

Sollerudveien 15B



Velkommen til

Sollerudveien 15B



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

Lilleaker/Ullern

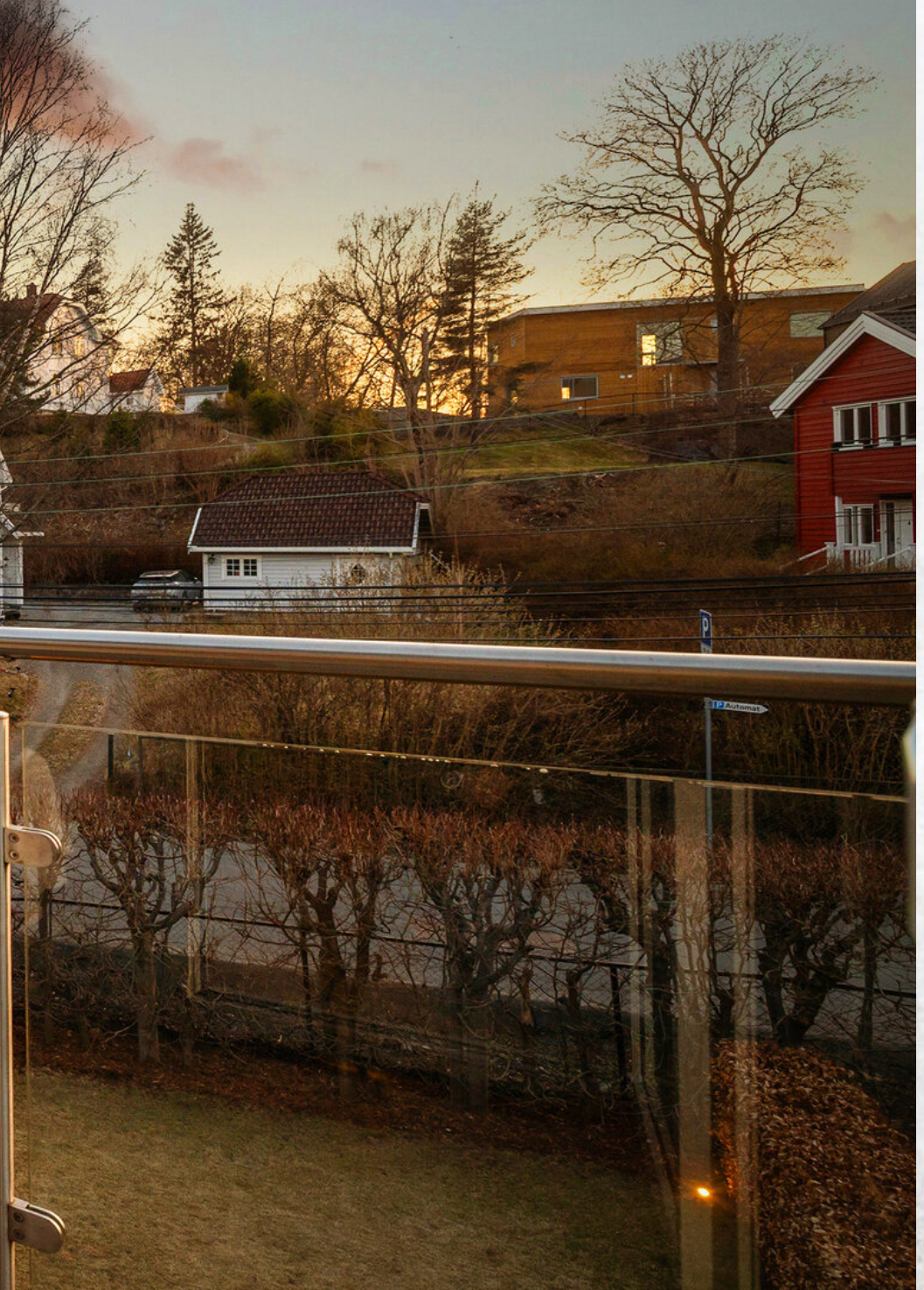
Meget flott halvpart tomannsbolig. Nydelig hage med gode solforhold.
4/5 sov. 3 bad. Garasje + carport. Ny i 2014

Prisantydning	15 950 000,-
Omkostninger	400 100,-
Totalpris	16 350 100,-
BRA-i	189 kvm
Totalt BRA	203 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014
Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Sollerudveien 15B - En meget tiltalende og innholdsrik familiebolig med gode lys- og solforhold samt barnevennlig beliggenhet. Eiendommen holder en gjennomgående høy standard, med flotte materialvalg- og løsninger. Her kan du flytte rett inn!

Fremstående kvaliteter:

- Ny i 2014
- Renovert u.etasje i 2023
- God og familievennlig planløsning
- Flott kjøkken fra HTH
- Lekre bad
- Lys og luftig stue
- 4 soverom + 2 bad i 2. etasje
- 3 bad totalt + vaskerom og toalett
- Peis i stuen
- Fine, skjermede og idylliske uteplasser
- Flott, barnevennlig hage
- Gode solforhold
- Garasje + carport
- Egen inngang til u.etasje (mulig praktikantdel)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Trygge og gode oppvekstsvilkår for barn
- Nærhet til barnehager, skoler, off.komm og servicetilbud

Arealer og innhold

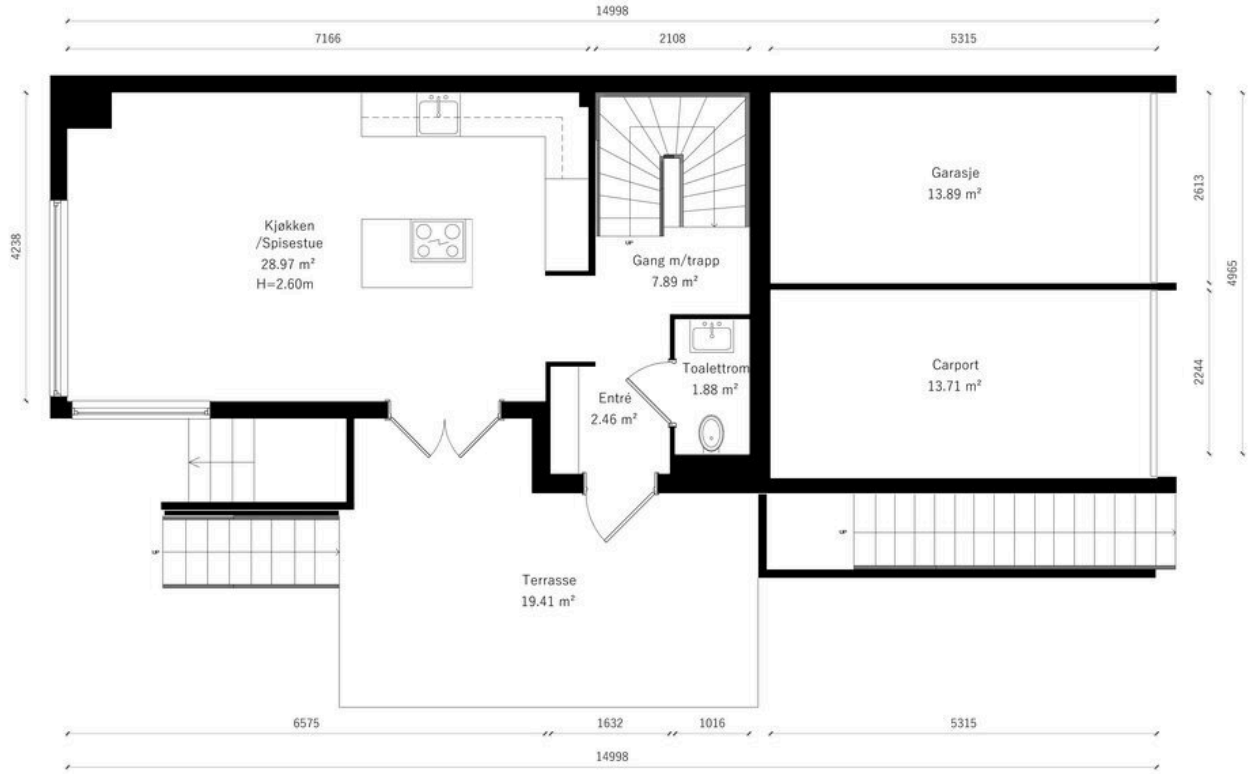
BRA-i:	189 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	203 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 71 kvm. Kjellerstue, Bad, Trapperom, Bod, Vaskerom, Entré
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Kjøkken, Spisestue / Stue, Toalettrom, Trapperom
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 57 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, Bad master, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom, Soverom 3, Soverom 4
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 10 kvm. Veranda



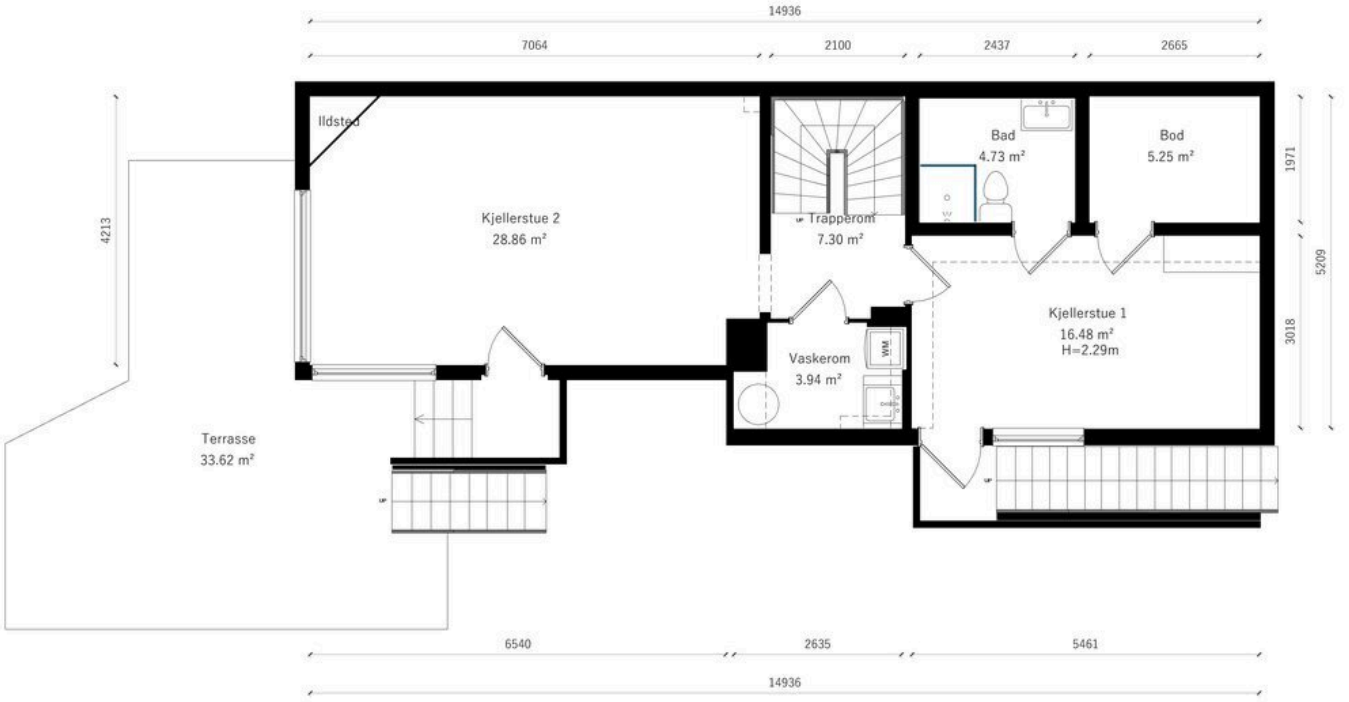
Sollerudveien 15B

1.Etasje

Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



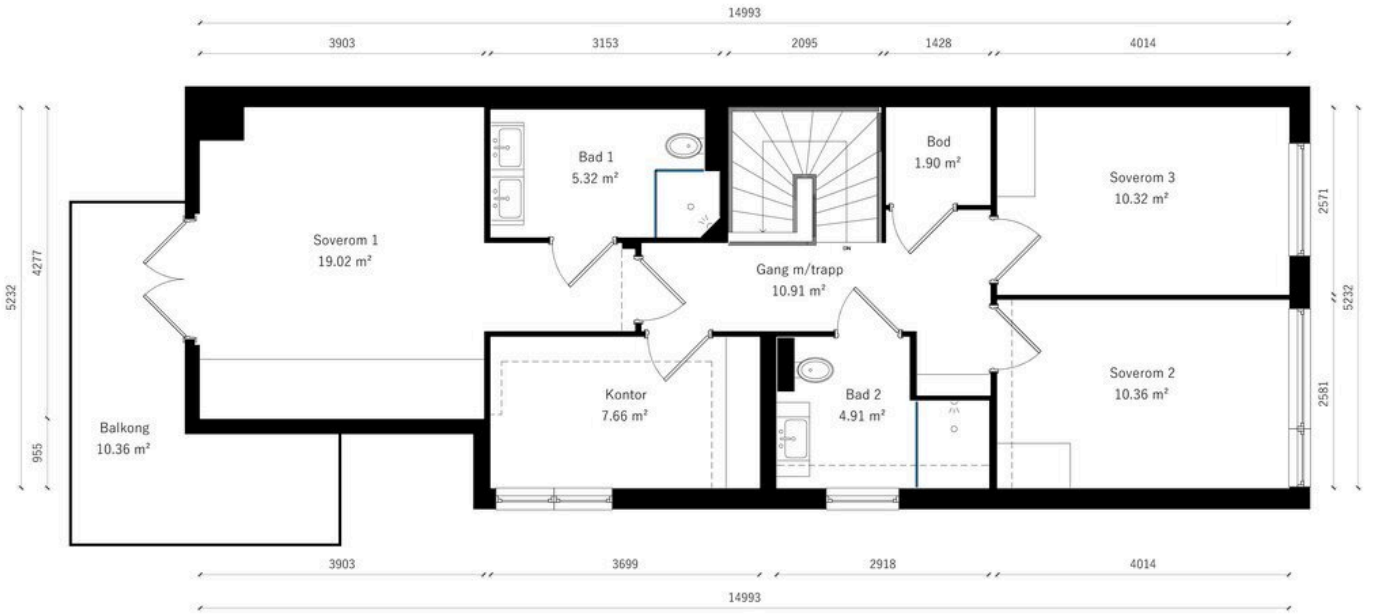
Sollerudveien 15B

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Sollerudveien 15B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Sollerudveien 15B

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt boligområde. Det er gode lys - og solforhold på eiendommen, og flere fine steder å oppholde seg på tomten. Her har du muligheten til å bo i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til "alt". Her har du bl.a. flotte turmuligheter i nærområdet med Oslofjorden, Lysakerelven, samt kort vei til Nordmarka, samtidig som det er kort vei til sentrum. Nabolaget har en rolig og familievennlig atmosfære, med god infrastruktur og nærheten til Lilleaker og Lysaker stasjon som gir rask forbindelse til Oslo sentrum.

Den naturskjønne beliggenheten kombinert med høy livskvalitet, gode skole- og barnehagetilbud, samt kort vei til både handel og kollektivtransport, gjør området attraktivt for alle generasjoner.

Eiendommen er ny fra 2014, og har gjennomgående god standard. Boligen har lite slitasje og fremstår i meget god stand. Underetasjen er totalrenovert i 2023. I 2016 ble uteområdet oppgradert med platting og trapper i skifer. Markterrassen har dekke av kumaru-trevirke. Boligen fremstår meget innbydende og delikat, og er et hyggelig og flott hjem du kan flytte rett inn i!

Boligen har en familievennlig og god planløsning over 3 plan. 1. etasje inneholder et stort og lyst kjøkken med god plass til spisebord. Store vindusflater sikrer godt med lys, og fin utsikt over nærområdet. Utgang til øvre del av terrassen via verandadør. Etasjen inneholder ellers entré/gang med garderobeplass og et toalett. Underetasjen inneholder en romslig stue med utgang til hagen via verandadør, et stort soverom med egen inngang (godkjent som bod), bad, vaskerom og bod. Mulighet for å lage hybel/praktikantdel her(må søkes bruksendring). I 2. etasje finner du totalt 4 soverom og 2 bad, hvorav hovedsoverom med tilgang til eget bad, samt utgang til veranda.

Eiendommen har en meget flott opparbeidet tomt over flere nivåer, med skjermede, solrike uteplasser. Utgang til terrasse fra kjøkken, med god plass til spisebord m.m. Flott utvendig trapp fører ned til en skjermet og fin terrasse med plass til sittegruppe, grill m.m. Tilgang til denne terrassen også fra stuen i underetasjen. Videre har eiendommen en stor, flat gressplen. Her er det god plass til ballspill, lek, trampoline e.l. Fra hovedsoverom i 2. etasje er det tilgang til en flott veranda med nydelig utsikt.

Boligen strekker seg over 3 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Entré/gang
- Kjøkken/spisestue
- Toalett

Underetasje:
- Stue
- Soverom/stue m/egen inngang(godkjent som bod)
- Bad
- Vaskerom
- Bod

2. etasje:
- 4 soverom
- 2 bad

Garasje og carport

Ditt nye hjem!

Eiendommen er ny fra 2014, og har gjennomgående god standard. Boligen har lite slitasje og fremstår i meget god stand. Oppgradering av uteområdet med skiferdekke og platting er utført i 2016. Underetasjen er totalrenovert i 2023.

Boligen rom for rom:
- 1. etasje -
Entré/gang:
Lys gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Innredet med garderobeskap, samt har plass til knagger e.l. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler.

Kjøkken:
Moderne og flott kjøkken fra HTH med innredning langs to vegger, samt en stor kjøkkenøy. Innredning med hvite grepsfrie fronter, sten benkeplate med underlimt vask og blandebatteri med spyler. Glassplate på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skap/skuffeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, herunder komfyr fra Bosch, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap fra Siemens. Avtrekksvifte over platetopp fra Gorenje. Kjøkkenet har ellers god plass til annet oppbevaringsmøblement som skjenk, hyller e.l., samt et stort spisebord og lenestoler. Store vindusflater gir godt med lys, og skaper en god stemning. Utgang til terrasse via verandadør. Downlights i himling. Lyse malte flater, parkett på gulv med varmefolie.

Toalett:
Praktisk toalettrom innredet med vegghengt wc og servant. Lyse malte flater, fliser på gulv med varmekabler.

- Underetasje -
Stue:
Stor og hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, TV-benk, bokhyller, lenestoler e.l. I stuen er det rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys. Utgang til den flotte terrassen via verandadør, med videre tilgang til hagen. Flott peisovn gir god varme på kalde dager. Delikate malte flater, en-stavs parkett på gulv med varmefolie på gulv.

Soverom m/egen inngang:
Romslig soverom innredet med garderobeskap, samt god plass til seng, skrivebord, sofa e.l. Det er egen inngang til dette rommet, og her kan man om ønskelig etablere en praktikant-/hybeldel (må søkes bruksendring, da rommet i dag er godkjent som bod). Delikate malte flater, en-stavs parkett med varmefolie på gulv.

Bad:
Meget lekkert bad av god størrelse, nytt i 2024. Flotte store fliser på vegger og gulv, samt mosaikkfliser på gulv i dusjsone. Badet er innredet med helstøpt servant i innredning med 2 skuffer. Speil med belysning. Toalett. Dusj med takdusj og hånddusj, samt innfellbare glassdører. Downlights i himling. Varmekabler i gulv. Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.

Vaskerom:
Praktisk og lekkert vaskerom, nytt i 2024. Lyse malter flater, flotte fliser på gulv. Vaskerommet har innredning med nedfelt utslagsvask og skapplass i underskap. Det er ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskesøyle med plass til vaskemaskin og tørketrommel. I vaskerommet finnes også varmtvannsbereder og ventilasjonsenhet. Varmekabler i gulv. Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.

Bod:
Innvendig bod med god lagringsplass. Innredet med hyller, samt plass til ekstra kjøleskap og fryser. Lyse malte flater, parkett på gulv.

- 2. etasje -
Soverom:
Boligen har 4 soverom i 2. etasje. Hovedsoverom er av god størrelse, med tilgang til eget bad samt utgang til veranda. Hovedsoverom er innredet med stor skyvedørsgarderobe, og har ellers god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. De tre andre soverommene har alle god plass til garderobeskap, seng, skrivebord m.m. og er flotte barnerom/gjesterom/kontor. Alle rom er malt i delikate farger og har parkett på gulv.

Bad v/hovedsoverom:
Pent bad med lyse fliser på vegger og grå fliser på gulv. Badet er innredet med dobbel servant i innredning med skuffer. Speil med belysning. Vegghengt toalett. Dusj med takdusj og hånddusj, samt innfellbare glassdører. Downlights i himling. Varmekabler i gulv. Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad.

Bad:
Pent bad av god størrelse med lyse fliser på vegger og grå fliser på gulv. Mosaikkfliser i dusjsone. Badet er innredet med servant i innredning med skuffer. Speil med belysning. Vegghengt toalett. Dusj med takdusj og hånddusj samt glassdør. Downlights i himling. Varmekabler i gulv. Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad.
























YAMAHA










GOLFER































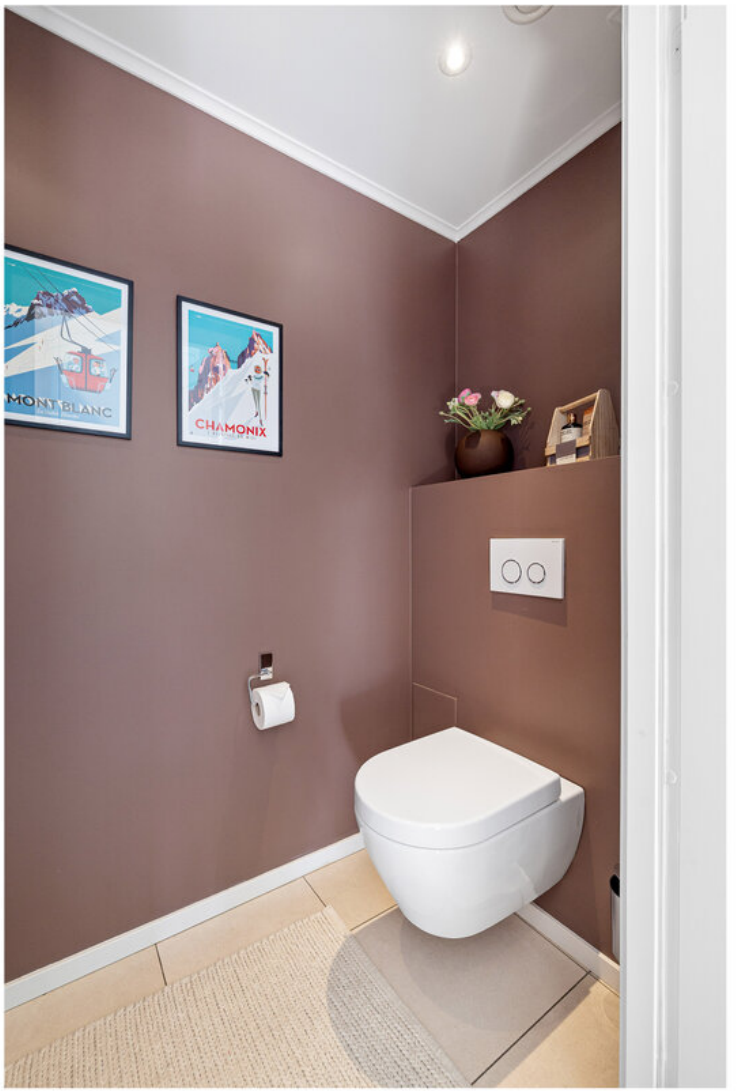









MONT BLANC


MONT BLANC
CHAMONIX








1/1 KOMBI
FLYTTEKASSE





























Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligget i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Lilleaker/Ullern. Her bor du i flotte grønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager, marka og servicetilbud. Nærområdet er et trivelig og rolig boligområde og er kjent for sitt trygge og familievennlige bomiljø. Nabolaget har en blanding av både eneboliger, rekkehus og moderne leilighetskomplekser, som gir et variert boligtilbud som passer for ulike livsstiler. Området er preget av mye grøntareal, noe som gir en behagelig og luftig atmosfære.

Servicetilbud:
Området tilbyr en rekke servicetilbud og alt av forretninger. Hyggelig nærmiljø på Lilleaker med kafeer, restauranter og treningssenter. Det er få minutters gange til en rekke fasiliteter som blant annet CC Vest, som har et bredt utvalg av forretninger som bl.a. matbutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek, sportsforretninger, restauranter, kafeer mm.

Rekreasjon og fritid:
Det er flere hyggelige rekreasjonsmuligheter i nærområdet. For de turglade er det flotte turområder langs Lysakerelven, tursti fra Lysaker helt opp til Bogstad og videre inn i marka, og på sommerstid er det bademuligheter på Sollerudstranda. Det er også fine turmuligheter til byen langs Bestumkilen og Frognerkilen. Livet på Lilleaker er preget av et høyt kvalitetsnivå med et vennlig og sosialt nabofellesskap. Det finnes flere parker og lekeplasser for barnefamilier, samt nærliggende turmuligheter i området, som gir både voksne og barn et naturlig fristed. Sats på CC- Vest har i tillegg et bredt spekter av treningstilbud. Ullern Idrettsforening tilbyr et bredt og aktivt idrettsmiljø for barn og unge i alle aldre; fotball, håndball, basket, tennis, bandy m.m.



Offentlig kommunikasjon:
God tilgang til offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til trikkestoppet Sollerud (trikk nr. 13) ca.15 minutter til Solli plass. Trikken går ca. hvert 10 minutt. Bussavganger fra Vækerøveien, ca. 5 minutter fra boligen. Det er ca. 15 minutters gange til Lysaker stasjon med flytog, tog og busser.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet.

Sollerudveien 15B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	13 min / 1 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	13 min / 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	644 elever, 39 klasser	23 min / 1.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	14 min / 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	16 min / 1.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min / 2.4 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	8 min / 6.1 km

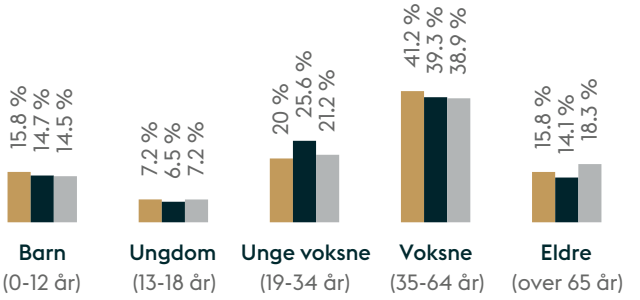
Offentlig transport

Lysaker bru	Linje 23, 42, 42N	6 min / 0.5 km
Furulund	Linje 13	7 min / 0.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	9 min / 0.7 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	12 min / 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 8.6 km

Barnehager

Sollerud barnehage (1-5 år)	33 barn	3 min / 0.2 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1...	68 barn	4 min / 0.3 km
Ullern barnehage (0-5 år)	48 barn	9 min / 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

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

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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 2025

Informasjon

Sollerudveien 15B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0175/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Sollerudveien 15B, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 104, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stein Rogne Olsen
Kirsti Merethe Tranby

Kjøpesum og omkostninger
15 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
398 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
400 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
419 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 350 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 369 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 189 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 71 kvm. Kjellerstue, Bad, Trapperom, Bod, Vaskerom, Entré
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Kjøkken, Spisestue / Stue, Toalettrom, Trapperom
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 57 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, Bad master, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom, Soverom 3, Soverom 4
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 10 kvm. Veranda

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje er oppmålt og ført opp som BRA-e
Carport er ikke måleverdig og er kun beskrevet (se konstruksjoner)
Uteområder ved hagen + balkong er målt opp og ført opp som TBA
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Garasje og carport. Det er mulighet for å installere EL-bil lader i garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Recover AS har utført arbeider i under etg i 2024 ifm vannskade.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover AS har utført arbeider i under etg i 2024 ifm vannskade.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjon ble kontrollert og renset høsten 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av utearealer ble utført av Tranby AS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Peis i stue ble kontrollert ifm oppgradering av underetasje i 2024. Peisen er ikke benyttet etter dette da
det ikke har vært behov for fyring.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Eventuell kommentar: Mulighet for bruksendring praktikantdel.

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

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Recover på oppdrag fra Fremtind forsikring i forbindelse med ekstremværet Hans og styrtregnet i Oslo påfølgende helg, august 2023

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? April 2025.

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?
Ja. Beskriv: Vannskade i under etg kom som følger av vann kom inn fra Skogbrynet (vei) i forbindelse med uværet Hans. Det er gjort utbedringer som forhindrer gjenntakelse av dette samt att kommunen (vann og avløpsetaten) skal oppgradere VA nettet i området. Oppstart satt til 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det ble for noen år siden oppdaget enkelte sølvkre i under etg, det stammet tilsynetlatende fra nabo. De skal ha fått
utført behandling for dette av Anticimex. Vi la også ut gift og feller. Det er ikke oppdaget sølvkre siden sen sommeren 2023

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren er oppført med sprøytebetong og antas å være forankret til fast fjell. Boligen har en forstøtningsmur i naturstein mellom eiendommen og naboeiendommen. I tillegg finnes det forstøtningsmurer av betong på eiendommen. Boligen har flatt tak tekket med papp eller folie. Ytterveggene er isolerte og består av betonggrunnmur med sprøytet pussbetong og trebindingsverk, som utvendig er kledd med liggende trekledning. Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Boligen har flere ulike typer ytterdører. Etasjeskiller er av betong. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, bestående av radonbrønn og radonsperre. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Oppsummering av avvik:
TG2
- Innvendige trapper: Fra kjeller til loft er det en malt tretrapp fra Hestenes Trappefabrikk.Trappen har rekkverk i tre og spiler i metall.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper til trappen er demontert, men er lagret i garasjen og kan enkelt ettermonteres av ny eier.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet

TGIU
- Takkonstruksjon/loft:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Undertaket er undersøkt visuelt, da dette er en lukket konstruksjon. Det er ikke avdekket eller bemerket noen forhold som indikerer fukt i taket. Dette er likevel ikke en garanti for at taket er fritt for avvik, og videre undersøkelser anbefales.
Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin, tørketrommel, fryseskap og ekstra kjøleskap følger ikke handelen.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på alle bad, vaskerom og i entré. Det er lagt varmefolie i de fleste rom med parkett, med enkelte unntak.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
På vaskerommet finner du en Hoiax varmtvannstank på 300 liter, fra 2014.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh. (familie på 5)
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det praktiseres ikke fellesutgifter i sameiet.

Kommunale avgifter

Kr 25 254,-pr. 2025

Renovasjonsgebyr kr. 6 926,73
Vann- og avløpsgebyr kr. 18 327,76
Totalt kr. 25 254,49

Dette er et estimat av kommunal avgifter, ref. brev fra Oslo Kommune.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5.823,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia (kostnad basert på innhold)
- Alarm fra Sector Alarm, ca. kr. 500,- per mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 14 796,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er opplyst i brev fra Oslo Kommune

03.04.2025

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 496 377,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 709 110,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd fra Telia.

Sameiet

Om sameiet

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

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 169 kvm (Eiertomt)
Fellestomt på ca. 3.169 kvm.

Flott opparbeidet eiendom med markterrasse og skjermet plen/hage.
Eiendommen har meget gode solforhold. Sol hele dagen:
Morgen/formiddag/ettermiddagssol på platting ved inngangsparti/kjøkkenutgang, ettermiddag/kveldssol på terrasse på nedre plan.
Fint bed og flott støttemur.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte visninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.01.2015.
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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Rommet i underetasje som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. Rommet er godkjent som bod i godkjente byggetegninger. For at rommet lovlig

skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. 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.

Ingen nabovarsler er mottatt. Oslo Kommune har varslet om at de starter utbedring av vann- og avløpsnettet i Sollerudveien og Skogbrynet i løpet av 2025.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/9/104/4:
18.06.1915 - Dokumentnr: 147 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104 Snr:2 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1916 - Dokumentnr: 131 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1963 - Dokumentnr: 7849 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2013 - Dokumentnr: 130674 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Skogbrynet ogdkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2013 - Dokumentnr: 130731 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Bestemmelse om utvendig trapper og støttemører
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2013 - Dokumentnr: 413635 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedr. Garasje
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:104 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2013 - Dokumentnr: 721935 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/7

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige

etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 132 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 36 500,-

Samlet skal selger betale kr. 235 690,- 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 17. april 2025

Megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Sollerudveien 15B

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 9, bnr. 104, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1350 **Referansenummer:** YM4301

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst Mesterbrev EK TAKST

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige Sollerudveien finner du denne moderne halvparten av en tomannsbolig, som strekker seg over tre plan.
I kjelleren, finner du bad, bod, kjellerstue, soverom og vaskerom. Kjellerstuen har egen utgang til hagen og egen inngangsparti / trapp ned fra gateplan. Det er også innvendige trapper mellom etasjene.
Videre er det i første etasje hovedinngang med entré, toalettrom og åpen kjøkkenløsning mot spisestue og stue. Kjøkkenet har praktisk utgang til uteområdet.
I boligens øverste etasje er det tre soverom, to bad og trapperom. Fra hovedsoverommet er det utgang til en solrik, privat balkong.
Boligen har i tillegg en solrik hage, garasje og carport. Hagen er pent opparbeidet med gressplen og skjermende hekk.
Boligen har lite slitasje og fremstår i meget god stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flatt tak tekket med papp eller folie.
Ytterveggene er isolerte og består av betonggrunnmur med sprøytet pussbetong og trebindingsverk, som utvendig er kledd med liggende trekledning.
Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er montert automatiske screens på vinduene på de fleste vinduer i kjeller/ første og andre etasje. Over balkongdøren ved soverommet i andre etasje er det en automatisk markise.
Boligen har flere ulike typer ytterdører. Se tilstandsrapporten for detaljer.
I 2016 ble uteområdet oppgradert med platting og trapper i skifer. Det er markterrasse i hagepartiet med dekke av kumaru-trevirke. Terrassen er sørvestvendt.
I andre etasje er det tilgang til en balkong fra soverommet.
Boligen har en carport med støpt dekke.
Det er også en utvendig garasje med automatisk portåpner.

INNVENDIG Gå til side

I husets første etasje er det 3-stavs parkett med varmefolie på kjøkken og i spisestue. I entréen er det 60 x 60 cm fliser med varmekabler.
Taket består av sparklete gipsplater med slett, malt overflate.
Veggene er oppført med stenderverk i stål eller tre, og har malte gipsflater.
I kjelleren er det enstavsparkett i alle rom, med unntak av vaskerom og bad som har fliser. Det er lagt varmefolie i trappegang, kjellerstue og soverom. Veggene er utført i gips, sparklet og malt med slett overflate. Badet har flislagte vegger. Taket er nedsenket og helsparklet. Belysningen består av spotter, skinner og lamper.
I husets andre etasje er det parkett i alle rom, med unntak av våtrom som har fliser. Det er varmefolie på to av soverommene og i gangen. Veggene har slett, malt overflate. Taket er nedsenket gipstak. Belysningen består av lamper og spotter.
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer.
Etasjeskiller er av betong.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, bestående av radonbrønn og radonsperre. Dokumentasjon foreligger.
Boligen har en isolert stålpipe. I kjellerstuen er det en peisinnsats som er innfelt i veggen.
Fra kjeller til loft er det en malt tretrapp fra Hestenes Trappefabrikk. Trappen har rekkverk i tre og spiler i metall.

VÅTROM Gå til side

Boligen har fire våtrom: tre bad og ett vaskerom. To av badene er fra byggeåret, mens ett bad og vaskerommet i kjelleren er fra 2024. Se tilstandsrapporten for nærmere detaljer om de ulike våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret, og kjøkkeninnredningen er levert av HTH. Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Taket er slett og malt, med spotter og lys under overskap som lyskilder.
Benkeplaten er i steinmateriale, med underlimt vask og blandebatteri med uttrekkbar spyler. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplate som sprutbeskyttelse.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.
Det er installert kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut via det sentrale ventilasjonsanlegget. Det er utført papirtest av avtrekket, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende.

SPESIALROM Gå til side

Fra entréen er det tilgang til et gjestetoalett. Toalettet har vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Det er nedfelt servant i underskap med skuffer, og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det vegghengt speil.
Veggene er slette og malte. Taket er nedsenket og har dimbare spotter som belysning. Toalettrommet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under døren

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av Plast (PVC)
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med EC-teknologi og roterende varmeveksler. Styringsenheten er plassert på vaskerommet i kjelleren. På vaskerommet finnes også en Høiax varmtvannstank på 300 liter.
Oppvarmingen er elektrisk og består av varmekabler på alle bad, vaskerom, toalettrom og i entré. Det er lagt varmefolie i de fleste rom med parkett, med enkelte unntak. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sikringsskapet har automatsikringer, og hovedsikringene er på 63 ampere. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren er oppført med sprøytebetong og antas å være forankret til fast fjell.
Boligen har en forstøtningsmur i naturstein mellom eiendommen og naboeiendommen. I tillegg finnes det forstøtningsmurer av betong på eiendommen.
Boligen er oppført på en relativt flat tomt med helning bak huset.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og utfyllende informasjon om sjekkpunkter knyttet til konstruksjon og

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

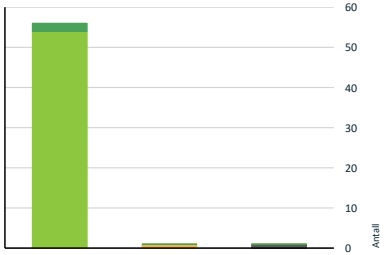
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.01.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Standard
Boligen er fra 2014 og går over tre etasjer. Kjelleren består av kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, trapperom og bod. Det er to utganger fra kjelleren som i dag fungerer som nødutganger.
I husets første etasje finner man hovedinngang, entré, toalettrom samt kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue. Det er også tilgang til uteområdet via balkongdør.
I andre etasje er det fire soverom, hvorav hovedsoverommet har eget bad og utgang til en solrik balkong. Etasjen inneholder også trapperom, bad og bod.
Boligen har liten slitasje og fremstår med god standard. Se konstruksjonsbeskrivelsen og tilstandsrapporten for nærmere detaljer om de ulike bygningsdelene.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har flatt tak tekket med papp eller folie.



TG 1 Nedløp og beslag

Takvann ledes effektivt bort fra bygningen via metallbeslag, takrenner og nedløpsrør med bend og med dreneringsrør.



TG 1 Veggkonstruksjon

Isolerte yttervegger av tre. Ytterveggene består av betonggrunnmur (sprøytet pussbetong) og trebindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Ingen fukt ble påvist ved befaringen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undertaket er undersøkt visuelt, da dette er en lukket konstruksjon. Det er ikke avdekket eller bemerket noen forhold som indikerer fukt i taket. Dette er likevel ikke en garanti for at taket er fritt for avvik, og videre undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduene er fra byggeåret. Det er montert automatiske screens på de fleste alle vinduer . Over balkongdøren ved soverommet i andre etasje er det en automatisk markise

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med Yale dørlåssystem og glassfelt. Inngangspartiet er overbygget med glassplate.

I første etasje er det balkongdør med trelags isolerglass fra kjøkkenet og ut til veranda/ uteområdet.

I andre etasje er det en dobbel balkongdør med trelags isolerglass fra hovedsoverommet og ut til balkongen.
I kjelleren er det balkongdører med isolerglass fra kjellerstuen og soverommet og ut.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 2016 ble uteområdet oppgradert med platting og trapper i skifer. i hagen er det en markterass, denne har dekke av kumaru-trevirke og er sørvestvendt. (noen bord har slått /vridd seg).

I andre etasje er det tilgang til en balkong fra hovedsoverom. Balkongen har åpent dekke av trevirke. Rekkverket er i metall og glass og måler 100 cm i høyde.





TG 1 Utvendige trapper

Fra inngangspartiet og ned til hagen er det utvendig trapp i skifer med rekkverk i tre, det er også utvendig trapp ned til kjelleretasjen.



TG 1 Garasje

Boligen har en utvendig garasje med automatisk portåpner. Garasjen har støpt betongdekke, vegger og tak av gips, samt stikkontakt og belysning. Det er plass til én bil i garasjen.

TG 1 Carport

Boligen har en carport med støpt dekke. Carporten har stående kledning på to av sidene og spilevegg på én side, som slipper inn lys og luft.



INNVENDIG

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

I husets første etasje er det 3-stavs parkett med varmefolie på kjøkken og i spisestue. I entréen er det 60 x 60 cm fliser med varmekabler.

Taket består av sparklete gipsplater med slett, malt overflate. Veggene er oppført med stenderverk i stål eller tre, og har malte gipsflater.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke spesielt.

TG 1 Overflater - 2 etg.

I husets andre etasje er det parkett i alle rom, med unntak av våtrom som har fliser. Det er varmefolie på to av soverommene og i gangen. Veggene har slett, malt overflate. Taket er nedsenket gipstak. Belysningen består av lamper og spotter.

TG 1 Overflater - kjeller

I kjelleren er det en-stavsparkett i alle rom, med unntak av vaskerom og bad som har fliser. Det er lagt varmefolie i trappegang, kjellerstue og soverom. Veggene er utført i gips, sparklet og malt med slett overflate. Badet har flislagte vegger. Taket er nedsenket og helsparklet. Belysningen består av spotter, skinner og lamper.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke spesielt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

til info: Overflatene (gulv og 60 cm opp) i kjelleren ble renovert i 2023–2024 etter en vannlekkasje som følge av uværet Hans. Arbeidet ble utført av forsikringsselskapet og er dokumentert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

enkelte utvalgte rom i hver etasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er følgende rom målt:

I første etasje er kjøkken kontrollert.
Det ble målt 5 mm avvik på 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

I kjelleren er kjellerstuen kontrollert.
Det ble målt 5 mm avvik på 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

I andre etasje er to soverom kontrollert.
På det ene soverommet ble det målt 4 mm avvik på 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.
På det andre soverommet ble det målt 3 mm avvik på 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Målingene er innenfor kravet på maks 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.



TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, bestående av radonbrønn og radonsperre. Dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en isolert stålpipe. I kjellerstuen er det en peisinnsats som er innfelt i veggen.Peis i stue ble sist kontrollert ifm oppgradering av underetasje i 2024.

Tilstandsrapport





TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bodrom i vegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.





TG 2 **Innvendige trapper**

Fra kjeller til loft er det en malt tretrapp fra Hestenes Trappefabrikk. Trappen har rekkverk i tre og spiler i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper til trappen er demontert, men er lagret i garasjen og kan enkelt ettermonteres av ny eier.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet er renovert i 2024, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er det 60 x 60 cm fliser og malt innvendig tak. Det er spotter i taket og lys bak speil som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med mosaikkfliser i nedsenket dusjhjørne. Badet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 42 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert



KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og samsvarserklæring på utført arbeid er fremlagt. Jordingsledningen i sluket er ikke tilfredsstillende festet.



KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med nedfelt servant og to skuffeseksjoner. Servanten har ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe. Over vasken er det et speil med integrert belysning. Det er gulvmontert toalett. Dusjsonen har innfelte dusjvegger på 90 cm. Dusjen er utstyrt med regndusj og håndholdt dusjspyler.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark ved ventilasjonen.



KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Badet er nytt fra 2024 og omfattes av garanti. Våtsonene er mot grunnmur, og det er ikke utført hulltaking.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv er ikke målt.





KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er renovert i 2024, og det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er gulvflisene trukket opp 8 cm. Øvrige veggflater består av slette, malte plater, og taket er malt innvendig. Det er lampe i taket som lyskilde (Lampe i tak mangler deksel)

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med nedfelt utslagsvask og skapplass i underskap. Det er ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskesøyle med plass til vaskemaskin og tørketrommel.
I vaskerommet finnes også varmtvannsbereder, ventilasjonsenhet og et fordelerskap.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret. Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og ferdigattest.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggen er det 30 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er dimbare spotter som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med mosaikkfliser i dusjhjørnet. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 43 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på synlige observasjoner og alder i forhold til forventet levetid.

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning med nedfelt servant og skuffeseksjon under servanten. Servanten har ettgreps blandebatteri. Over vasken er det et veggmontert speil med lys. Toalettet er veggmontert.

Dusjen har dusjvegger og skyvedører i glass. Dusjen har regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverom i vegg bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.





2. ETASJE > BAD MASTER

Generell

Badet er fra byggeåret. Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og ferdigattest.

2. ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det 30 x 60 cm fliser, med malt innvendig tak. Det er spotter i taket som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



2. ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Overflater Gulv

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i det nedsenkede dusjhjørnet. Badet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 31 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



2. ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er ikke observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



2. ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med to nedfelte servanter i en heldekkende plate. Begge servantene har ettgreps blandebatteri. Under servantene er det skuffeseksjoner. Over vasken er det speil med integrert belysning.

Badet har veggmontert toalett fra Villeroy & Boch og et stort dusjhjørne på 90 x 90 cm. Dusjen har regndusj og håndholdt dusjspyler.

2. ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

2. ETASJE > BAD MASTER

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeåret, og kjøkkeninnredningen er levert av HTH. Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Taket er slett og malt, med spotter og lys under overskap som lyskilder.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Bosch
– Induksjonstopp fra Siemens
– Oppvaskmaskin fra Siemens
– Kjøleskap fra Siemens
– Avtrekksvifte fra Gorenje

Mellom benkeplaten og overskapene er det montert glassplate.
Det er benkeplate i stein materiale med underlimt vask og blandebatteri med spyler.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut via det sentrale anlegget. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fra entréen er det tilgang til et gjestetoalett. Toalettet har vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Det er nedfelt servant i underskap med skuffer, og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det vegghengt speil. Toalettrommet har varmekabler.

Veggene er slette og malte. Taket er nedsenket og har dimbare spotter som belysning. Toalettrommet har balansert ventilasjon med tilluft via spalte under døren



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med EC-teknologi og roterende varmeveksler. Styringsenheten er plassert på vaskerommet i kjelleren.
Ventilasjon ble kontrollert og renset høsten 2024.

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en Hoiax varmtvannstank på 300 liter

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på alle bad, toalettrom, vaskerom og i entré. Det er lagt varmefolie i de fleste rom med parkett, med enkelte unntak. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 det ble sk

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnet uværet Hans ble det etablert midlertidig vannsikring fra kommunen i form av asfaltkant rundt hele tomten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur med sprøytebetong og denne er antatt forankret på fast fjell.

TG 1 Forstøtningsmurer

Boligen har en forstøtningsmur i naturstein mellom eiendommen og naboeiendommen. Det er også forstøtningsmurer av betong på eiendommen.



TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført på en relativt flat tomt med helning bak huset. I forbindelse med uværet Hans (en unormalt kraftig høststorm) oppsto det vanninntrengning på tomten og i boligen. Det ble iverksatt midlertidige tiltakt i egen regi for å hindre tilsvarende hendelser (asfalt kant rundt tomt). Kommunen skal utbedre vann, avløp og overvann i området med oppstart 2025 slik at vei helling og overvannssystem utbedres (ref. eier).

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

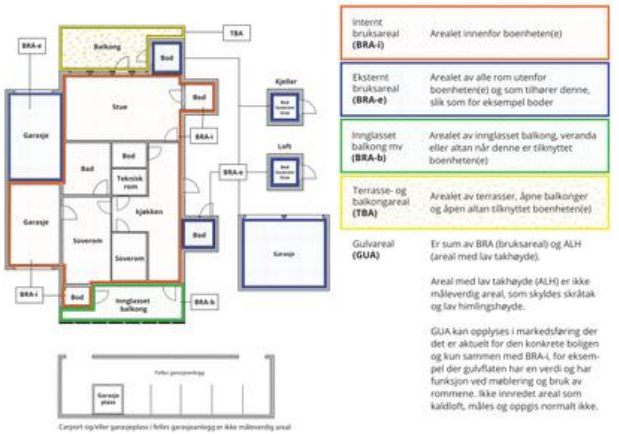
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	71			71	34
1.Etasje	43	14		57	
2. Etasje	75			75	10
SUM	**189**	**14**			**44**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Bad, Trapperom, Bod, Vaskerom, Entré		
1.Etasje	Kjøkken, Spisestue / Stue, Toalettrom, Trapperom	Garasje	
2. Etasje	Bad, Bad master, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Garasje er oppmålt og ført opp som BRA-e
Carport er ikke måleverdig og er kun beskrevet (se konstruksjoner)
Uteområder Vved hagen + balkong er målt opp og ført opp som TBA

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.01.2015.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	183	20

Kommentar

Tomannsbolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder/ tekniske rom og garasje er alle s-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	104		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sollerudveien 15 B

Hjemmelshaver

Tranby Kirsti Merethe, Olsen Stein Rogne

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet på Lilleaker/Sollerud. Her bor man i et sosialt, trygt og trivelig nabolag med kort vei til det meste. Det er få minutters gange til både CC Vest og Lilleaker Senter, som tilbyr et bredt utvalg av forretninger, servicetilbud, apotek, Vinmonopol og dagligvarebutikker.
Eiendommen sogner til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole, med alternativ til Bjørnsletta barne- og ungdomsskole. I nærområdet ligger også Persbråten og Ullern videregående skoler. Det finnes flere barnehager i området, blant annet Sollerud barnehage og Kanvas barnehage i Skogbrynet. Kirkehaugsveien balløkke og aktivitetshallen på Lilleaker skole ligger i gangavstand.
Det er svært gode kollektivforbindelser med både buss, trikk og tog. Fra Sollerud går trikkelinje 13 (Bekkestua–Ljabru) med stoppesteder som Skøyen, Solli og Jernbanetorget. Busslinjene 23 og 32 har hyppige avganger fra CC Vest, og Lysaker stasjon er et sentralt kollektivknutepunkt med buss, tog og flytog.
Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter, med turstier langs Lysakerelven som strekker seg helt til Bogstad. På sommerstid finnes det gode bademuligheter ved Sollerudstranda og Lysaker brygge. For den treningsglade finnes Sats på CC Vest og det er fine sykkelveier til Aker Brygge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt: 3169 kvm.
Flott opparbeidet eiendom med markterrasse og skjermet plen/hage. Eiendommen har meget gode solforhold. Sol hele dagen: Morgen/formiddag/ettermiddagssol på platting ved inngangsparti/kjøkkenutgang, ettermiddag/kveldssol på terrasse på nedre plan. Fint bed og flott støttemur.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet
Boligen er en del av eierseksjonssameiet Sollerudveien 15 består av 7 seksjoner, og reguleres av vedtekter.
Det er ikke formeldt oppretter sameie. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, som ligger vedlagt prospektet.

Annen informasjon:
I forbindelse med høstværet Hans ble boligen utsatt for en større vannskade. Skaden er utbedret av forsikringsselskapet, og det foreligger dokumentasjon og fuktmålinger som viser at arbeidet er forskriftsmessig utført, og at kjelleren nå fremstår tørr og i god stand

Gul liste- Arkeologisk minne:
Ved arkeologisk registrering ble det påvist et dyrkningslag og en kokegrop. To lag i dyrkningslaget er 14C-datert til hhv.yngre romertid romertid (240-400AD) og middelalder (1310-1440AD), mens kokegropen er 14C-datert til yngre bronsealder (1130-920BC).

Fortidsminner:
Iht. Oslo kommune planinnsyn ligger eiendommen innenfor et område hvor det er kartlagt fortidsminner. For eiendommen som selges er det anført kategori både mindre funnpotensialer på deler av eiendommen og høyt funnpotensial.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring (DNB)	21336496			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Skaderapport og utbedringsrapport (Fra hendelse Hans)			Gjennomgått		Nei
Prosjekt beskrivelse			Gjennomgått		Nei
FDV Dokumentasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sollerudveien 15 B, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 104
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YM4301

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Stein Rogne	9578-5995-4-185703	2025-04-15 15:39:58
Tranby, Kirsti Merethe	9578-5998-4-821481	2025-04-15 16:21:04

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
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0175/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sollerudveien 15B, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kirsti Merethe Tranby, Stein Rogne Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mai 2014

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: 21336496
Forsikret i: Fremtind forsikring (DNB)

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: Recover AS har utført arbeider i under etg i 2024 ifm vannskade.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover AS har utført arbeider i under etg i 2024 ifm vannskade.

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?
Nei

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ingen arbeider er utført på eiendommen

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

Eventuell kommentar: -

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

Eventuell kommentar: -

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

Beskriv: Ventilasjon ble kontrollert og renset høsten 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av utearealer ble utført av Tranby AS

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Peis i stue ble kontrollert ifm oppgradering av underetasje i 2024. peisen er ikke benyttet etter dette da det ikke har vært behov for fyring

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for bruksendring praktikantdel

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Recover på oppdrag fra Fremtind forsikring i forbindelse med ekstremværet Hans og styrtregnet i Oslo påfølgende helg, august 2023

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? April 2025

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?

Ja

Beskriv: Vannskade i under etg kom som følger av vann kom inn fra Skogbrynet (vei) i forbindelse med uværet Hans. Det er gjort utbedringer som forhindrer gjenntakelse av dette samt att kommunen (vann og avløpsetaten) skal oppgradere VA nettet i området. oppstart satt til 2025

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?

Ja

Beskriv: Det ble for noen år siden oppdaget enkelte sølvkre i under etg, det stammet tilsynetlatende fra nabo. De skal ha fått utført behandling for dette av Anticimex. Vi la også ut gift og feller. Det er ikke oppdaget sølvkre siden sen sommeren 2023.

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: 56-0175/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tranby, Kirsti Merethe	**2025-04-15**	**Olsen, Stein Rogne**	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Tranby, Kirsti Merethe

Identifikasjon

bankID Olsen, Stein Rogne

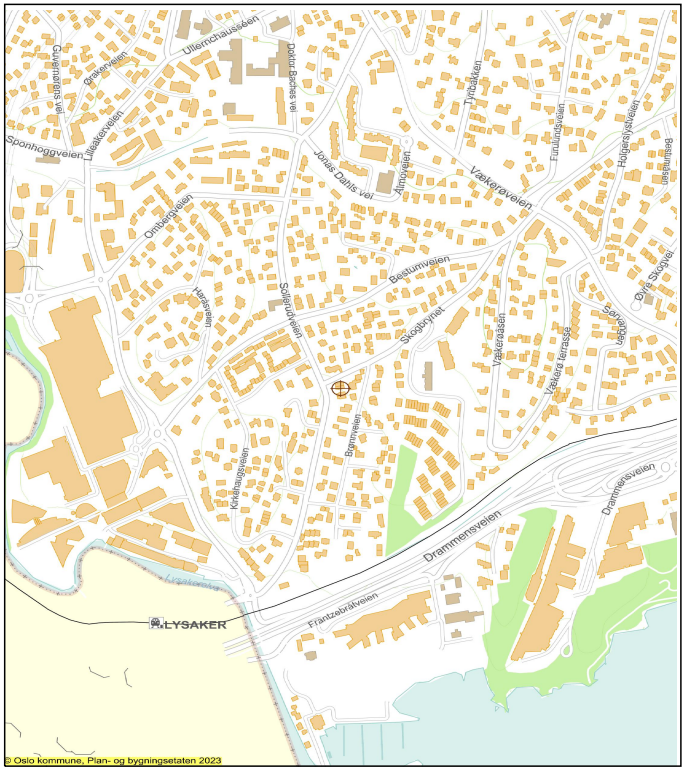
SIGNICAT

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

Oversiktskart

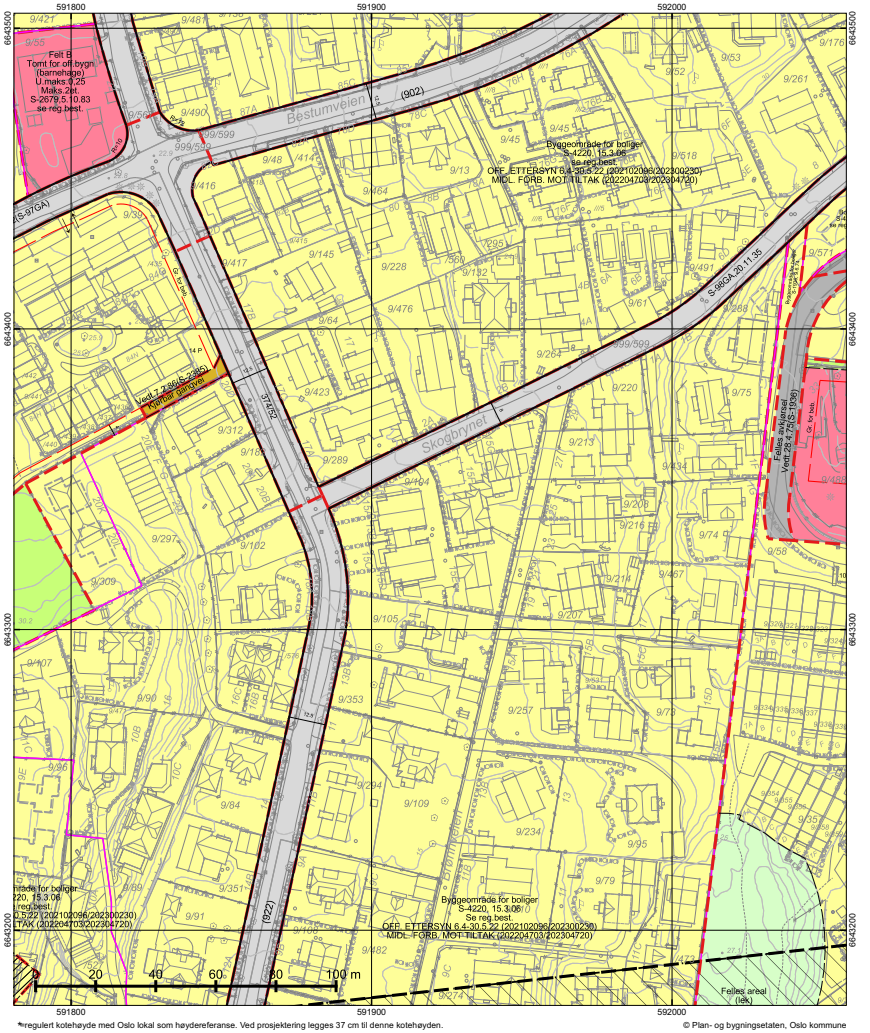
Adr.: Sollerudveien 15 B **Bydel :** ULLERN

Gnr bnr : 9 / 104 **Skolekrets (2020/2021):** Lilleaker



Dato: 03.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane · T-bane · Markagrense · Vei · Bolig · Andre bygg · Off. friområde · Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140722/ 86509147 Deres ref.: 42918/ CR@MSNOP

Adresse: SOLLERUDVEIEN 15B Kommentar:

Gnr/Bnr: 9/104

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

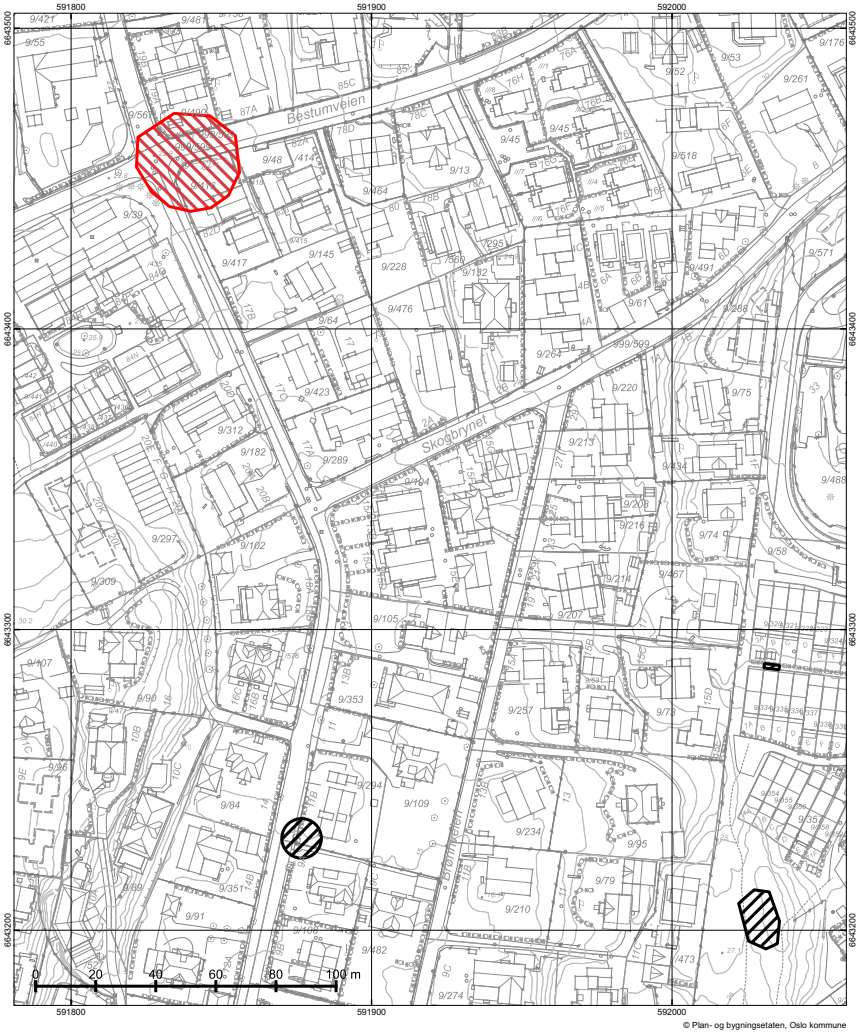
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

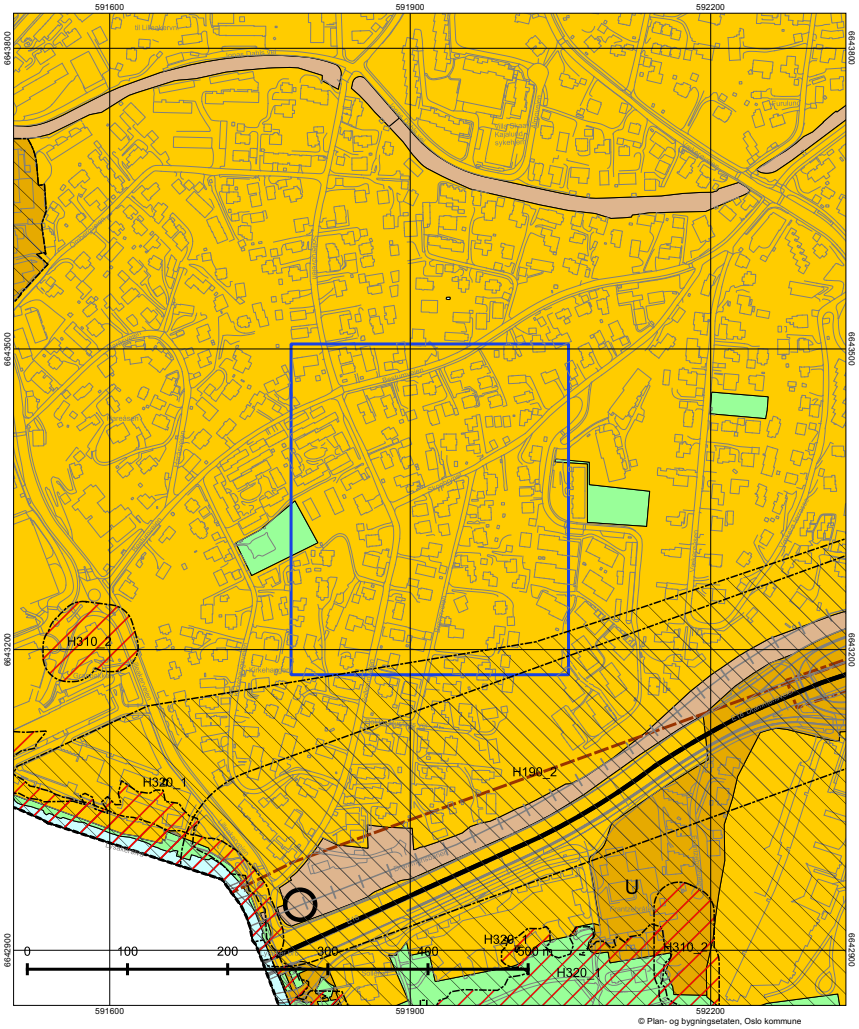
Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 140722/ 86509147
Deres ref.: 42918/ CR@MSNOP
Adresse: SOLLERUDVEIEN 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/104

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



Oslo

Dato: 03.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140722/86509147
Deres ref.: 42918/ CR@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Ringnes
SOLLERUDVEIEN 15B

Dato: 03.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509147
8424940

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20250403 for SOLLERUDVEIEN 15B.

GNR. 9 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1915.

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

3169 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

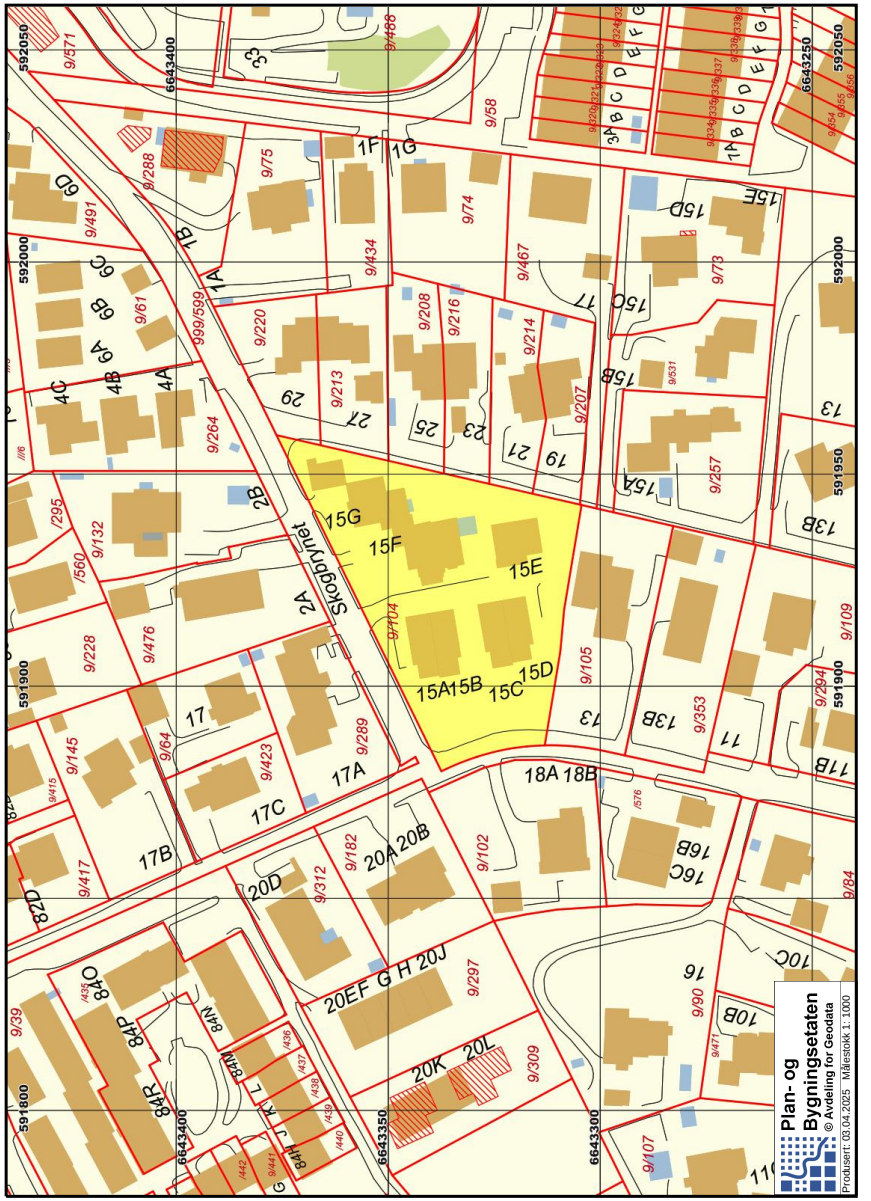
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

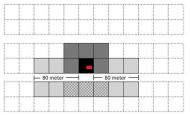
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

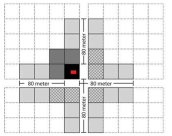
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

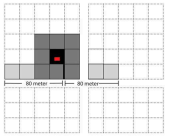
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



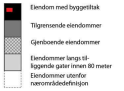
Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

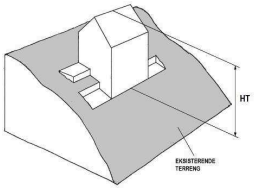
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

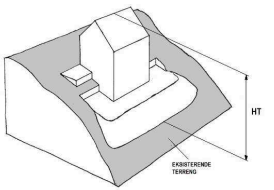
Følgende høyder tillates:

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 % vannggjennomtrengelige 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

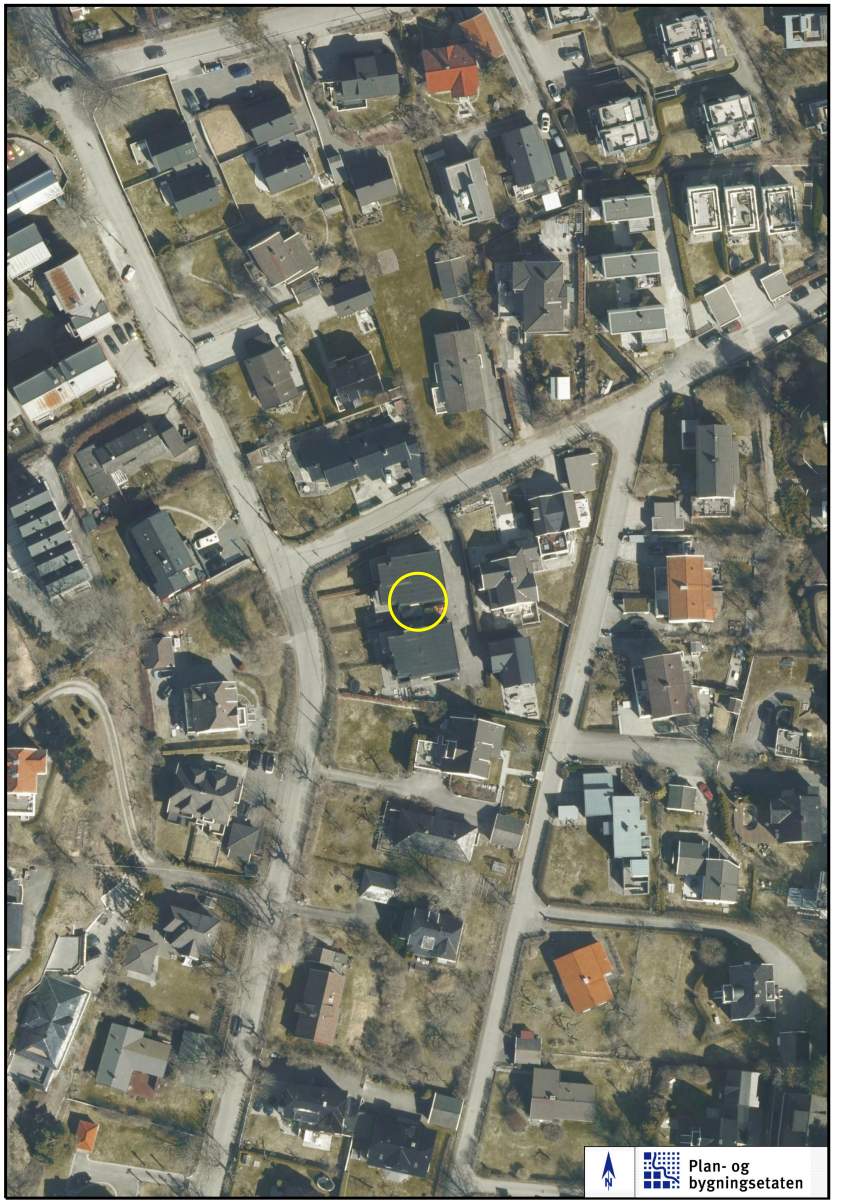
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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



Sollerudveien 15 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.04.2025

Oslo

Utskriftsdato: 03.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 03.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/104 DelNr. 1

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 03.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/104/0/4	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 25 254,49
Eiendomsadresse:	Sollerudveien 15B 0283 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 14 796,00
Fakturamottaker:	Tranby Kirsti Merethe Sollerudveien 15 B 0283 OSLO		
Eiernavn:	Tranby Kirsti Merethe	Totalt	NOK 40 050,49

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	14 796,00
Renovasjonsgebyr	6 926,73
Vann- og avløpsgebyr	18 327,76
Totale avgifter	**40 050,49**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Søren Yran AS
Øvre Slottsgate 12 A
0157 OSLO

Dato: 23.01.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201212035-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Simon Løvdal | Arkivkode: 531

Byggeplass: SOLLERUDVEIEN 15 A-B — Eiendom: 9/104/0/0

Tiltakshaver: BSE AS — Adresse: Sørkedalsveien 10 A, 0369 OSLO
Søker: Søren Yran AS — Adresse: Øvre Slottsgate 12 A, 0157 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus — Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - SOLLERUDVEIEN 15 A-B

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.01.2015.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201212035			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E3	14.09.2012	2/15
Plan 1 etasje	E4	14.09.2012	2/16
Plan 2 etasje	E5	14.09.2012	2/17
Fasade vest og øst	E1	14.09.2012	2/18
Fasade nord og sør	E2	20.08.2012	2/19
Situasjonsplan			8/2
Avkjøringsplan			8/3
Utomhusplan			8/4

Pålegget om ferdigstillelse av 20.11.2014 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

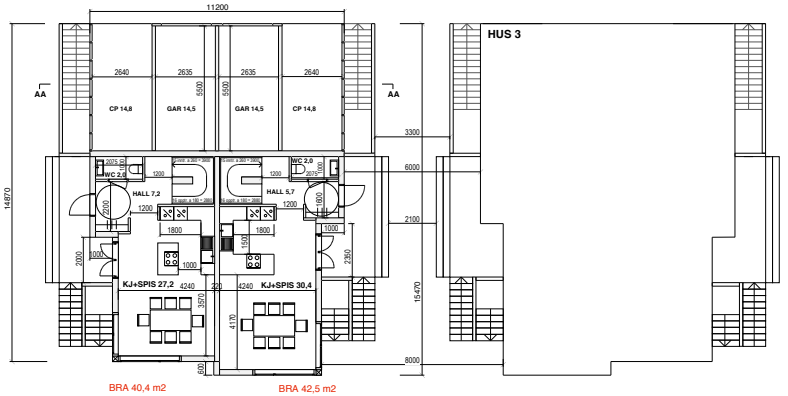
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

E4



BRA 40,4 m2

BRA 42,5 m2

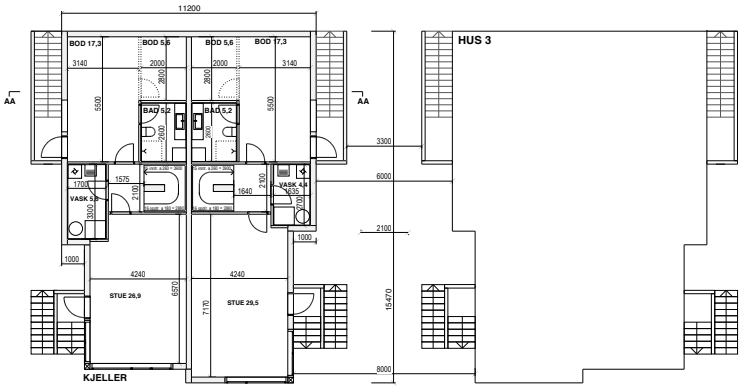
1. ET.

BYA 158,0 m2

HUS 2
Søknad om tillatelse til nybygg - tomannsboliger
Sollerudveien 15, 0283 Oslo gnr.: 9 bnr.: 104

Plan 1.ET.	1:100 (A3)
Tiltakshaver:	Bergskogen AS
Søker:	Sønen Yrarn AS
Dato: 14.09.12	Rev.:
Tegn.nr.:	

E3

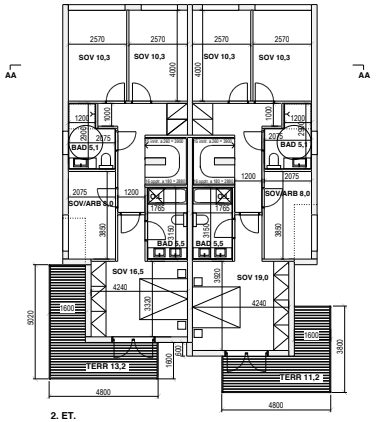


BRA 69,8 m2

BRA 71,8 m2

HUS 2
Søknad om tillatelse til nybygg - tomannsboliger
Sollerudveien 15, 0283 Oslo gnr.: 9 bnr.: 104

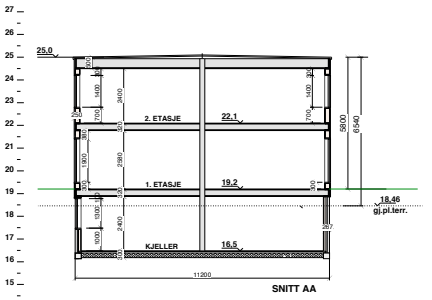
Plan Kjeller	1:100 (A3)
Tiltakshaver:	Bergskogen AS
Søker:	Sønen Yrarn AS
Dato: 14.09.12	Rev.:
Tegn.nr.:	



2. ET.

BRA 71,9 m2 BRA 74,4 m2

E5

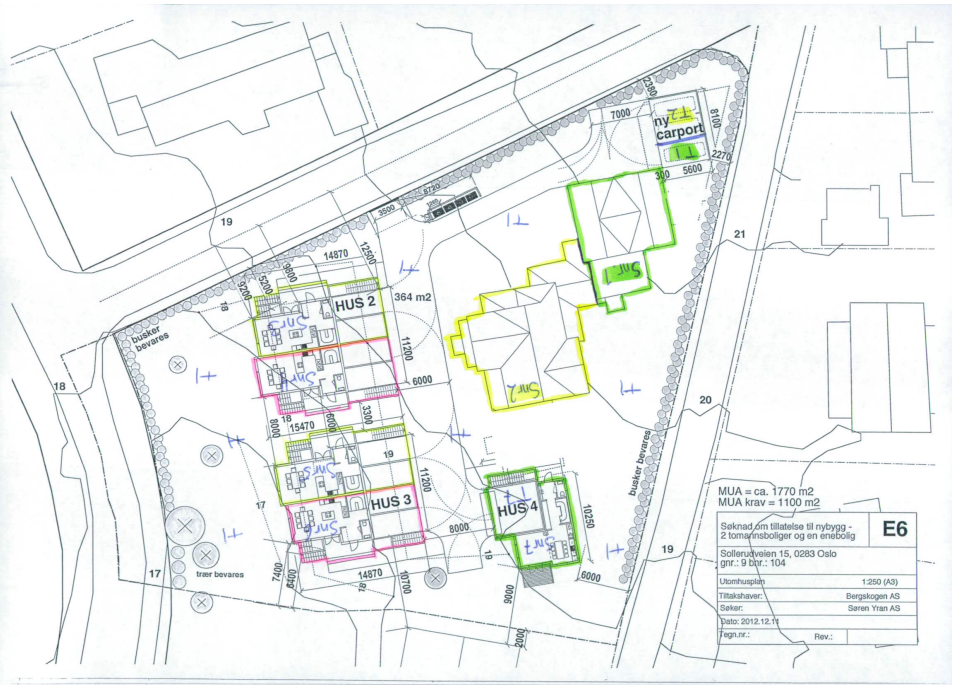


HUS 2

Søknad om tillatelse til nybygg - tomannsboliger

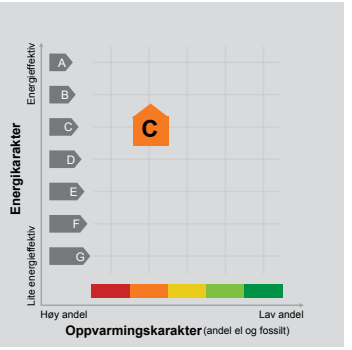
Sollerudveien 15, 0283 Oslo gnr.: 9 bnr.: 104

Plan 2.ET. + SNITT AA	1:100 (A3)
Tiltakshaver:	Bergskogen AS
Søker:	Søren Yran AS
Dato: 14.09.12	Rev.:
Tegn.nr.:	



ENERGIATTEST

Adresse	Sollerudveien 15B
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300343513
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104380
Dato	09.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum 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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0175/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sollerudveien 15B 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 9, bnr 104, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no