det direkte utgang til hagen. Boligen har to innganger i 1. etasje. Det er i tillegg montert utfellbar brannstige ved soverommet i 2. etasje/loft.

Innvendig består gulvflatene av blant annet parkett, gulvbord, malte gulvbord, gulvbelegg og fliser. Veggene har i hovedsak panel, malt panel og malt puss, mens himlingene består av panel og malt panel. Det er skråhimlinger i deler av stuen og i 2. etasje/loft. Innvendige trapper er utført i tre.

Boligen har teglsteinspipe som er helbeslått over tak. Det er to ildsteder; peis med innsats i stuen i 1. etasje samt parafinbrenner i kjellerstuen, ombygget for bruk med bioparafin.

Ventilasjonen er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon med avtrekk over tak og/eller gjennom yttervegg. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i begge badegulv samt kjøkken/spiseplass, luft-til-luft varmepumpe med innedel i stuen i 1. etasje og øvrig oppvarming med panelovner.

Eiendommen har også frittstående garasje fra 1970. Garasjen har støpt plate på komprimerte masser, vegger i plateslått bindingsverk på støpt ramme med utvendig liggende kledning og saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Taket på garasjen ble oppgradert samtidig med boligen i 2015–2016, ved at taksteinen ble tatt ned og bordtaket rengjort før ny underlagspapp, sløyfer og lekter ble montert og taksteinen lagt tilbake. Garasjen har låveporter, gangdør i bakvegg og ladepunkt for elbil.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på hovedkjøkkenet medfølger og er fra 2026. Kjøleskap i hybeldelen medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter

skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer hovedsakelig elektrisk. Boligen har varmekabler i begge badegulv samt på kjøkken/spiseplass. I stuen i 1. etasje er det montert luft-til-luft varmepumpe fra 2022, og for øvrig benyttes panelovner. Boligen har i tillegg peis med innsats i stuen i 1. etasje samt parafinbrenner i kjellerstuen, ombygget for bruk med bioparafin.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 406,-pr. 2026

Kommunale avgifter er estimert til kr 29 405,88 for hele året og omfatter:
- Feie- og tilsynsgebyr: kr 474
- Renovasjonsgebyr: kr 10 972,72
- Vann- og avløpsgebyr: kr 17 959,16

Beløpet er et årsestimat, og endelig fakturert beløp kan avvike. Avgiftene faktureres kvartalsvis med forfall 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Eiendomsskatt
Kr 10 287,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 10 427 152,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 21 324 503,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 826 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sollerudveien 11B ligger i et etablert boligområde på Sollerud, mellom Lilleaker og Lysaker. Beliggenheten passer godt for den som ønsker en rolig ramme rundt hverdagen, med butikker, skoler og kollektivtransport i nærheten. Området har også fine muligheter for å komme seg ut: langs Lysakerelva går det turvei, og Sollerudstranda gir nærhet til fjorden.

Det er ca. 10 minutters gange til CC Vest, hvor man finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Nærheten til både Lilleaker og Lysaker gjør det enkelt å ordne daglige ærender, mens turmulighetene langs elva og ved fjorden gir variasjon i fritiden. Her får man med andre ord mange av hverdagens behov innen kort rekkevidde.

Bebyggelse
Eiendommen har adkomst fra Sollerudveien. Sollerud er et etablert boligstrøk i bydel Ullern, med variert boligbebyggelse mellom Lysakerelva, Lilleaker og Vækerø.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode muligheter for å reise kollektivt fra området. Bussholdeplassen Lysaker bru ligger ca. 5 minutters gange unna, Lysaker stasjon ca. 7 minutter unna og trikkeholdeplassen Sollerud ca. 8 minutter unna. Fra Lysaker stasjon går det tog i flere retninger, og kombinasjonen av buss, tog og trikk gjør det enkelt å reise både mot Oslo sentrum og vestover.

Skoler og barnehager

For barnefamilier er det flere tilbud i nærheten. Ifølge vedlagt nabolagsprofil ligger Sollerud barnehage ca. 3 minutters gange unna, Skogbrynet Kanvas-barnehage ca. 6 minutter unna og Ullern barnehage ca. 10 minutter unna. Lilleaker skole og Bestum skole ligger henholdsvis ca. 14 og 15 minutters gange fra eiendommen, mens Øraker skole ligger ca. 17 minutter unna. Skolekrets og opptak må undersøkes av kjøper.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.08.1971.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for innredning av rom på loft, datert 05.03.1980
- Ferdigattest for garasje, datert 09.11.1970

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men dagens bruk av enkelte arealer avviker fra disse:
2. etasje/loft:
Bad, separat toalett og gang er på godkjente byggetegninger angitt som boder/tilleggsdel. Arealene er i dag innredet og benyttes til boligformål. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Det foreligger approbasjon datert 21.11.1979 vedrørende godkjenning av soverommet som rom for varig opphold.

1. etasje:
To opprinnelige soverom er slått sammen til ett soverom. Endringen er vurdert som ikke søknadspliktig.

Kjeller:
Kjellerstue, omkledningsrom, gang og innredet rom er på godkjente byggetegninger angitt som boder/tilleggsdel. Arealene er i dag innredet og benyttes til boligformål. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Det er i tillegg etablert et todelt, uinnredet kjellerrom ved utgraving av areal som på godkjente tegninger er angitt som «ikke utgravet». Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er 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.

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering , Lysaker kollektivterminal
Saksnummer: 2025/06812 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201704273
Status: Under behandling

Kirkehaugsveien 9, 9 C-E - riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av tre eneboliger
Saksnummer: 2025/08924 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202201930
Status: Under behandling

Sollerudveien 15D - tiltak uten ansvarsrett - bruksendring av bod til stue i underetasje
Saksnummer: 2026/07803 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2026
Status: Under behandling

Sollerudveien 18 A - overbygg over inngangsparti
Saksnummer: 2026/09743 - Byggesak
Mottatt sak: 01.09.2026
Status: Under behandling

Sollerudveien 7A - bruksendring av kjeller til hoveddel
Saksnummer: 2026/04843 - Byggesak

Mottatt sak: 29.04.2026
Status: Under behandling

Sollerudveien 8 B - oppføring av verandaer, sette inn nye vinduer samt etterisolering
Saksnummer: 2025/16922 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202311881
Status: Under behandling

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

301/9/294:
14.09.1970 - Dokumentnr: 15339 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:109

21.10.2010 - Dokumentnr: 813471 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:302

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 150 000,-
Finn.no Blink kr. 11 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - dronefoto mens det er grønt ute ca. kr. 3 500,-
Utlegg foto - hovedrunde med foto inne ca. kr. 6 000,-
Utlegg foto - liten foto hage og fasade mens det er grønt ute ca. kr. 1 850,-
Utlegg interiørveiledning kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 281 650,- 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 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sollerudveien 11B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	375 elever, 18 klasser	14 min / 1.1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	15 min / 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	24 min / 1.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	12 min / 1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	17 min / 1.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min / 2.4 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	8 min / 6.2 km

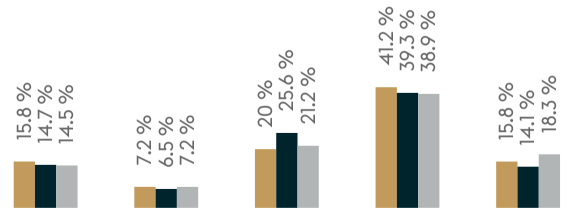
Offentlig transport

Lysaker bru	Linje 23, 42, 42N	5 min / 0.4 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	7 min / 0.6 km
Sollerud	Linje 13	8 min / 0.6 km
Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	22 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 8.7 km

Barnehager

Sollerud barnehage (1-6 år)	33 barn	3 min / 0.3 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1...	65 barn	6 min / 0.5 km
Ullern barnehage (1-5 år)	51 barn	10 min / 0.8 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

Ullern Tennisbaner	16 min
Bestum skole	17 min
Lysaker Squash	9 min
Lysaker squash og Fitness	9 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

Tilstandsrapport

Sollerudveien 11 B, 0283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 9, bnr. 294

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26171 **Eiendomsverdi ref nr:** XB1485

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig enebolig over i alt 3 plan, hvor det i dag er innredet med hybelleilighet i del av 1. etasje.
Det er 2 innganger i 1. etasje.
Fra stue/spisestue er det utgang til hage.

* I 2026 har det blitt montert nye fronter på kjøkkeninnredning og nye integrerte hvitevarer.
* I 2022 ble det montert varmepumpe, luft-til-luft, med innedel som er montert i stuen i 1. etasje.
* I 2015–2016 ble taksteinen tatt ned, bordtaket rengjort og det ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter før eksisterende takstein ble lagt tilbake. Arbeidene omfattet både boligen og garasjen.
* I 2006 ble badet i 2. etasje flislagt.

Eneboligen har dels opprinnelige overflater, bygningsdeler og utstyr, og fremstår med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon. Forhold vurdert til TG 2 er i hovedsak knyttet til alder og forventet slitasje.

Bad 2. etasje: Det er opplyst at vegger og gulv på badet ble flislagt og oppgradert omkring 2006, med bruk av påføringsmembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeidet. Eksisterende sluk ble ikke skiftet i forbindelse med oppgraderingen.

Bad 1. etasje og dusjrom ved badstue: Badet i 1. etasje og dusjrommet ved badstuen har i hovedsak konstruksjoner og oppbygging fra byggeåret 1970. Våtrommene har eldre løsninger for sluk, tettesjikt og fuktsikring som avviker fra dagens krav og utførelsesmetoder. Alder og konstruksjonsoppbygging medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktenes funksjon og gjenværende brukstid. Våtrommene er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder, konstruksjonsoppbygging og mangelfulle løsninger for fuktsikring. Det må påregnes oppgradering av tettesjikt og tilhørende løsninger for at våtrommene skal være egnet for normal bruk.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt kjellergulv på komprimerte masser i innredet del av kjeller. Det er lagt enkelt tilfarergulv i uinnredet del av kjeller.
* Vegger over grunnmur er av bindingsverksvegger, som utvendig er kledd med liggende kledning.
* Vinduer med isolerglass og koblet glass fra byggeåret. Vinduer fra 1970 vurderes til TG 2 på grunn av alder og isoleringsevne. Takvindu i badet, fra 80-tallet samt at glasset i fastkarmsvindu i stuen er fra 2011.
* Saltak i trekonstruksjoner som tekket med tegl-takstein fra byggeåret. Det er opplyst at i 2015-16 ble taksteinen tatt ned og bordtaket renset samt at det ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter samt at taksteinen ble lagt opp igjen.
* Fra stuen er det utgang til hage.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

2. etasje:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Det er opplyst at vegger og gulv på badet ble flislagt og oppgradert omkring 2006, med bruk av påføringsmembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeidet. Eksisterende sluk ble ikke skiftet i forbindelse med oppgraderingen.

1. etasje/dagens hybeldel:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Kjeller:
* Flislagt dusjrom foran badstuen.

Bad 1. etasje og dusjrom ved badstue: Badet i 1. etasje og dusjrommet ved badstuen har i hovedsak konstruksjoner og oppbygging fra byggeåret 1970. Våtrommene har eldre løsninger for sluk, tettesjikt og fuktsikring som avviker fra dagens krav og utførelsesmetoder. Alder og konstruksjonsoppbygging medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktenes funksjon og gjenværende brukstid. Våtrommene er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder, konstruksjonsoppbygging og mangelfulle løsninger for fuktsikring. Det må påregnes oppgradering av tettesjikt og tilhørende løsninger for at våtrommene skal være egnet for normal bruk.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med heltre, profilerte fronter og folierte flater samt integrerte hvitevarer.
I 2026 har det blitt montert nye fronter på kjøkkeninnredning og nye integrerte hvitevarer.

1. etasje/hybeldel:
Eldre/enkel kjøkkeninnredning med malte fronter.

SPESIALROM Gå til side

2. etasje:
Separat toalett med servant.

1. etasje:
Separat toalett med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk over tak eller gjennom yttervegg.
* Vannrør av kobberrør av forskjellig alder. Stoppekran og vannmåler er montert i innkassing i under trapp til kjeller.
* Avløpsrør av plastrør og støpejernsrør, som hovedsakelig er fra byggeåret.
* 150 l varmtvannsberedere som er over 20 år gammel og som er

Beskrivelse av eiendommen

montert under trapp til kjeller.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i begge badegulvene samt i kjøkken m/spiseplass. Varmepumper, luft-til-luft, med innedel som er montert i stuen i 1. etasje. For øvrig benyttes panelovner.
* Boligen har 2 ildsteder: Peis med innsats i stuen i 1. etasje og parafinbrenner (Bioparafin) i kjellerstuen. Teglsteinspipe, som over tak er helbeslått.
* Sikringsskap i gang i kjeller. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget består av både jordede og ujordede installasjoner med forskjellig alder. I 2011 ble det montert ny innmat i sikringsskapet, og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 29.6.2011. Eier har fremlagt flere samsvarserklæringer for utført elektrisk arbeid. I 2022 ble det gjennomført el-tilsyn, det ble ikke funnet avvik.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Grunnmur av betong. Fundamentering mot fast grunn/fjell er antatt. For byggeåret var det vanlig med konstruksjoner uten dagens løsninger for kapillærbrytende sjikt, og fuktopptrekk fra grunnen kan derfor forekomme.
Grunnmuren er synlig innvendig i flere rom, og som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

* Drenering er fra byggeåret og utvendig fuktsikring av grunnmuren antas å være utført i henhold til vanlige metoder i byggeåret.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

2. etasje/loft:
Bad, separat toalett og gang er på godkjente byggetegninger angitt som boder (tilleggsdel). Arealene er i dag innredet og benyttes til boligformål. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

* Det foreligger Approbasjon datert 21.11.1979, vedrørende godkjenning av soverommet til rom for varig opphold.

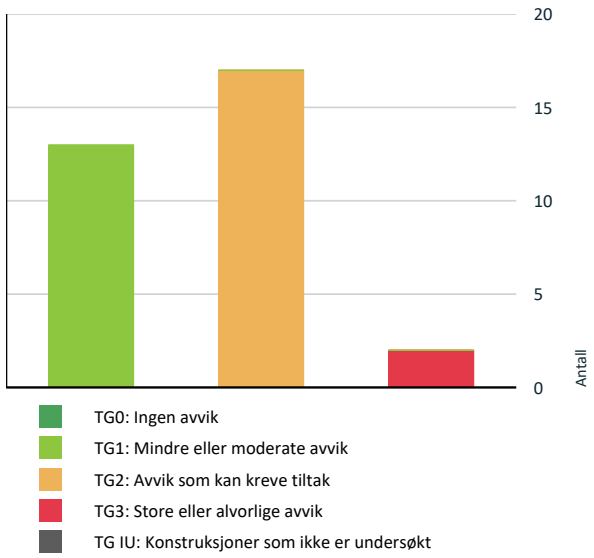
1. etasje:
2 opprinnelige soverom er slått sammen til 1 soverom. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig.

Kjeller:
Kjellerstue, omkledningsrom, gang og innredet rom er på godkjente byggetegninger angitt som boder (tilleggsdel). Arealene er i dag innredet og benyttes til boligformål. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Det er i tillegg etablert et todelt, uinnredet kjellerrom ved utgraving av areal som på godkjente byggetegninger er angitt som «ikke utgravet». Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent.

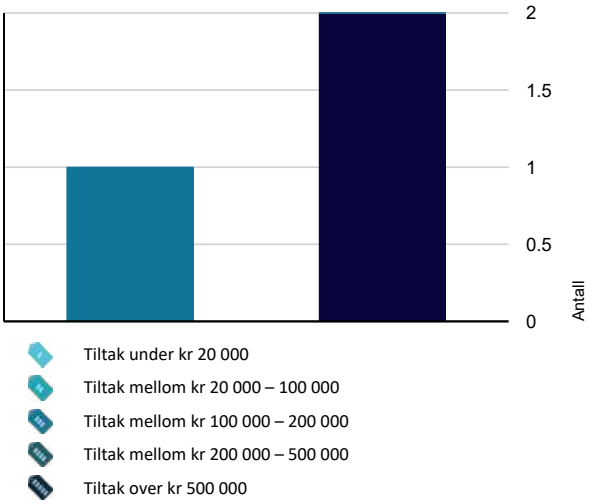
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Bygningen/leiligheten er oppført i samsvar med byggeskikk og regelverk som var gjeldende på oppføringstidspunktet, samt senere til- og ombygginger. Bygningen/leiligheten oppfyller derfor ikke nødvendigvis dagens krav i byggeregelverket, herunder krav til lufttetthet, ventilasjon og isolasjon. Registrerte forhold vurderes i hovedsak å være alders- og slitasjerelaterte som følge av normal bruk. Alder, utidsmessige løsninger og eventuelle endringer i bruk kan over tid bidra til at skjulte feil og mangler avdekkes. Slike forhold kan ikke påregnes avdekket ved en tilstandsrapport basert på visuell kontroll og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene. Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Avtrekk i separat toalett
- Innvendige dører

Ytterligere undersøkelser på nivå 2 eller 3 kan være aktuelle der dette er nødvendig for å avklare årsak, omfang eller skjulte

Sammendrag av boligens tilstand

forhold knyttet til et konkret avvik. Behovet for slike undersøkelser fremgår i så fall under den aktuelle bygningsdelen.

Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr. Undersøkelsesnivå 3 kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold eller skadeomfang. Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > dusjrom > Generell** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer, takvindu** — Gå til side
- **Utvendig > Inngangsdører og terrassedør** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loft > bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loft > bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loft > bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loft > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje/loft > bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Toalettrom > 2. etasje/loft > separat toalett > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > separat toalett > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > badstue > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Ifølge Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene..

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

HMS:
Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

___

UNDERSØKELSEN:
Taket er utført med yttertekking av takstein og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinns tettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som yttertekking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.
Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder. Der alder på undertaket ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

Yttertaket er tekket med takstein fra byggeåret 1970. Det er opplyst at taksteinen ble tatt ned i 2015–2016, og at det samtidig ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter før eksisterende takstein ble lagt tilbake.

Det er registrert synlige, opptørkede fuktskjolder på innvendig panel ved pipen i 2. etasje/loft. Skjoldene fremstår som eldre. Det kan ikke utelukkes at disse stammer fra tiden før underlagspappen ble fornyet i 2015–2016. Det ble ikke registrert tegn til pågående fukt ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Taksteinen har høy alder og må forventes å ha aldersrelatert slitasje. Undertak, sløyfer og lekter er av nyere dato.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre takstein kan over tid få redusert bestandighet og økt risiko for skader og lokale lekkasjer. Underlagstekkingens funksjon er viktig for å håndtere eventuell nedbør som trenger forbi taksteinen.

Tiltak:
Taksteinen bør kontrolleres jevnlig, og skadde eller svekkede takstein skiftes ved behov. Utskifting av taksteinen må påregnes på sikt.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

I 2015-16 ble taktekking lagt om og det ble samtidig montert nye takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert. Takvann er ikke i rør ledet bort fra grunnmuren.

Det er ikke montert snøfangere.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull bortledning av takvann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende grunn, med risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng.

Tiltak:
Takvann bør ledes kontrollert bort fra grunnmuren og bygningen, slik at fuktbelastningen mot konstruksjoner under terreng reduseres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er fra byggeåret 1970. Taket er besiktiget fra bakken og fra tilgjengelig lagringsplass bak knevegg i 2. etasje/loft. Konstruksjonens opprinnelige oppbygging, dimensjonering og isolasjonsmengde er ikke fullt ut verifisert.

Taket er tekket med takstein over bordtak/undertak. Det er opplyst at underlagspapp, sløyfer og lekter ble fornyet i 2015–2016.

Det ble ikke registrert deformasjoner eller tegn til fukt- eller kondensproblemer i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Lagringsplass bak knevegg har ventiler/spalter for lufting.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, deformasjoner eller skader ved visuell kontroll. Avstanden mellom trekledning/treverk og terreng vurderes som tilfredsstillende.

Ytterveggene er oppført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet og må forventes å ha mindre isolasjonstykkelse enn nyere konstruksjoner. Tilgjengelige deler av ytterveggene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon.

Vurderingen er basert på utvendige visuelle observasjoner. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

TG 2 Vinduer, takvindu

Beskrivelse

Vinduer har isolerglass og koblet glass, hovedsakelig fra byggeåret 1970.
Takvindu på bad er opplyst å være fra 1980-tallet. Glass i fastkarmsvindu i stuen er fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har i hovedsak høy alder. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer, og flere av bygningsdelene har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder medfører økt risiko for redusert funksjon, blant annet i form av luftlekkasjer, varmetap og punktering av isolerglass.

Tiltak:
Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av eldre vinduer etter behov.

TG 2 Inngangsdører og terrassedør

Beskrivelse

Terrassedører med isolerglass og trekarm er fra byggeåret 1970. Inngangsdørene er av eldre dato, hvor bi-inngangsdør har glassfelt.

Det ble ikke registrert sprekker i glass eller synlige tegn til punktering av isolerglass. Dørenes åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert ved befaringen og fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Terrassedørene og inngangsdørene har høy alder. Eldre dører har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere dører og må forventes å ha begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder kan medføre økt risiko for slitasje, luftlekkasjer, varmetap og redusert funksjon over tid. For isolerglass øker også risikoen for punktering.

Tiltak:
Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av eldre dører etter behov.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utfellbar brannstige ved soverommet i 2. etasje/loft.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av parkett, gulvbord, malte gulvbord, gulvbelegg og fliser.
I uinnredet kjellerrom er det tilfarergulv med malte sponplater.

Det ble ikke observert skader utover normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Veggoverflater består av panel, malt panel og malt puss.

Det ble ikke observert vesentlige skader på veggoverflatene.

Himlinger:
Himlingene består av panel og malt panel, skråhimlinger i stue og 2. etasje/loft.

Det ble ikke observert vesentlige skader på himlingene.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Radonnivået i boligen er ukjent, og eventuell forekomst av forhøyede radonverdier kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har 2 ildsteder:
- Peis med innsats i stuen i 1. etasje.
- Parafinbrenner i kjellerstuen, som er ombygget slik at den kan fyres med bioparafin.

Teglsteinspipe, som over tak er helbeslått.

Innbygd tank i uinnredet kjellerrom.

Pipe og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.



TG 2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren er synlig innvendig i kjeller, med unntak av omkledningsrom, dusjrom, badstue og innredet rom.
Synlige, uisolerte grunnmursvegger i oppvarmede rom kan under ugunstige temperatur- og fuktforhold være utsatt for kondens. Det anbefales å opprettholde normal oppvarming og god ventilasjon i kjeller, samt følge med på eventuelle tegn til fukt, kondens, misfarging eller andre endringer. Ved registrerte symptomer bør forholdet undersøkes nærmere.

Rom under terreng regnes generelt som fuktutsatte konstruksjoner. Boligens grunnmur antas å være fundamentert på fjell. Det ble ikke observert tegn til setninger.

For konstruksjoner under terreng er flere viktige forhold, blant annet drenering, utvendig fuktsikring, tilbakefylling, komprimering og massestabilitet, i liten grad visuelt kontrollerbare etter ferdigstillelse. Selv om det ikke ble registrert symptomer på svikt ved befaringen, vil konstruksjonstypen være forbundet med en viss usikkerhet knyttet til fuktpåvirkning og grunnforhold over tid.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i kjelleren. Det ble registrert fuktutslag i nedre del av kjellervegger i uinnredet del av kjeller, i grunnmur ved siden av innbygd tank. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på inspiserte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktutslag i nedre del av kjellerveggene. Fuktutslagene kan være knyttet til kapillært fuktopptrekk fra grunnen.
Hulltaking er ikke utført fordi grunnmuren hovedsakelig består av synlig betongkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Ved vedvarende fuktbelastning kan det over tid oppstå fuktrelaterte skader dersom fuktømfintlige materialer monteres mot eller kommer i kontakt med konstruksjonene.

Tiltak:
Fuktforholdene bør holdes under observasjon. Ved økende fuktbelastning eller etablering av fuktømfintlige materialer mot konstruksjonene bør årsak og behov for tiltak undersøkes nærmere.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper mellom etasjene.
Rekkverkshøyden ved gulv i 2. etasje/loft er målt til ca 90 cm.
Det er montert håndløper på vegg.
Åpningene mellom trinnene er større enn 10 cm.

Trappen er noe skjev ved gulvet i 2. etasje/loft.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Store åpninger mellom trinn og i rekkverk kan medføre økt risiko for fall og personskade, særlig for barn.

Tiltak:
Åpningene bør sikres eller trappen tilpasses slik at gjeldende krav til personsikkerhet ivaretas.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Trefyllingsdører.
Det er utført kontroll av åpne- og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vedrørende bad/våtrom generelt

Beskrivelse

BAD/VÅTROM – GENERELT

Det er opplyst at veggoverflatene i badet i 2. etasje ble flislagt/oppgradert omkring 2006. Dusjrommet ved badstuen er også flislagt på nytt på et senere tidspunkt, men tidspunktet for dette er ukjent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1-undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
Ytterligere undersøkelser på nivå 2 eller 3 kan være aktuelle der dette er nødvendig for å avklare årsak, omfang eller skjulte forhold knyttet til et konkret avvik. Behovet for slike undersøkelser fremgår i så fall under den aktuelle bygningsdelen.
Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og eventuelt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

VÅTROM – DOKUMENTASJON:
BESKRIVELSE:
Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.
De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.
Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.
Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

VÅTROM

2. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Det er opplyst at vegger og gulv ble flislagt/oppgradert omkring 2006 og ved bruk av påføringsmembran.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type eller utførelse av eventuelt tettesjikt i forbindelse med membranarbeidet. Arbeidet omfattet ikke skifte av sluket.

Kostnadsestimat: Over 500 000





2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tettesjiktets utførelse og funksjon. Eventuelle utettheter kan over tid føre til fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
Dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes dersom den finnes. Ved manglende dokumentasjon bør våtrommet følges opp med normalt vedlikehold og observasjon av eventuelle tegn til fukt eller utettheter.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling av panel.

Vurdering av avvik:
• Veggflater og tettesjikt er fra omkring 2006 og har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert gjenværende brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller tilslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjonstid og utførelse. Eventuelle utettheter kan medføre fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
Det bør påregnes behov for oppgradering av våtrommets tettesjikt som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet oppgraderes med dokumenterte løsninger for membran, sluk og tilslutninger.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabler.

Ved befaring ble dusjen funksjonstestet. Vannet rant mot sluket, men avrenningen gikk noe sakte.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe begrenset fall mot sluk i dusjsonen. Ved funksjonstest rant vannet noe sakte mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset fall kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten og gir økt fuktbelastning på overflater og fuger.

Tiltak:
Forholdet bør holdes under observasjon. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall og avrenning mot sluk.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst at vegger og gulv ble flislagt/oppgradert omkring 2006, med bruk av påføringsmembran.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type eller utførelse av tettesjiktet. Eksisterende sluk ble ikke skiftet i forbindelse med oppgraderingen.
Det ble målt ca 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved sluk til topp flis ved dør. Ved terskel er det i tillegg en ca 50 mm høy eikelist, og membranen antas

derfor å ha tilstrekkelig oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er fra omkring 2006 og har oppnådd en alder hvor det må forventes redusert gjenværende brukstid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller tilslutninger mot sluk og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjon og utførelse. Eventuelle utettheter kan føre til fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det bør påregnes oppgradering av tettesjiktet som følge av alder. Ved fremtidig rehabilitering bør membran, sluk og tilslutninger oppgraderes som en samlet og dokumentert løsning.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedfelt servant, servantskap og dusj.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekksventilasjon via avtrekksventil. Tilluft/overstrømning skjer via luftespalte under dørbladet.

Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet årstid og trykkforhold. Begrenset generell tilluft til boligen kan redusere avtrekksfunksjonen ytterligere.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsløsningen har begrenset og varierende avtrekksfunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk av badet.
Tiltak:
Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft til boligen og tilfredsstillende luftutskifting på badet. Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere ved behov.

2. ETASJE/LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra gangen bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Nedfelt servant, servantskap, wc og dusjkar.

Vannrør av kobberrør fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekksventilasjon.

Badet har eldre konstruksjoner og løsninger for sluk, tettesjikt og fuktsikring som avviker fra dagens krav og utførelsesmetoder. Alder og konstruksjonsoppbygging medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og gjenværende brukstid.

Våtrommet er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder og konstruksjonsoppbygging, med utilstrekkelig sikkerhet for tilfredsstillende fuktsikring. Det må påregnes oppgradering av tettesjikt og tilhørende løsninger for å etablere et fuktsikkert våtrom tilpasset normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tettesjikt har usikker fremtidig funksjon. Ved normal dusjbruk er det økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran må påregnes for at badet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. En samlet rehabilitering av badet anbefales.

Kostnadsestimat: Over 500 000





1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er vurdert til å stå foran fullstendig oppgradering samt at det det er montert toalett på den andre siden av veggen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjrom foran badstuen.

Dusjrommet har blitt flislagt på nytt på et senere tidspunkt, men tidspunktet for dette er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser type eller utførelse av eventuelt tettesjikt i forbindelse med arbeidene

Vannrør av kobberrør fra byggeåret.
Naturlig avtrekksventilasjon.

Dusjrommet har eldre konstruksjoner og løsninger for sluk, tettesjikt og fuktsikring som avviker fra dagens krav og utførelsesmetoder. Alder og konstruksjonsoppbygging medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon og gjenværende brukstid.

Våtrommet er samlet vurdert til TG 3 på bakgrunn av alder og konstruksjonsoppbygging, med utilstrekkelig sikkerhet for tilfredsstillende fuktsikring. Det må påregnes oppgradering av tettesjikt og tilhørende løsninger for å etablere et fuktsikkert våtrom tilpasset normal bruk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjrommet er vurdert til å stå foran fullstendig oppgradering + at det er montert trapp på den andre siden av veggen eller at det er murkonstruksjon i vegg mot omkledningsrommet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > HYBELKJØKKEN / (SOVEROM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre/enkel kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter. Heldekkende benkebeslag og tilpasset benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken.

Kjøkkenet har eldre, enkel innredning med malte fronter. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.



1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre, profilerte fronter og folierte flater samt med sokkelskuffer. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette og fliser over benken. Det er montert Quooker, vannkran for kokende vann. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken.

I 2026 har det blitt montert nye fronter på kjøkkeninnredning og nye integrerte hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut,

TOALETTROM

2. ETASJE/LOFT > SEPARAT TOALETT

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Separat toalett med servant.



2. ETASJE/LOFT > SEPARAT TOALETT

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Separat toalett har naturlig avtrekk via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i henhold til dagens referansenivå.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir mindre sikker og effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og kan medføre redusert borttransport av lukt og fukt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separat toalett med servant.



1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Separat toalett har naturlig avtrekk via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i henhold til dagens referansenivå.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir mindre sikker og effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og kan medføre redusert borttransport av lukt og fukt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre badstue med trebenker, badstueovn og badstudør.
Badstuen er plassert inntil uisolert grunnmur.
Konstruksjonens oppbygging er ikke dokumentert og er kun vurdert ut fra synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig luftespalte mellom badstuekonstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner. Oppbyggingen synes å avvike fra dagens anbefalte prinsipp med lufting rundt badstuen. Plasseringen inntil grunnmur er særlig utfordrende med hensyn til lufting og uttørking.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Mangelfull lufting, spesielt mot grunnmur, kan gi redusert uttørking og økt risiko for kondens og fuktbelastning i skjulte og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Konstruksjonsoppbyggingen mot grunnmur bør undersøkes nærmere. Ved eventuell oppgradering bør det etableres løsninger som ivaretar tilstrekkelig lufting og fuktsikring mellom badstuen og omkringliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt. Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer er derfor ikke vurdert utover det som kan observeres uten inngrep i konstruksjonene.

Vannledningene består hovedsakelig av kobberrør og de antas å være fra byggeåret.

Stoppekran er lokalisert i uinnredet kjellerrom.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Vannledningene er av eldre dato og har passert alderskriteriet for TG 2. Det er dermed økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningene. Utskifting av eldre rør må påregnes når tilstanden eller funksjonen tilsier dette.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast som antas å være fra byggeåret.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i vegger, konstruksjoner, innkassinger og under gulv, og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Røranlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler, alder og foreliggende opplysninger.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Avløpsanlegget er av eldre dato og har alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder medfører økt risiko for redusert funksjon, tilstopping, lekkasje eller brudd i avløpsledningene.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig oppfølging av avløpsanleggets funksjon. Nærmere undersøkelser, eksempelvis rørinspeksjon, kan vurderes for eldre og skjulte rørføringer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk over tak og/eller gjennom yttervegg.

Ventilasjonsløsningen er enkel og typisk for bygningens alder. Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet årstid, temperatur- og trykkforhold.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tydet på at ventilasjonen var ute av funksjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

150 l varmtvannsbereder som er over 20 år gammel.

Varmtvannsbereder montert under trapp til kjeller og har strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Høy alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Gjenværende brukstid er usikker.

Tiltak:
Varmtvannsberederen bør holdes under jevnlig oppsyn. Utskifting må påregnes på grunn av alder.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i gang i kjeller.
Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget består av både jordede og ujordede installasjoner med forskjellig alder.
I 2011 ble det montert ny innmat i sikringsskapet, og det er utstedt Samsvarserklæring, datert 29.6.2011.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.
Anlegget antas å ha tilstrekkelig kapasitet for normal bruk.

* Eier har fremlagt flere samsvarserklæringer for utført elektrisk arbeid.

* Det elektriske anlegget gjennomgikk den 8.8.2022 el-tilsyn, og eier har mottatt "Sak avsluttet" og at ingen avvik ble funnet.

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert, men kun beskrevet ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i begge badegulvene samt i kjøkken m/spiseplass. Varmepumper, luft-til-luft, med innedel som er montert i stuen i 1. etasje. For øvrig benyttes panelovner.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for å anta funksjonssvikt.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeåret 1970. Utvendig fuktsikring av grunnmuren antas å være utført etter vanlige metoder for byggeåret.

Bygningen antas å være fundamentert på fjell. Drenering og fuktsikring ligger i hovedsak skjult og er ikke tilgjengelig for direkte visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Drenering og fuktsikring er fra 1970 og har vesentlig overskredet alderskriteriet på 25 år for fuktsikringsløsninger fra før 1990-tallet, jf. NS 3600 tabell C.6. Alder tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre drenering og fuktsikring har økt risiko for redusert funksjon, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Tiltak:
Tilstanden bør følges over tid. Fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes når tilstanden eller funksjonen tilsier dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong, fundamentert på støpte såler. Fundamentering mot fast grunn/fjell er antatt.

For byggeåret var det vanlig med løsninger uten kapillærbrytende sjikt mot grunnen. Dette kan medføre fuktopptrekk fra grunnen i konstruksjonene.

Det ble ikke registrert synlige riss, setningsskader eller andre vesentlige avvik ved inspiserte deler av grunnmuren. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og byggegrunn og fundamenteringsforhold er derfor ikke nærmere dokumentert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Radonnivået i boligen er ukjent, og eventuell forekomst av forhøyede radonverdier kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatet.

- Konsekvens:

Store åpninger mellom trinn og i rekkverk kan medføre økt risiko for fall og personskade, særlig for barn.

Tiltak:
Åpningene bør sikres eller trappen tilpasses slik at gjeldende krav til personsikkerhet ivaretas.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Carport

Byggeår
1970

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på komprimerte masser som gulv. Vegger i plateslått bindingsverk, som er montert på støpt-ramme og med utvendig liggende kledning. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med takstein. Låveporter samt gangdør i bakvegg. Det er montert ladepunkt for el-bil.

I 2015-16 ble taksteinen tatt ned og bordtaket renset samt at det ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter samt at taksteinen ble lagt opp igjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje/loft	47			47	
1. etasje	120			120	
Kjeller	108			108	
SUM	**275**				
SUM BRA	**275**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje/loft	Kontor m/trapp, gang, bad, separat toalett, soverom		
1. etasje	Entre, separat toalett, bad, gang, vindfang, 2 soverom, hybelkjøkken / (soverom), kjøkken m/spiseplass, stue/spisestue m/trapp		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, omkledningsrom, dusjrom, badstue, gang, innredet rom, to-delt uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Enebolig over i alt 3 plan.

Det er i dag innredet med hybel i del av 1. etasje.

Boligen har 2 innganger i 1. etasje og er innredet med:

2. etasje/loft:
Kontor m/trapp, gang, bad, separat toalett og soverom.
Romhøyde opptil 2,85 m.

1. etasje:
Entre, separat toalett, bad, gang, vindfang (kjøkkeninngang), 3 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue/spisestue m/trapp.
Romhøyde i stuen er 2,42 under bjelkene til hemsen og opptil 4,70 m i stuen.

Fra stuen/spisestuen er det utgang til hage.

Det er i dag innredet med hybel i del av 1. etasje.

Kjeller:
Trapperom, kjellerstue, omkledningsrom, dusjrom, badstue, gang og innredet rom samt to-delt uinnredet kjellerrom.
Romhøyde i kjellerstuen er 2,17 m.

* Opprinnelig var det 4 soverom i 1. etasje, 2 soverom er slått sammen til 1 soverom.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

2. etasje/loft:
Bad, separat toalett og gang er på godkjente byggetegninger angitt som boder (tilleggsdel). Arealene er i dag innredet og benyttes til boligformål. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

* Det foreligger Approbasjon datert 21.11.1979, vedrørende godkjenning av soverommet til rom for varig opphold.

1. etasje:
2 opprinnelige soverom er slått sammen til 1 soverom. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig.

Kjeller:
Kjellerstue, omkledningsrom, gang og innredet rom er på godkjente byggetegninger angitt som boder (tilleggsdel). Arealene er i dag innredet og benyttes til boligformål. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Det er i tillegg etablert et todelt, uinnredet kjellerrom ved utgraving av areal som på godkjente byggetegninger er angitt som «ikke utgravet». Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje	15			15	
SUM	**15**				
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Garasje.
Overbygget lagringsplass på ca 7 m² - som ligger i bakkant av garasjen og ikke er målbart areal.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eier og Pål Kolbenstvedt, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	294		0	826.9 m²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Sollerudveien 11 B

Hjemmelshaver
Anne Karoline Marie Prydz Sæterdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Sollerud.
Det er kort avstand til barnehager, skoler på alle trinn samt et bredt utvalg av handels- og servicetilbud på Lysaker, Lilleaker og CC Vest.
Området har nærhet til fjorden, grøntområder og turmuligheter langs Lysakerelva, samt gode kollektivforbindelser.
Parkering i garasje eller ved siden av garasjen samt på egen gårdsplass. Det er montert ladepunkt for el-bil i garasjen.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet samt belegningsstein på gårdsplass.

Bebyggelsen

Enebolig og garasje ble ferdigstillet i 1970 og er oppført på eiet tomt.

* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av boligen, datert 30.8.1971
* Approbasjon datert 21.11.1979 vedrørende innredning av rom på loftet er innhentet og oversendt av megler.
* Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av garasjen, datert 9.11.1970

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	6069548			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av boligen, datert 30.8.1971	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt Ferdigattest for oppføring av garasjen, datert 9.11.1970	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Bruksendring/Approbasjon		Approbasjon datert 21.11.1979 vedrørende innredning av rom på loftet er innhentet og oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
El-tilsyn/Elvia		Det elektriske anlegget gjennomgikk den 8.8.2022 el-tilsyn, og eier har mottatt "Sak avsluttet" og at ingen avvik ble funnet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne K M Prydz Sæterdal	9578-5998-4-761087	2026-09-10 17:03:57

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
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0513/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sollerudveien 11B, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anne Karoline Marie Prydz Sæterdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1969

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: 6069548
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ATB as Flislegging 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ATB as, Sluket ble oppgradert

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke lenger oversikt over hvilke firma dette var som har gjort hva. Hele taket ble tatt. (Se takst) ATB har gjort en mindre takreparasjon.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se takst

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se takst

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avdød elektriker.

---

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

Nei

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende

---

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

Ja

Beskriv: Årlig kontroll av parafinfyring

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Se takst

---

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bare vanlig slitasje

---

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: Det er litt innsig i råkjeller.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært tilbakeslag én gang, men det er utbedret.

---

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.

Ja

Beskriv: Har hatt én gang med småmaur.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

---

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: 14-0513/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne K M Prydz Sæterdal	**2026-09-10**

Identifikasjon

Anne K M Prydz Sæterdal

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



Adresse	
Sollerudveien 11B, 0283 OSLO	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362454**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80617631**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **294**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **290,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **275,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
205,93

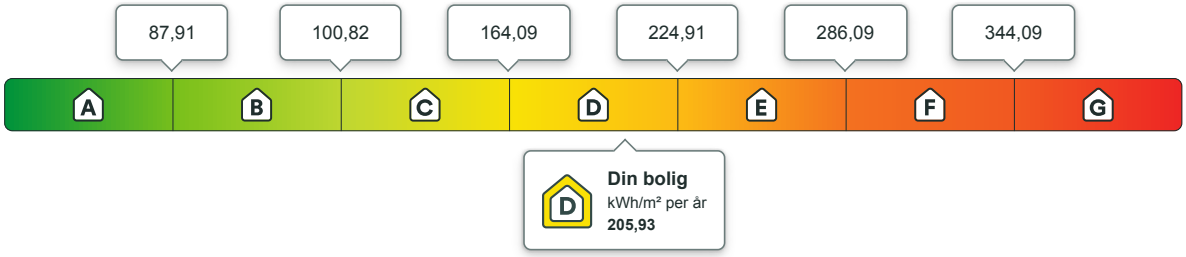
Sollerudveien 11B, 0283 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
56 630,95	**205,93**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sollerudveien 11B, 0283 OSLO

Detaljering

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

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

Sollerudveien 11B, 0283 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Oslo

Utskriftsdato: 29.09.2026

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: 29.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/294 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sollerudveien 11B 0283 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 29 405,88
Fakturamottaker:	Sæterdal Anne K M Prydz Sollerudveien 11b 0283 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 10 287,00
Eiernavn:	Sæterdal Anne K M Prydz	Totalt	NOK 39 692,88

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**9 945,77**	**0,00**	26090000002713036	12309698	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**9 945,77**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	10 287,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	17 959,16
Totale avgifter	**39 692,88**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

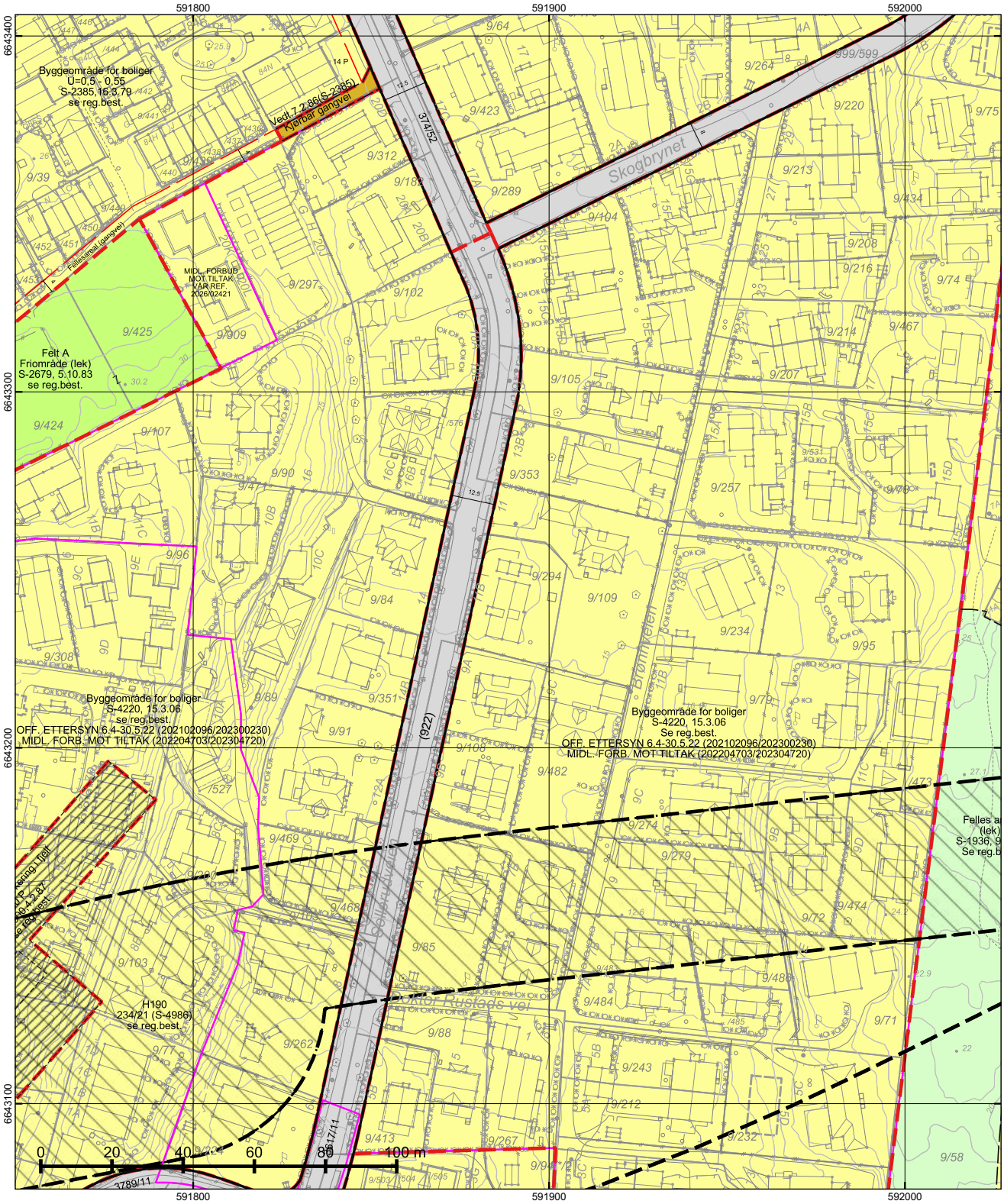
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336677/ 86539099
Deres ref.: 41553/ FRMU@MSNOP
Adresse: SOLLERUDVEIEN 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/294

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

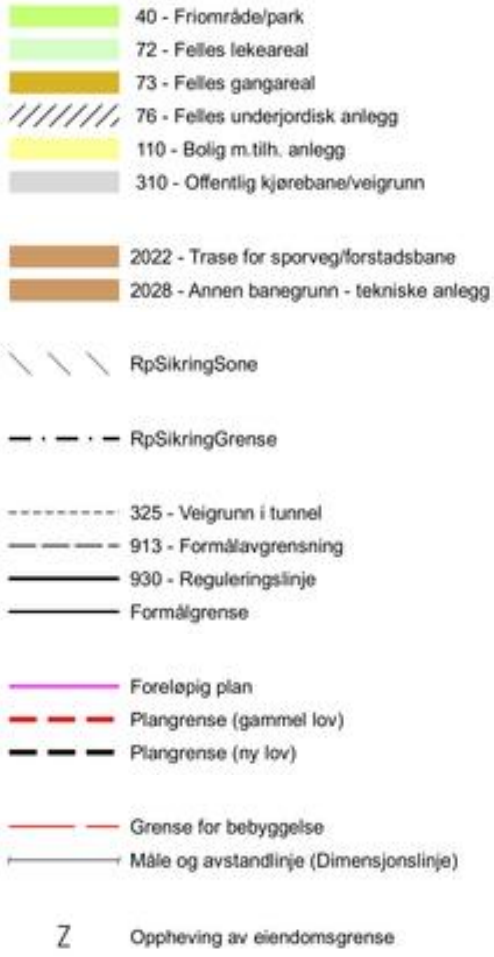
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

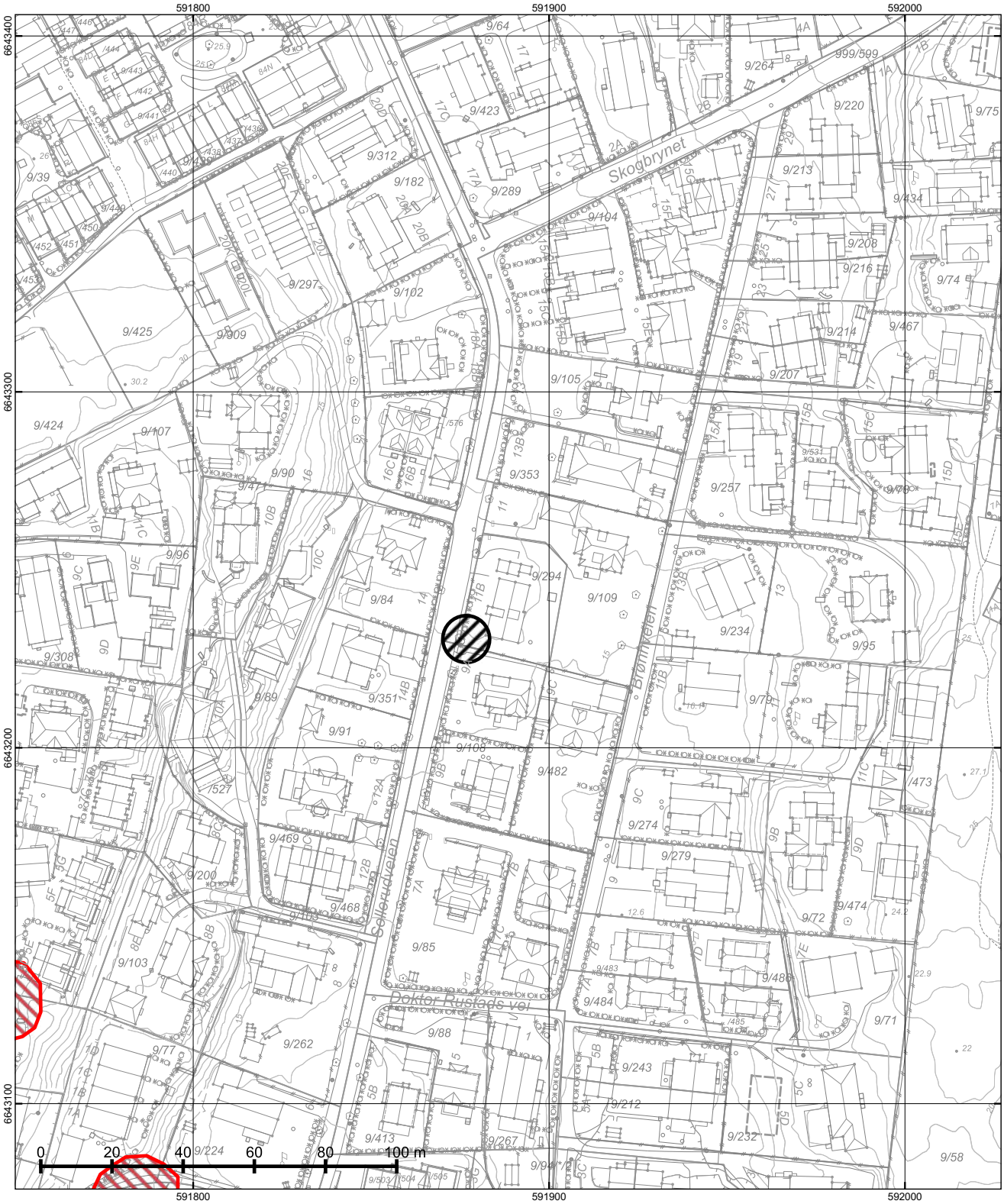
PlottID/Best.nr: 336677/ 86539099
Deres ref.: 41553/ FRMU@MSNOP
Adresse: SOLLERUDVEIEN 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/294

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

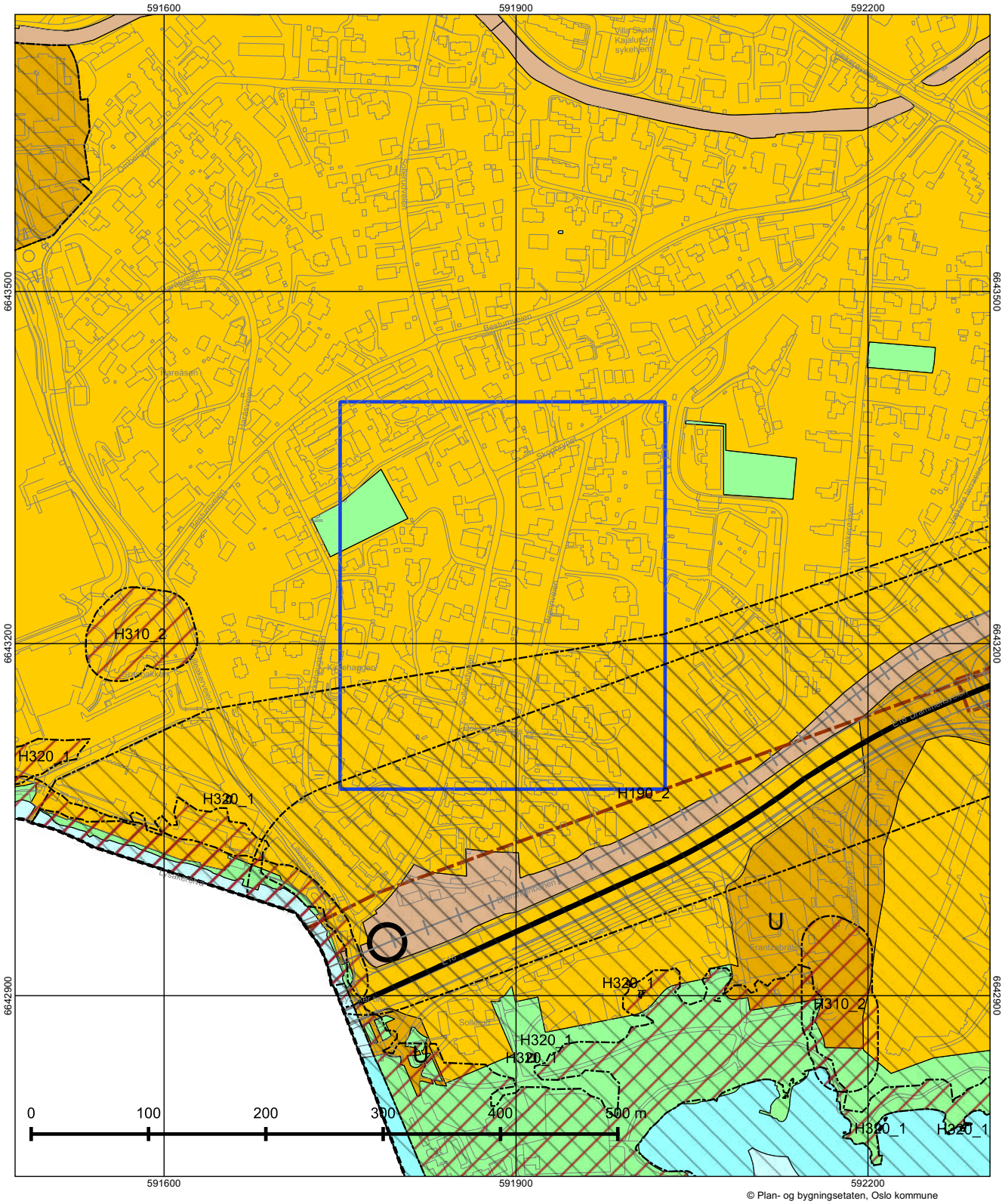
Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 336677/ 86539099
Deres ref.: 41553/ FRMU@MSNOP
Adresse: SOLLERUDVEIEN 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/294

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336677/86539099
Deres ref.: 41553/ FRMU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539099
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 9, BNR. 294.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 9, bnr. 294.

GNR. 9 BNR. 294

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.09.1970.

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

827 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

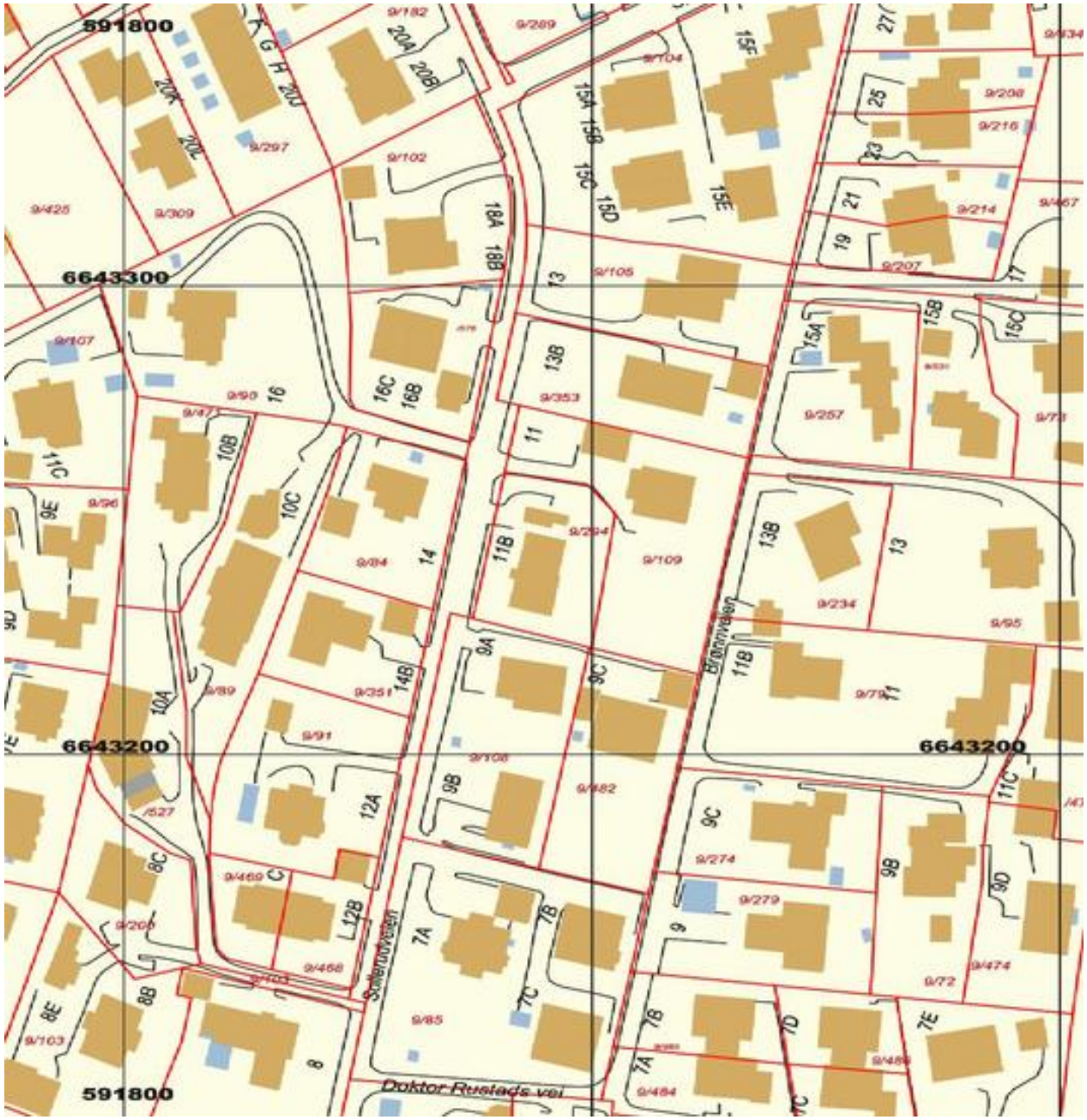
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

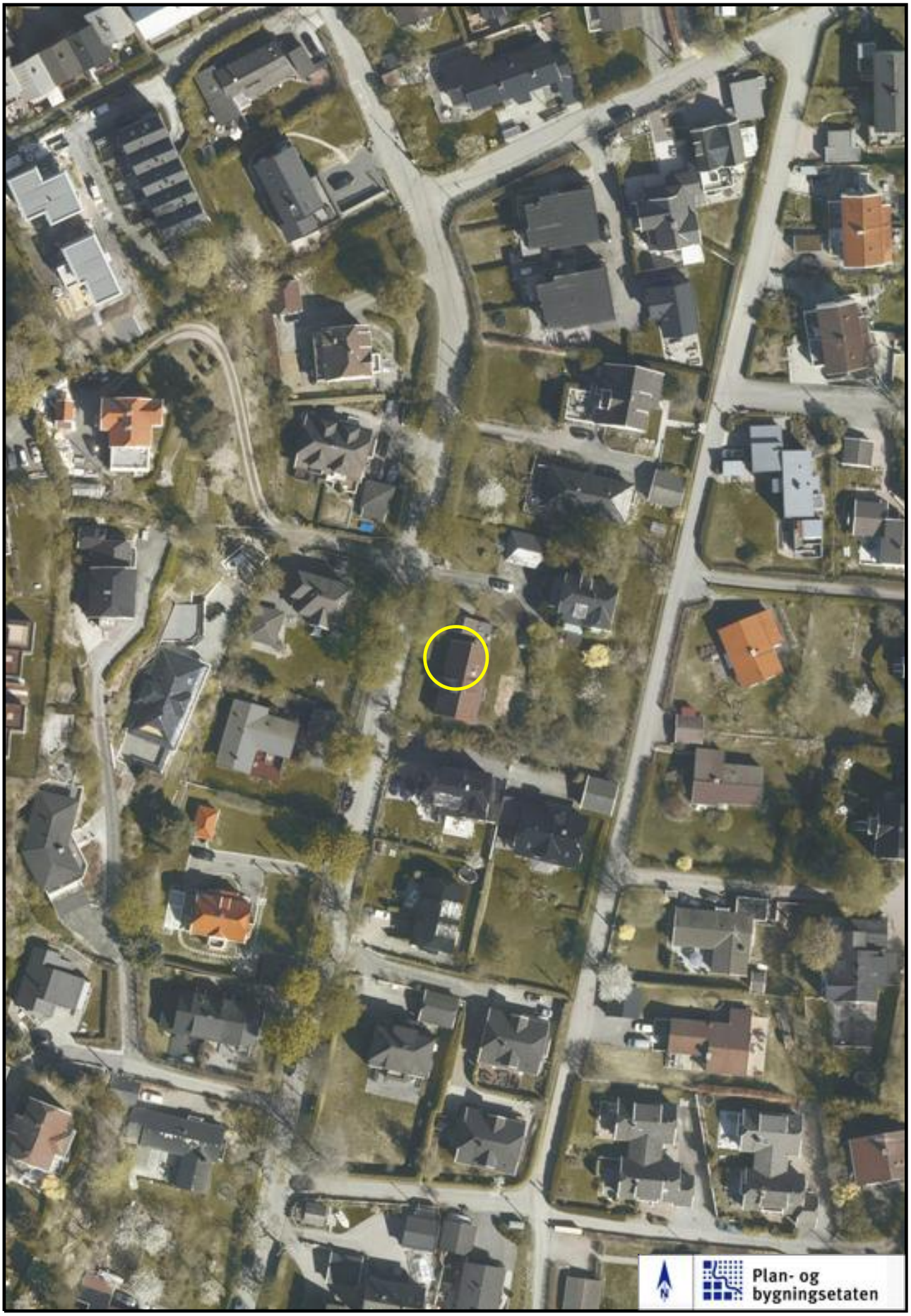
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

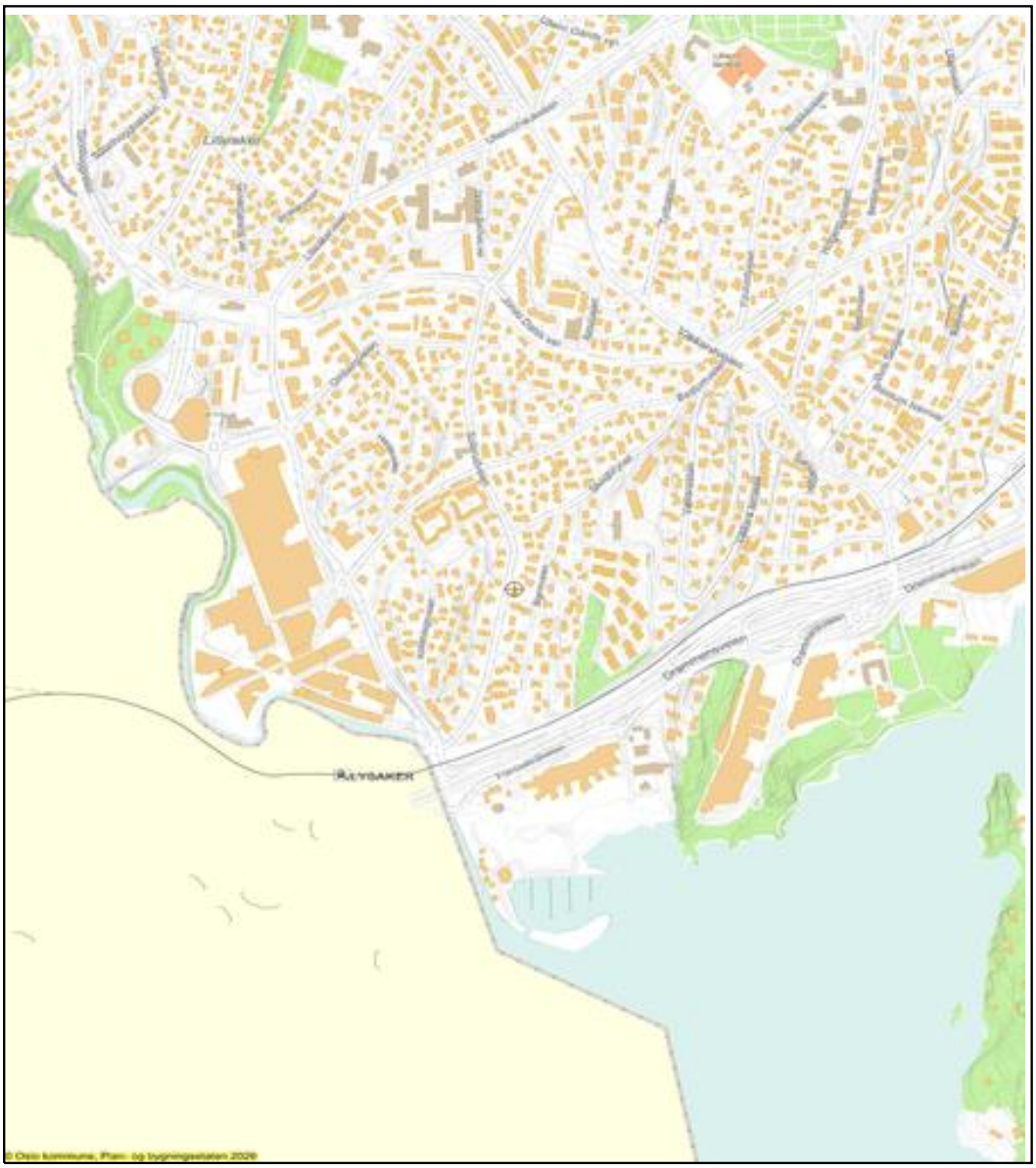


Sollerudveien 11 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2026

Oversiktskart

Adr.: Sollerudveien 11 B

Gnr bnr : 9 / 294


Løvåsen
Ryenbakken
Ryenveien
Ryenkrysset
Ryenhaugen
Ryenhaugen
Ryenhaugen

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.

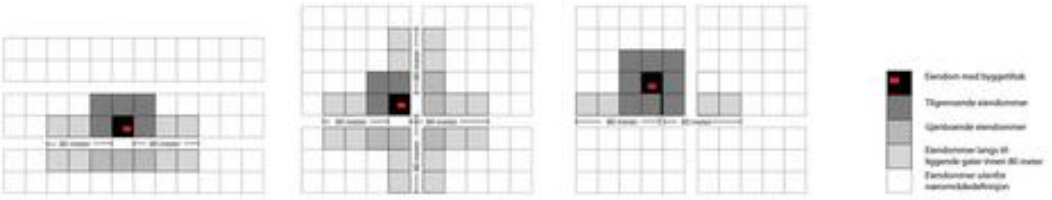
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

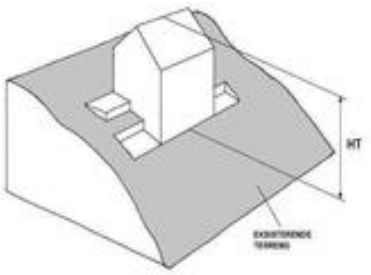
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

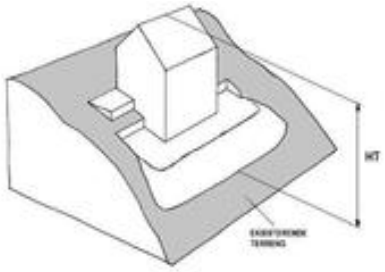
Følgende høyder tillates:

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

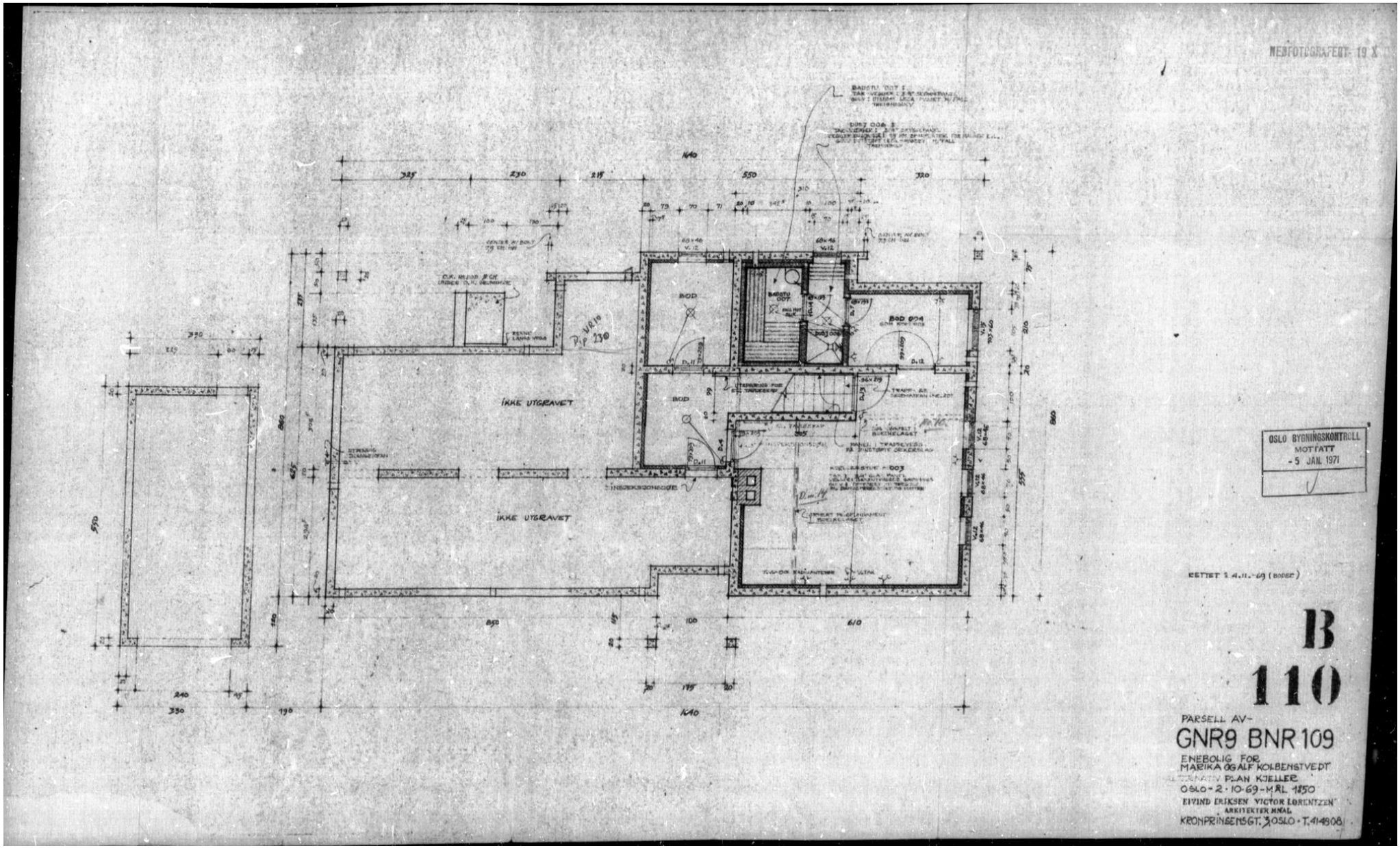
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

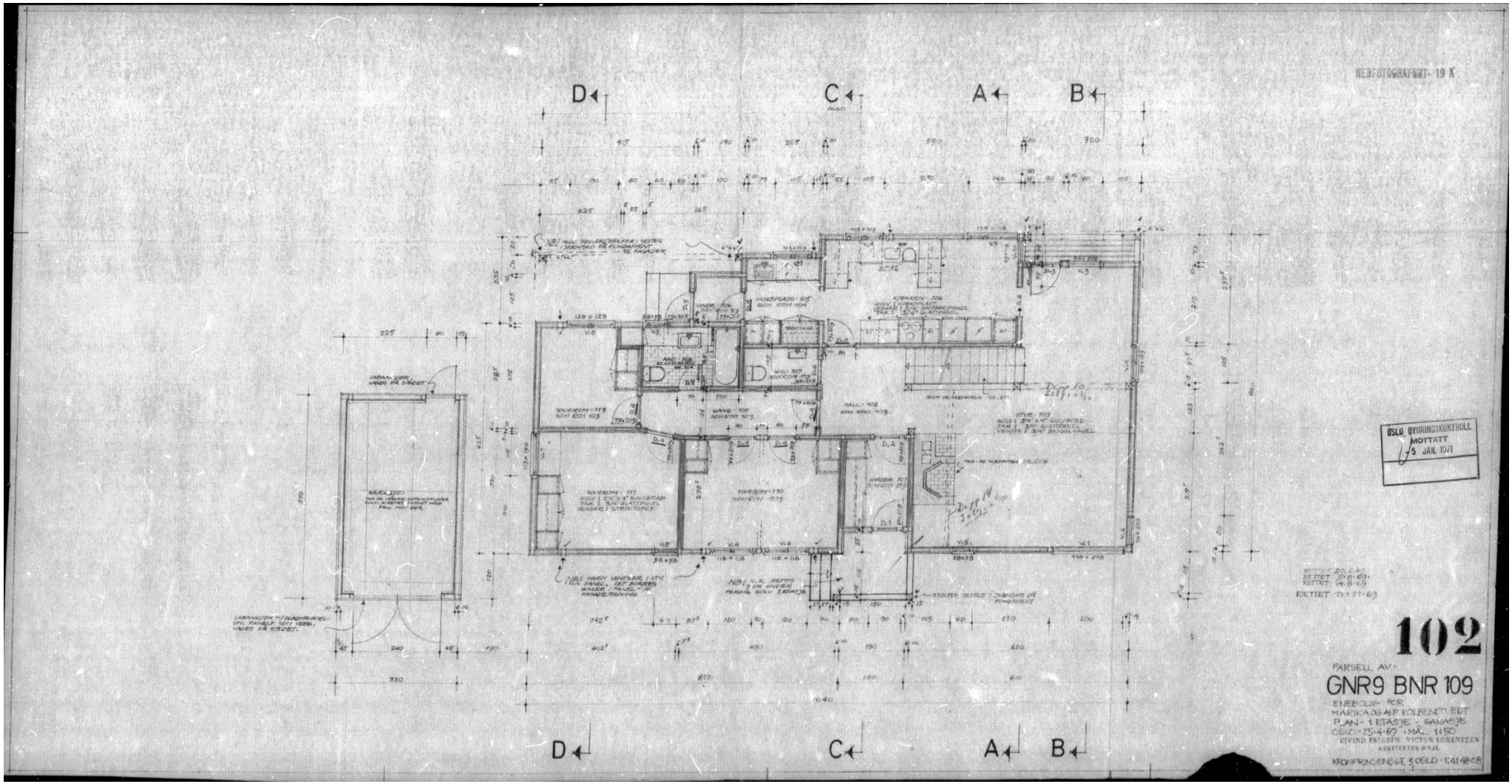
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

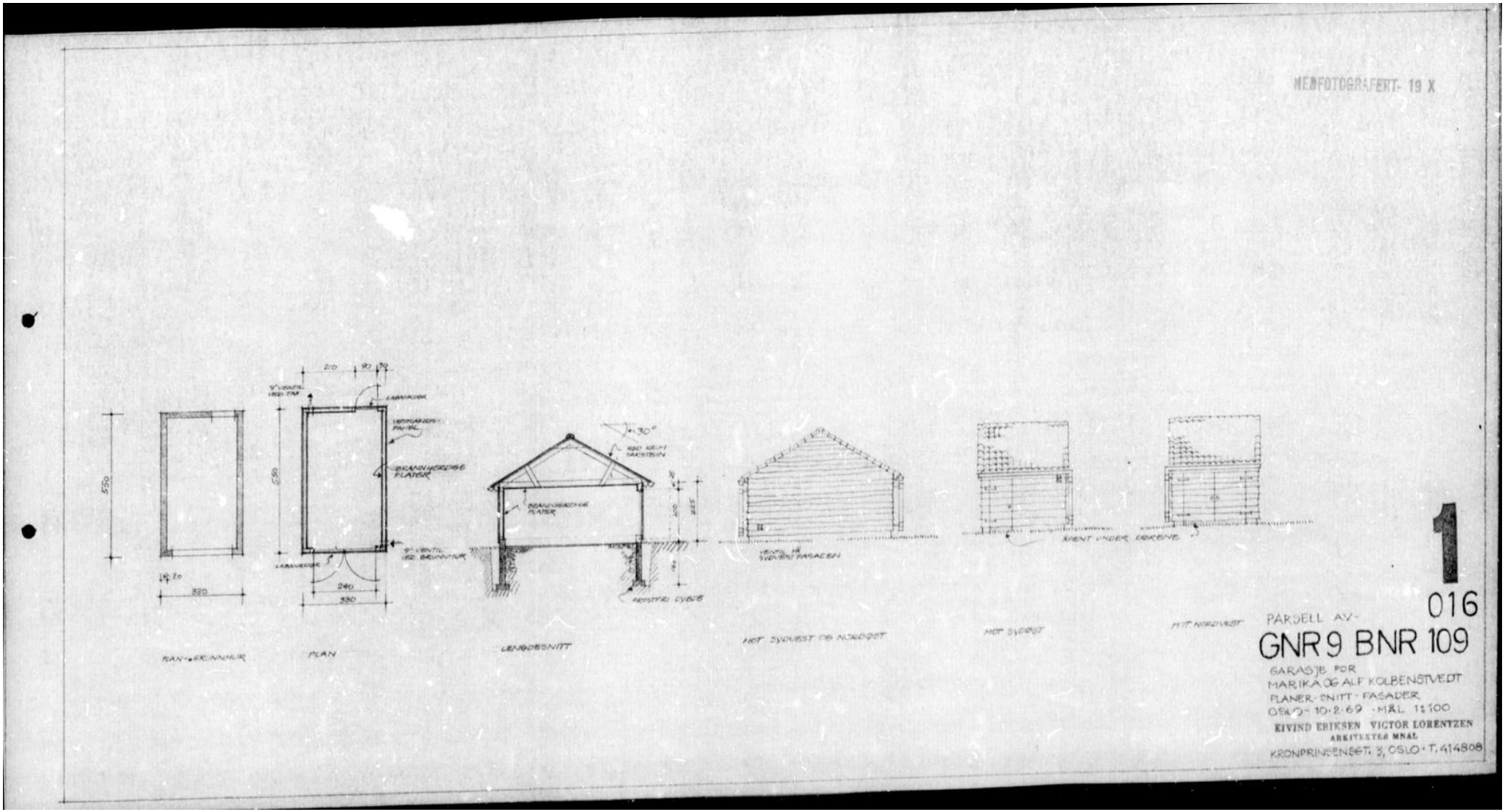
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

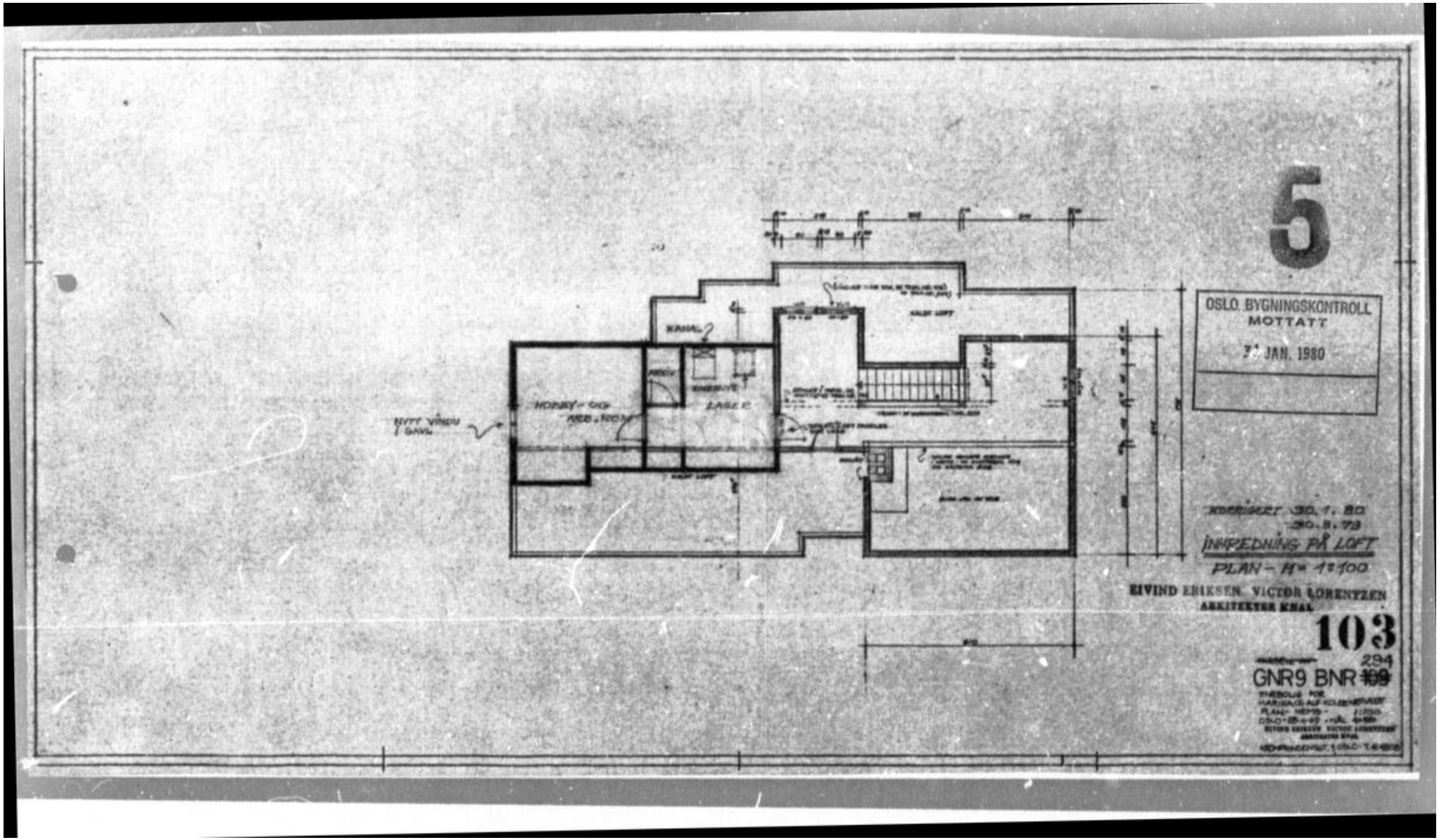
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

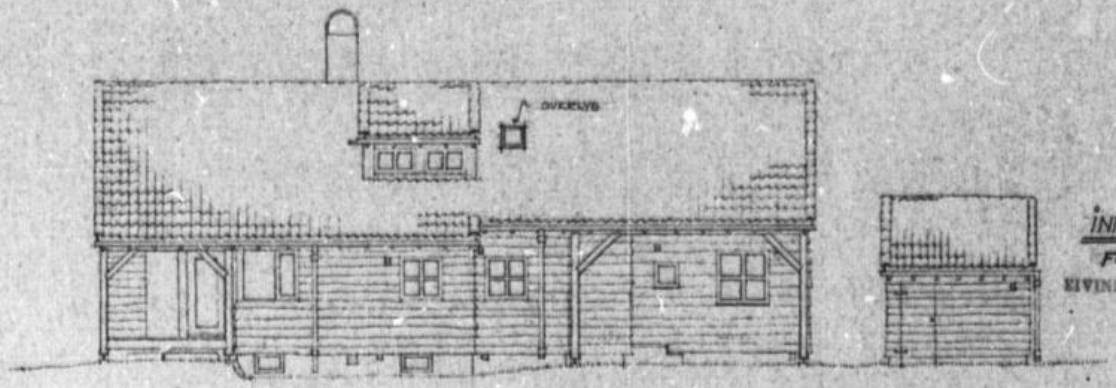
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf


MEDFOTOGRAFERT 19 X
IKKE UTGRAVET
IKKE UTGRAVET
BOD
BOD
BOD 004
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 JAN. 1971
B
110
PARSELL AV-
GNR9 BNR109
ENEBOLIG FOR
MARIKA OG ALF KOLBENSTVEDT
ALTERNATIV PLAN KJELLER
OSLO-2·10·69-MRL 1850
EIVIND ERIKSEN VICTOR LORENTZEN
ARKITEKTER MNAL
KRONPRINSENSGT. 3 OSLO - T. 414806


D
C
A
B
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JAN. 1971
102
PARSELL AV:
GNR 9 BNR 109
ENEBOLIG FOR
MARIKA OG ALF KOLFENSTEIN
PLAN - 1 ETASJE - GARASJE
OSLO - 25.4.69 - MÅL 1:50
ELVIND ERIKSEN VICTOR LORENTZEN
ARKITEKTER MNAL
KRONPRINSENSGT. 3 OSLO - T. 41 40 08


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
210
90
150
550
550
320
240
330
30°
RØD KRUM TAKSTEIN
BRANNHEMMENDE PLATER
LANGSNITT
MOT SVØVEST OG NORDØST
MOT SVØRST
MOT NORDVEST
RENT UNDER DØRENE
1
016
PARSELL AV-
GNR 9 BNR 109
GARASJE FOR
MARIKA OG ALF KOLBENSTVEDT
PLANER-SNITT-FASADER
OSLO-10-2-69 -MÅL 1:100
EIVIND ERIKSEN VICTOR LORENTZEN
ARKITEKTER MNAL
KRONPRINSENSGT. 3, OSLO-T. 414808


5
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3. JAN. 1980
KANAL
NYTT VINDU I GAVL
KORRIGERT 30.1.80
30.8.79
INNREDNING PÅ LOFT
PLAN - M= 1:100
EIVIND ERIKSEN VICTOR LORENTZEN
ARKITEKTER MNAL
103
294
GNR9 BNR



4

30.8.78

INNREDNING PÅ LOFT

FASADE SYDØST - M: 1:100

EIVIND ERIKSEN VICTOR LORENTZEN
ARKITEKTER MNAL

108

GNR 9 BNR ~~109~~ 294

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av rom på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp
Sollerudveien 11 B	**Gnr.9/bnr.294**	**79/3160**

Byggherre
Alf Kolbenstvedt
Sollerudveien 11 B
Oslo 2

Ansvarshavende
Tømermester Svein Lien
Nordhagaveien 37
Oslo 4

ØA/BP

Dato
5. mars 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

Det påtales at det under arbeidets gang ikke er foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. - Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Øyvind Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Inl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 15[illegible] * OSLO 1

IS/SP

KOPI

Oslo, den 17/9-71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.9, bnr.294, Sollerudveien 11b.

Journalnr.
69/465

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30/8-71

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Alf Kolbenstvedt, Sollerudveien 11b, Oslo 2.

Byggemelder
Ark.ne Eivind Eriksen, Viktor Lorentzen, Kronprinsensgt.3, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Thorolf Vik, Asmauer Hansensgt.14b, Oslo 4.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsbetjent
Iver Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.
Sollerudveien 11 B.	gnr. 9, bnr. 109.	69/466

Byggherre

Herr Alf Kolbenstvedt
Sollerudveien 11 B

OSLO-2.

Ansvarshavende

Tømmermester Thorolf Vik
Armauer Hansens gate 14 B

OSLO-4.

HB/NU.

Dato
9. november 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Bræthen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Méd da	
Adresse:	
Postboks 154 Vinderen	
Postnummer:	Poststed:
0319	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
979439 970	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 772346 Tinglyst: 06.07.2026
STATENS KARTVERK

RETTSKRIFT BEKREFTES
ADVOKAT KJELL MORTEN MÉD

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anne Karoline Marie Prydz Sæterdal	120639- [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	9	294	-	-

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Advokat Kjell Morten Daae Méd	170460- [redacted]

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
21/5-26	Anne P Sæterdal

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Uten samtykke fra advokat Kjell Morten Daae Méd kan hjemmelshaver ikke disponere rettslig over eiendommen (knr 0301, gnr 9, bnr 294) ved pantsettelse, overdragelse eller på annen måte.

RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT KJELL MORTEN MED

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 21/5-26	Anne P Sceterdal

Noter:

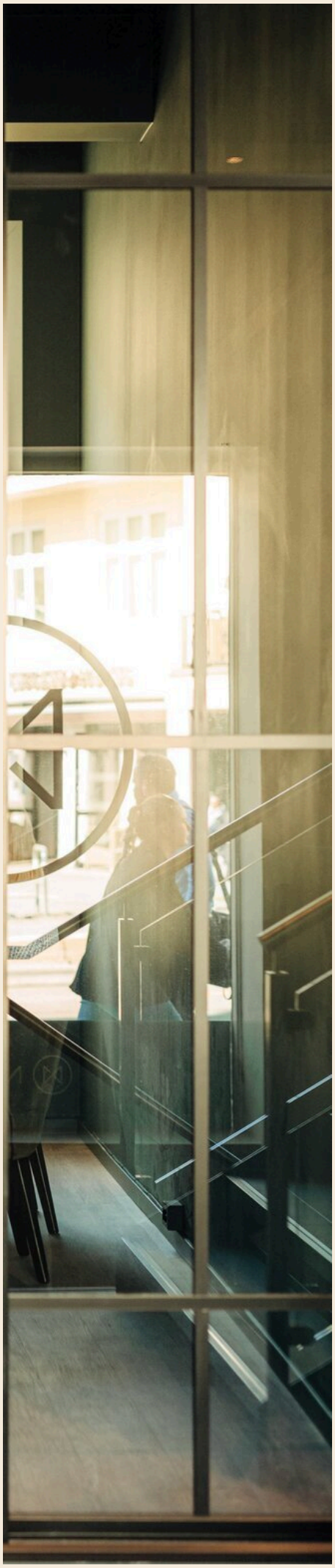
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



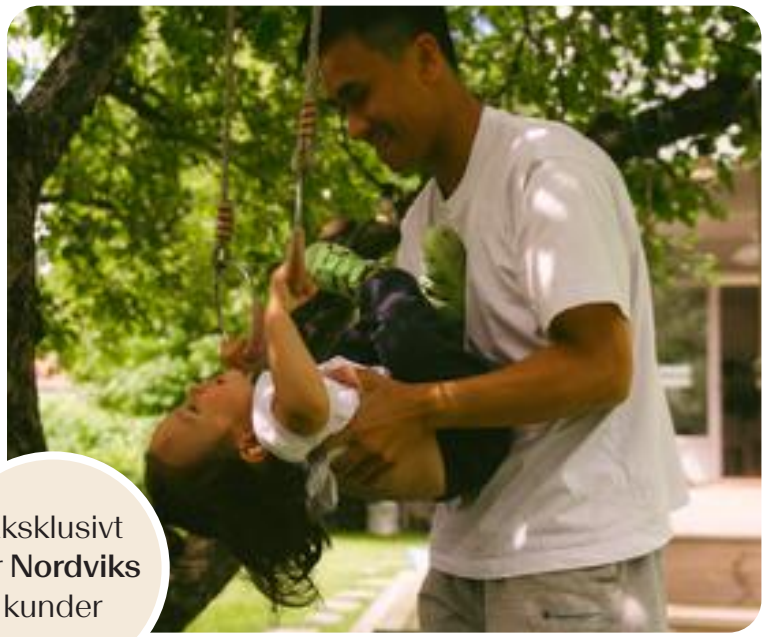
Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO

22 12 90 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 14-0513/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sollerudveien 11B 0283 OSLO
Matrikkel: Gnr 9, bnr 294 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100