PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SOLSKINNSVEIEN 14B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

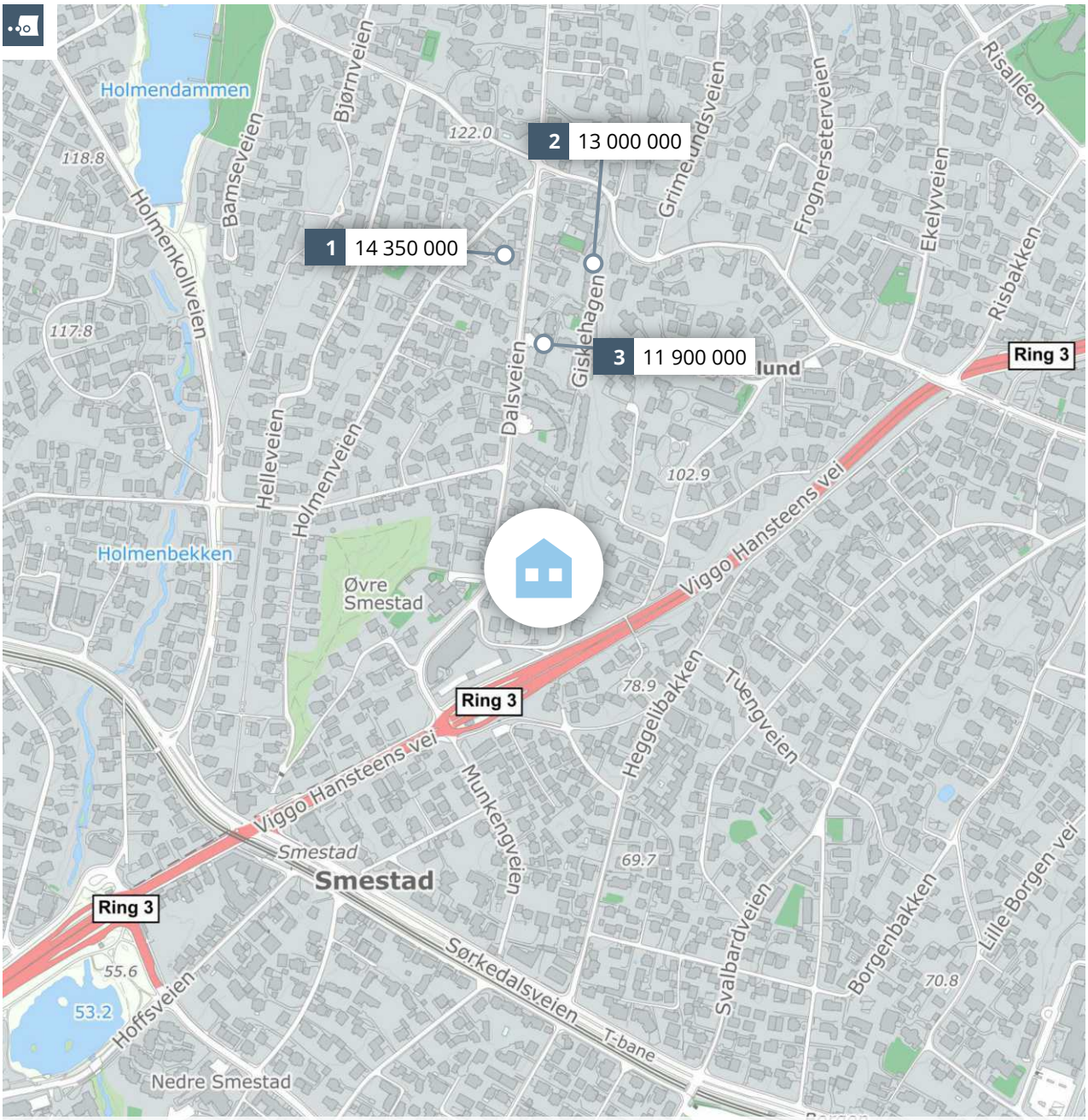
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLSKINNSVEIEN 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 07.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solskinnsveien 14 B, 0376 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 35 BNR 1275 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRIMELUND

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	86 777
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	8 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt					773 m²	
Byggeår					2001	

Fellesutgifter	2 406
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holmenveien 44 D 154 m² 2018 1 916 m² 3 sov	24.09.2024	14 500 000	**14 350 000**	0	14 350 000	**93 182**
2	Giskehagen 49 116 m² 1985 235 m² 3 sov	05.05.2026	12 000 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**112 069**
3	Giskehagen 54 118 m² 1983 160 m² 3 sov	08.10.2025	11 990 000	**11 900 000**	0	11 900 000	**100 847**

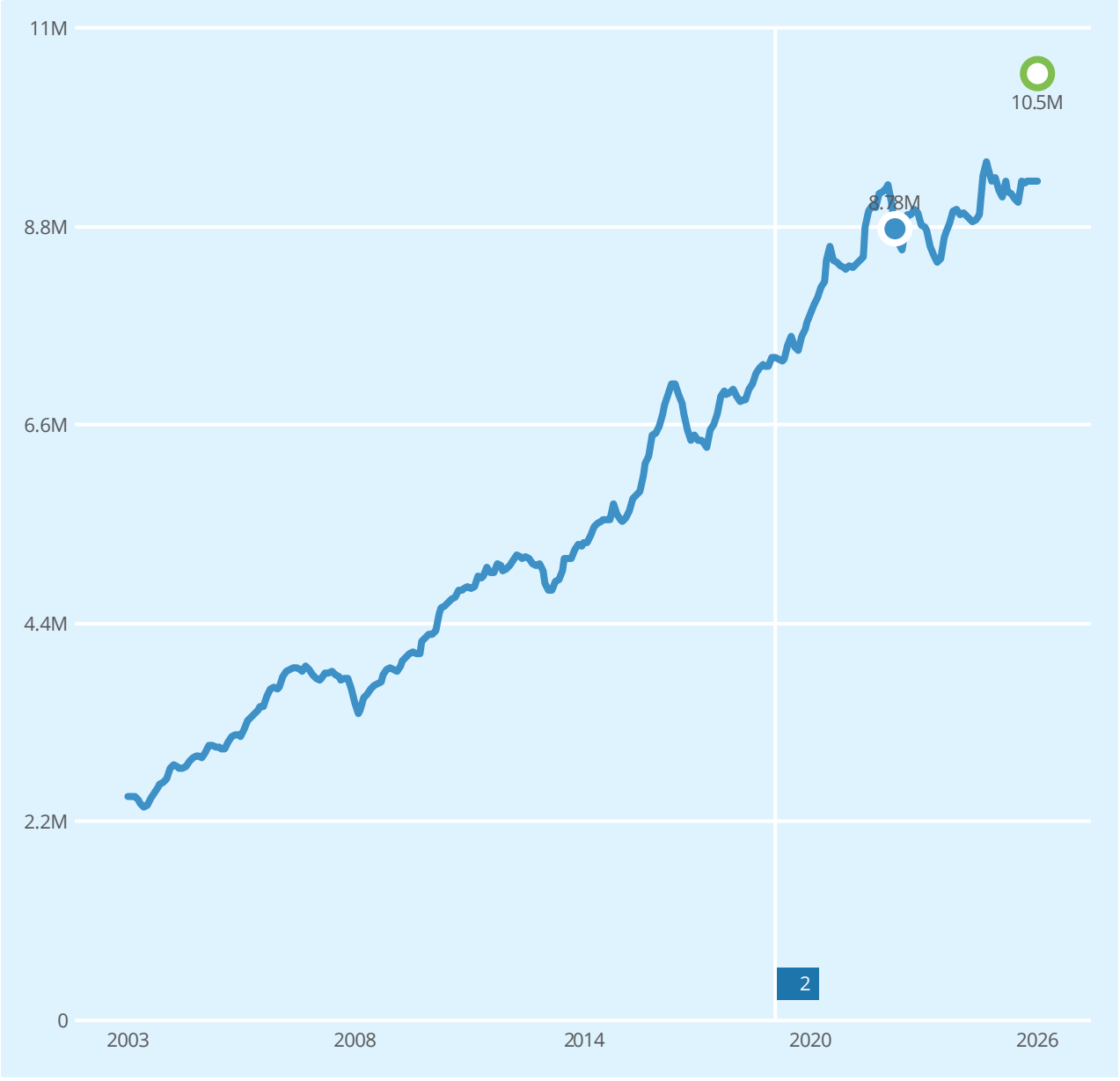
Særdeles lys og luftig bolig beliggende i en rolig blindvei på Vinderen. Boligen holder en gjennomgående god standard og byr på en fantastisk romfølelse med ekstra takhøyde, store vindusflater og rikelig med naturlig lys. 2 biloppstillingsplasser med EL.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.09.2022	04.10.2022	09.01.2023	8 850 000	8 780 000	0	8 780 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen lå ute som en leilighet sist og derfor ble den ikke synlig i markedet på samme måte. De som ønsker å bo her søker primært familieboliger

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

47
tomannsboliger til salgs

18.8M
18.3M
17 659 000 Prisantydning i snitt
17.3M
16.8M
16.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

34
tomannsboliger solgt

16.7M
16.4M
16 152 000 Prisantydning i snitt
15 938 000 Salgspris i snitt
15.5M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 777 Solskinnsveien 14 B
Totalpris 10 500 000

81 612 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

78 937 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Solskinnsveien 14 B, 0376 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 1275, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 07.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1105 **Referansenummer:** QQ1029

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Josefine Kragerud-Madsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendommen ligger på en høyde i en blindvei i et boligområde mellom Smestad og Vinderen. Kort vei til dagligvare på Smestad. Videre er det kort vei til Røa Senter, Vinderen, CC Vest og Majorstuen med et bredt utvalg av forretninger, servicetilbud og bevertning. Offentlig kommunikasjon med gangavstand til Smestad med T-banens linje, buss og flybuss. Det er kort vei til flere idrettsanlegg. Turmuligheter i nærområde, samt kort vei til marka, Bogstad og Frognerparken. Boligen sogner til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet.

TOMT
- Felles eiet tomt på 773 m². Tomten er skrånende til terrassert mot vest og er opparbeidet med hellelagt adkomst, støttemurer i naturstein, gressplen og prydbusker i tomtegrensene.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV BOLIGEN
Bolig i 2 plan med adkomst fra terreng med entré og garderobe i 1. etasje og med hovedplan i 2. etasje. Boligens planløsning er arealeffektiv og med lys fra 4 sider i hovedplanet, samt god takhøyde i del av stue gir godt med dagslys og fin romfølelse. Stor vestvendt balkong. Boligen fremstår som tidsmessig innredet og er normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder. Boligen ble gjennomgående ombygget og oppusset i 2019/- 20 med ny planløsning, nyoppussete overflater, samt nye bad og kjøkken mm.
Forøvrig henvises det til rapportens enkelte poster og vurderinger av tilstandsgrader.

ROMFORDELING
1. etasje:
- Entré med garderobe og trapp
2. etasje:
- Trapperom innredet med hjemmekontor, Bad 1, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, stue/ spisestue med utgang balkong.

Takhøyder (stikkprøve tilfeldig utvalgt):
- Stue med røstet himling, ca. 340 cm. til møne og 216 cm ved yttervegg.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at takhøyden/ himlingshøyden kan variere vesentlig fra rom til rom og innenfor samme rom.

Oppvarming
- Oppvarming med varmefolie under parkett i oppholdsrom med unntak av soverom som har panelovner, varmekabler i flislagte gulv.
- Vedovn i stue.

Annet
- Vestvendt balkong ca. 12 m²
- Bod i fellesareal kjeller, ca 8 m²

PARKERING
Det medfølger to parkeringsplasser i flg. vedtektene, med direkte adkomst fra vei, på taket av underliggende garasje tilhørende naboseksjon. Det er montert el. billader.
Øvrig parkering i vei etter gjeldende parkeringsregler.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
Opprinnelig enebolig med utleiedel fra ca. 2001. Senere ombygget med tre boligseksjoner. Påbygget, tilbygget, ombygget og seksjonert i perioden 2019-2020. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk/betong- og trekonstruksjoner over grunnmur.
- Underetasje/ kjeller og 2 hovedetasjer.
- Ukjent byggegrunn.
- Fundamenteringen er skjult, men antatt utført i betong.
- Det er opplyst at bygningen ble drenert på nytt i 2022 fra tidligere selger og det foreligger faktura, men ikke dokumentasjon på arbeidet.
- Grunnmur ukjent oppbygging, men antatt i betong/ Leca.
- Bærende yttervegger i isolert bindingsverk i tre med utvendig malt bordkledning.
- Etasjeskillere i trebjelkelag, trolig med isolasjonsprinsipp fra byggetiden.
- Saltak med arkoppløft tekket med betongtakstein.
- Isolerglassvinduer og balkongdører i malt tre fra byggeåret.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

SAMEIET
Sameiets navn er Solskinnsveien 14
- Boligen er én av tre boligseksjoner i ett sameie.
- Det er et uformelt boligsameie med felleskonto for felleskostnader.
- For nærmere informasjon om felleskostnader, evt. utført vedlikehold, planlagte vedlikeholdsoppgaver mv. kan selger kontaktes da takstingeniør ikke har gjennomgått dette.

MATRIKKELINFORMASJON
Selveier tomannsbolig (horisontaldelt): 301-35/1275/0/2
Eiendommen er registrert med 3 boligseksjoner.
Delbydel: Grimelund
Bydel: Vestre Aker
Kirkesokn: Ris
Valgkrets: Ris skole

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

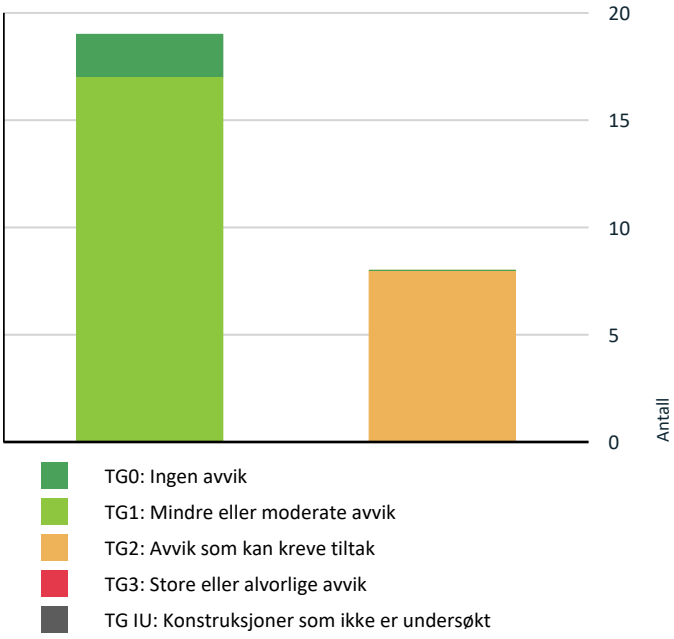
Godkjent plantegning av 2. etg. viser ett soverom og ett rom kalt gjest/ bibliotek, samt ett bad og ett separat toalett. Dagens planløsning har to bad og to rom i bruk som soverom. Endringen vurderes ikke å være søknadspliktig såfremt rømningsforhold og dagslyskrav er ivaretatt. Det foreligger ansvarsbelagte roller i byggesak i fagområdene for bla. arkitekturprojektering, konstruksjonssikkerhet og brannprosjektering i tiltaksklasse 1 og 2, samt at det er utstedt ferdigattest. Takstingeniør legger derfor til grunn at krav til rømning, dagslysforhold og konstruksjoner er ivaretatt av ansvarlige prosjekterende og utførende innenfor tiltaket som er utført.

Sameiets utomhusområder på østsiden av bygningen mellom offentlig vei og boligbygningen er ikke godkjent slik tomten er terrassert med støttemurer og bredde på veien i dag. Det foreligger ingen pågående byggesak og ved behov for nærmere opplysninger anbefales det å kontakte bygningsmyndighetene i kommunen.

Rammetillatelse datert 26.06.2018
Ferdigattest datert 03.07.2020. Tiltakstype: Tomannsbolig/ rekkehus. Tiltaksart: Tilbygg/ påbygg
Avslag datert 19.01.2022. Tiltakstype: Mur/ støttemur. Tiltaksart: Oppføring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Rapporten er basert på opplysninger mottatt fra rekvirent samt observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Boligen har vært brukt over tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår i flg. Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

- Boligen har malte trevinduer og skyve- balkongdører med isolérglass.

Vurdering:
- Vinduer og balkong skyvedører vurderes å være i funksjonell stand uten synlige skader eller punkterte glassruter. Det er ikke gjennomført detaljert funksjonstesting av alle enheter, og mindre slitasje anses som normalt i forhold til alder. Punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring, blant annet på grunn av varierende lysforhold, og slike skader kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad: TG1 – Vinduer og balkongdører fungerer som tiltenkt, med normal slitasje i forhold til alder. Ingen vesentlige avvik observert.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Skyvedører til balkong



Vindu i trapperom



Vindu på soverom med 2- lags isolérglass og lufteventil i karm

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med glattmalte fronter og spaltevinduer med isolérglass.

Vurdering:
Dørene er vurdert visuelt og funksjonstestet ved normal bruk. Døren fremstår i god stand uten synlige skader eller funksjonssvikt.

Tilstandsgrad: TG1
Døren fungerer i henhold til tiltenkt funksjon. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.



Entrédør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong, ca 12 m2. Utgang fra stue via store skyvedører.
Belysning på terrasse.
Balkongen er utført i trekonstruksjon med dekke av impregnerte terrassebord. Panelt rekkverk med overliggende metallbeslag.

Vurdering:
Konstruksjonene fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte skader eller avvik fra tilgjengelig inspeksjonsnivå. Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av vær- og brukspåkjenninger.

Tilstandsgrad: TG1 – Ingen eller mindre avvik.
Tilstandsgrad er satt basert på alder, visuelle observasjoner og normal slitasje uten vesentlig betydning.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.



Balkong



Ba

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor sameiet har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom, støttemurer og øvrige bygningsdeler som omfattes av sameiets ansvar.
- Felles hovedkonstruksjoner er hovedsakelig fra byggeåret 2001. Bygningen og tomten forøvrig ble videre oppgradert og ombygget i 2019/-20 i forbindelse med reseksjonering til 3 boligseksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler av bygget iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Uten tilstandsanalyse og planverk for felles konstruksjoner gjør det det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold for sameierne. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboerne.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er sameiets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

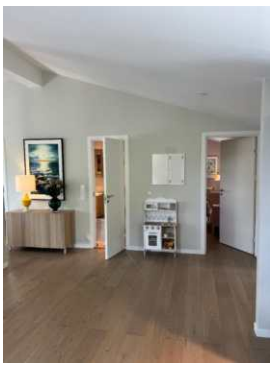
Gulvoverflater består hovedsakelig av eikeparkett i oppholdsrom. Fliser i entré.Vegger og himlinger har malte overflater.

Målte takhøyder (stikkprøver):
- Stue med røstet himling, ca. 340 cm. til møne og 216 cm ved yttervegg.
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og normale toleranser.

Vurdering:
Overflatene fremstår som funksjonelle med normal bruks- og aldersslitasje. Mindre merker, sår, ujevnheter, skruehull og glipper vurderes som kosmetiske forhold uten betydning for funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen eller mindre avvik.
Tilstandsgrad er satt basert på alder, visuell vurdering og normal bruksstandard uten vesentlige avvik.

Merknad:
Det er noe knirk og svank i gulv på stue.



Overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag.
I henhold til NS 3600 er det kun vurdert planavvik og nivåforskjeller i gulvoverflater. Øvrig dekkeoppbygging og bærekonstruksjon er ikke vurdert.

Det er utført stikkprøvevise nivåmålinger med linjelaser på tilgjengelige gulvflater i to utvalgte rom.

Måleresultater:
Stue:
Ca. 20 mm nivåforskjell over ca. 7 m.
Ca. 4 mm avvik i midten av rommet
Ca. 10 mm avvik over ca. 2,0 m
Hovedsoverom:
Ca. 17 mm nivåforskjell over ca. 3,5 m.
Ca. 3 mm avvik i midten av rommet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Mulige årsaker til avvik:
- Skjevheter og nivåforskjeller kan skyldes materialtretthet fra byggeåret og frem til i dag, varig belastning på enkelte områder, dimensjonering av bjelkelag og/ eller ustabile grunnforhold.

Tilstandsgrad: TG2- Basert på standardens referanse til toleransegrenser for planhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens / Tiltak:
Forholdene har normalt ingen betydning for daglig bruk, men kan få betydning ved legging av nye, plane gulvoverflater. Ved slike arbeider kan lokale avrettingstiltak bli aktuelt.

Merknad:
Målingene er utført som stikkprøver og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde av samtlige gulvflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk:
- Pipestokken er etablert utvendig på fasade. Ukjent materiale da overflaten er pusset og malt, antatt oppført i Leca eller murstein.
- Det ble ikke observert feieluke i boligen.
- Det er ikke opplyst om pipestokken kun er tilknyttet ildsted i denne boligen, eller er å regne som felleseie. Ukjent vedlikeholdsfordeling av kostnader i forb. med pipestokk.

Ildsted:
- Frittstående peisovn i stue med glassdør.
- Ildfast glassplate montert iht. forskrift på gulv.

Begrensninger i undersøkelsen:
- Ildsted er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er ikke verifisert og inngår ikke i vurderingen.

Vurdering:
- Det er ikke registrert avvik på synlige og tilgjengelige deler av pipestokk og ildsted utover normal aldersslitasje. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.

Tilstandsgrad ildsted: TG 1 - Ingen visuelle avvik påvist ved ildsted.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.



Vedovn



Pipestokk

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har intern trapp i malt trekonstruksjon med lakkerte eiketrinn. Åpne opptrinn. Rekkverk og håndløpere i malt tre.

Tilstandsgrad: TG1
Trappene fungerer etter sin tiltenkte bruk og har normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.



Interntrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

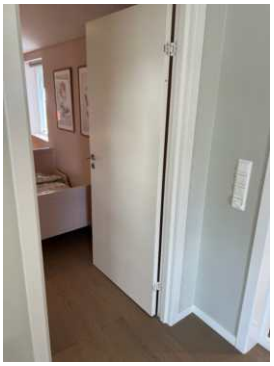
- Boligen har i hovedsak glatte dører med hvitmalte overflater.
- Mellom trapperom/ hjemmekontor og stue/ kjøkkenområde er det etablert en kraftigere dør med spaltevindu.

- Dørene vurderes å være i normalt god stand med forventet funksjon i forhold til alder og utførelse. Normal bruksslitasje og mindre overflatepreg kan forekomme uten å utgjøre avvik. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal aldersslitasje. Ingen avvik av betydning for funksjon eller brukervennlighet er påvist.



Dør imellom trappegang/ hjemmekontor og stue/ kjøkken



Generelt glattmalte innerdører

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at badet er oppført i 2019.
Det er tekniske forskrifter fra 2017 (TEK17) som da gjaldt ved oppføringstidspunktet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene fra oppføringstidspunktet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen er malt.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Ved testing, dusjvann rant til sluk.

Det er påvist bom under enkelte fliser. Det er ikke registrert løse fliser eller synlige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Vurdering:
Fallforholdene vurderes som bruksmessig funksjonelle og i samsvar med løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Påvist bom i flisunderlaget indikerer alder, slitasje eller bevegelser i konstruksjonen. Forholdet er et avvik fra feilfri tilstand, men det er ikke påvist tegn til akutt svikt eller fuktskader på inspeksjonstidspunktet.

Forbehold:
I etterkant av befaringen har det vært en rehabilitering av sluket. Den nye slukristen er større enn den opprinnelige, og det tas forbehold om dette tiltaket kan ha påvirket fallforholdene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG 2
Det er registrert bom under enkelte fliser. Selv om fallforholdene er funksjonelle og flisene ikke er løse, tilsier avvikene tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert umiddelbar funksjonssvikt. Fliser med bom kan imidlertid over tid løsne helt og medføre behov for utbedring. Stedvis bom i flis vurderes normalt ikke å redusere levetiden til våtromskonstruksjonen, forutsatt at konstruksjonen for øvrig er utført i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Jevnlig ettersyn anbefales, og utbedring av berørte flispartier må påregnes dersom forholdet forverres.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nytt plastsluk og rehabilitert membran rundt sluket. Tiltak utført i forbindelse med at opprinnelig sluk og membrantetting rundt sluket hadde en rift og skade i sluket. Ref. skaderapport fra M-TETT datert 05.06.2026.

Forøvrig foreligger det ikke dokumentasjon på membranarbeidene, og membranen er skjult.
Tettesjiktsløsning bak veggfliser er ukjent.

Det ble ikke påvist ytterligere avvik ved visuell kontroll på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse og tilstand på membran/tettesjikt er ukjent og kan ikke konstateres visuelt. Løsningen har udokumentert utførelse. Iht. TEK17 skal det foreligge dokumentasjon.

Vurdering:
Det er ikke observert synlige tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringstidspunktet. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes konstruksjonen likevel som en risikokonstruksjon. Tettesjiktets funksjon kan kun vurderes ved destruktive undersøkelser, som vil skade eksisterende overflater.

Tilstandsgrad: TG2- Ukjent og udokumentert tettesjikt tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumentasjon. Funksjon og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko for skjult svikt og fremtidige skader.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Tettesjikt og slukløsning bør vurderes rehabilitert ved framtidig totalrehabilitering av våtrommet, når dette blir aktuelt.



Fuget og vasket
Nytt sluk og klemring til membran

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt baderomsinnredning med glatte, treimiterte skuffefronter og heldekkende servantplate med ettgreps blandebatteri.
Det er speilskap på vegg. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri (rainshower og hånddusj) samt buede dusjdører i herdet glass.
Vegghengt WC med innebygd sisterne. Nisje med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering:
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet har vegghengt klosett med innbygget sisterne. I henhold til TEK10/17 skal lekkasjer fra skjulte sanitærinstallasjoner synliggjøres, ledes til rom med sluk eller avstenges automatisk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller observert synlig løsning som viser hvordan lekkasjesikring eller synliggjøring av eventuell lekkasje er ivaretatt. Utførelse bak sisterne er ikke visuelt tilgjengelig, noe som medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten.

Merknad:
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskade på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad:
TG2 – Manglende dokumentasjon og manglende synlig løsning for lekkasjesikring av innebygget sisterne gir økt risiko for skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak:
For å redusere risiko kan det vurderes å etablere løsning for synliggjøring og/eller lekkasjesikring av innebygget sisterne. Eventuelle skadebegrensende tiltak bør vurderes basert på tilgjengelighet og konstruksjonsløsning.



Dusjhjørne og vegghengt baderomsinnredning



wc og oppleggg

ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.

Forbehold:
- Det er ikke opplyst om hvor avtrekksviftens utluft er ført og røranlegg er skjult og forholdet er ikke tillagt vekt i tilstandsvurderingen.



Avtrekksvifte i himling

ETASJE 2 > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er utført inspeksjon og fuktkontroll via borehull i tilliggende rom mot dusjsone, i nedre del av vegg.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS1 med pigger i treverk via åpningen. Måleresultatene viste verdier innenfor normal tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.

Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv - og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger ved befaring.

Tilstandsgrad: TG0 – Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til unormal fukt i kontrollert område. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600.

Forbehold:
Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilliggende soverom

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at badet er oppført i 2019.
Det er tekniske forskrifter fra 2017 (TEK17) som da gjaldt ved oppføringstidspunktet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene fra oppføringstidspunktet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen er malt.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er etablert dusjgrube med ca. 10 mm. dybde og ca. 1:50 fall til sluk.
Fall mot sluk utenfor dusjgrube er målt til mindre enn 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 35 mm.
Ved testing, dusjvann rant til sluk.
Fallforhold vurderes å være ivaretatt.

Det er påvist bom under enkelte fliser. Det er ikke registrert løse fliser eller synlige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Vurdering:
Fallforholdene vurderes som bruksmessig funksjonelle og i samsvar med løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Påvist bom i flisunderlaget indikerer alder, slitasje eller bevegelser i konstruksjonen. Forholdet er et avvik fra feilfri tilstand, men det er ikke påvist tegn til akutt svikt eller fuktskader på inspeksjonstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG 2
- Det er registrert bom under enkelte fliser. Selv om fallforholdene er funksjonelle og flisene ikke er løse, tilsier avvikene tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert umiddelbar funksjonssvikt. Fliser med bom kan imidlertid over tid løsne helt og medføre behov for utbedring. Stedvis bom i flis vurderes normalt ikke å redusere levetiden til våtromskonstruksjonen, forutsatt at konstruksjonen for øvrig er utført i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Jevnlig ettersyn anbefales, og utbedring av berørte flispartier må påregnes dersom forholdet forverres.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er påvist plastsluk med klemring for membran i stål med ukjent tettesjikt/membran i dusjsonen.
Utførelse og løsning er ikke dokumentert. Tettesjiktets tilstand kan derfor ikke vurderes nærmere uten destruktive undersøkelser.

Avløpsfunksjon/ evt. slukløsning under badekar lot seg ikke kontrollere grunnet plassering under badekar.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon av tettesjikt og slukløsninger medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse og tilstand på membran/tettesjikt er ukjent og kan ikke konstateres visuelt. Løsningen har udokumentert utførelse. Iht. TEK17 skal det foreligge dokumentasjon.

Vurdering:
Det er ikke observert synlige tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringstidspunktet. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes konstruksjonen likevel som en risikokonstruksjon. Tettesjiktets funksjon og slukløsninger kan kun vurderes ved destruktive undersøkelser, som vil skade eksisterende overflater.

Tilstandsgrad: TG2- Ukjent og udokumentert tettesjikt og slukløsninger tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumentasjon. Funksjon og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko for skjult svikt og fremtidige skader.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Tettesjikt og slukløsning bør vurderes rehabilitert ved framtidig totalrehabilitering av våtrommet, når dette blir aktuelt.



Sluk



Sluk i dusjgrube

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt baderomsinnredning med mørke glatte skuffefronter og heldekkende servantplate med ettgreps blandebatteri. Designspeil med integrert belysning på vegg. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri (rainshower og hånddusj) samt dusjdører i herdet glass.b Frittstående hjørnebadekar med badekar- og dusjarmaturfunksjon på karkant.
Vegghengt WC med innebygd sisterne og synlig drensløsning. Nisje for varmtvannsbereder.

Vurdering:
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon eller bruk.

Merknad:
Det er etablert vindu innenfor våtsonen. Dette er ikke en anbefalt løsning da vinduet risikere å bli utsatt for vannsøl og utvikle fuktskader.
Det ble ikke påvist fuktskade på befaringen.



Servant og badekar



Vegghengt wc

Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Badekar

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

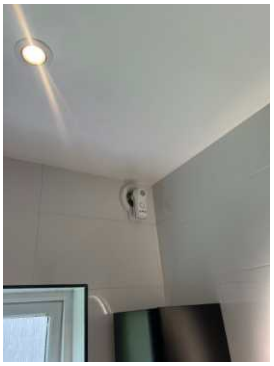
Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.

Forbehold:
- Det er ikke opplyst om hvor avtrekksviftens utluft er ført og røranlegg er skjult og forholdet er ikke tillagt vekt i tilstandsvurderingen.



Avtrekksvifte

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er utført inspeksjon og fuktkontroll via borehull i tilliggende rom mot dusjsone, i nedre del av vegg.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS1 med pigger i treverk via åpningen. Måleresultatene viste verdier innenfor normal tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.

Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv - og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger ved befaring.

Tilstandsgrad: TG0 – Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til unormal fukt i kontrollert område. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600.

Forbehold:
Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer i andre deler av konstruksjonen.



Hulltaking i tilliggende soverom

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019/20 med grå glatte fronter, integrerte håndtak/grep, sorte laminerte benkeplater, underlimt oppvaskkum i rustfritt stål, ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk, malte plater over kjøkkenbenk, glassplate på vegg bak induksjonstopp, samt integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, stekeovn og kombi kjøle -/fryseskap fra Siemens. Siemens kjøkkenventilator i sort med avtrekk ut.
Det er montert waterguard og komfyrvakt iht. forskrift.

Tilstandsgrad: TG1 – I orden
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Basert på visuell kontroll vurderes innredning og installasjoner å fungere i henhold til tiltenkt bruk.

Forbehold:
Det er ikke gjennomført full funksjonstesting av samtlige hvitevarer og teknisk utstyr.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.



Kjøkken

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er etablert vegghengt sort kjøkkenventilator med avtrekk ut. AI Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk er tilkoblet kanal som antas å være ført ut til det fri. Kanalføring videre er ikke synlig da denne ligger skjult i innkassing.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.
Vurdering

Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.



Avtrekksvifte



Avtrekk ut på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør□i□rør□system for tappevann, etablert i forbindelse med ombygging i 2019–2020.

Vurdering:
Rør□i□rør□anlegget fremstår å fungere etter tiltenkt funksjon ved befaring.
Rørskap er plassert i baderomsvegg. Det er ikke påvist dreneringsløsning fra skapet.
Under kjøkkenkum er det registrert rør□i□rør hvor tettemuffer mangler i overgang mellom varerør og vannrør.
De registrerte avvikene medfører at systemet ikke ivaretar forutsatt lekkasjesikring ved eventuell vannlekkasje. Dette gir økt risiko for skjulte vannskader.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
Manglende tettemuffer på rør□i□rør under kjøkkenkum
Manglende drensløsning fra rørskap
Det foreligger ikke dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avvikene har normalt ingen konsekvens i daglig bruk, men ved lekkasje kan forholdene medføre ukontrollert vannspredning med risiko for skade på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere tettemuffer under kjøkkenkum samt drensløsning fra rørskap, slik at rør i rør systemet fungerer etter forutsatt prinsipp. Tiltakene vurderes som lokale og relativt enkle å utføre.



Rør i rør skap på bad



Manglende tettemuffe mellom vannrør og varerør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast.
Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og i servantskap på bad.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering:
Basert på visuell kontroll og stikkprøvevis funksjonsprøving av tilgjengelige tappevannspunkter fremstår avløpsrørene som fungerende, uten registrerte avvik.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Avløpsrør fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon.

Forbehold:
Det foreligger ikke dokumentasjon. Hoveddelen av avløpsanlegget er skjult, og deler av anlegget tilhører felles installasjoner som ikke er vurdert.



Vann- og avløpsrør under kum på kjøkken

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler og spalteventiler i vinduer. Det er i tillegg etablert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:TG1
– Ventilasjonsløsningen fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i nisje på hovedbad.
- Berederen er visuelt inspisert. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje, rust, unormal slitasje eller andre visuelt påvisbare skader.
- Det er ikke foretatt inngrep, demontering eller funksjonstesting utover visuell kontroll.
- Berederen er tilkoblet fast elektrisk punkt i forskriftsmessig utførelse.
- Det er ikke påvist forhold som tilsier redusert funksjon eller behov for tiltak på vurderingstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG1
- Varmtvannsberederen fremstår som normalt fungerende ut fra alder og tilgjengelig visuell kontroll.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.

Tilstandsrapport



Bereder plassert på hovedbad

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er etablert sikringsskap med automatsikringer i boligen.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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 en registrert elektro virksomhet.
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
   2019 Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at hele boligen har fått nytt el. anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter etableringstidspunktet.
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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Anlegget er opplyst å være fra 2019.
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

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med aut. sikringer

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ras- og skredfare:
- I flg. NVE´S aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor aktsomhetsområder for jordskred- og flom.

Radon:
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger på terreng.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Brann:
- Eieren av bolig skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

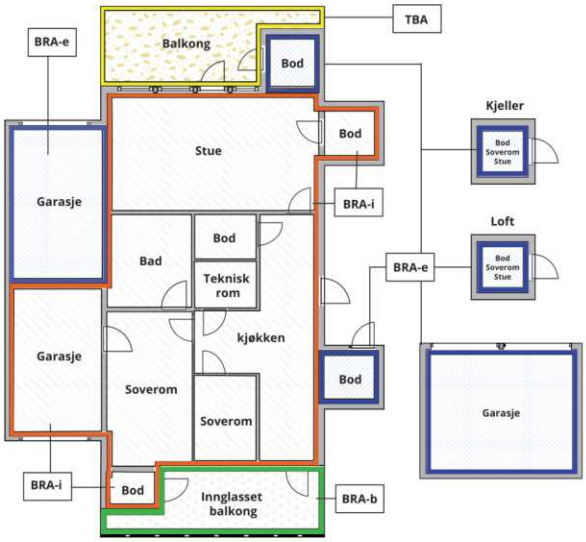
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	9			9	
Etasje 2	112			112	12
Andre etasjer bod fellesareal		8		8	
SUM	**121**	**8**			**12**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, trapperom		
Etasje 2	Trapperom/ hjemmekontor, kjøkken, stue/ spisestue med utgang balkong, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2		
Andre etasjer bod fellesareal		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA□e
- Kjellerbod ca. 8 m²

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten.
- Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Godkjent plantegning av 2. etg. viser ett soverom og ett rom kalt gjest/ bibliotek, samt ett bad og ett separat toalett. Dagens planløsning har to bad og to rom i bruk som soverom. Endringen vurderes ikke å være søknadspliktig såfremt rømningsforhold og dagslyskrav er ivaretatt. Det foreligger ansvarsbelagte roller i byggesak i fagområdene for bla. arkitekturprojektering, konstruksjonssikkerhet og brannprosjektering i tiltaksklasse 1 og 2, samt at det er utstedt ferdigattest. Takstingeniør legger derfor til grunn at krav til rømning, dagslysforhold og konstruksjoner er ivaretatt av ansvarlige prosjekterende og utførende innenfor tiltaket som er utført.

Sameiets utomhusområder på østsiden av bygningen mellom offentlig vei og boligbygningen er ikke godkjent slik tomten er terrassert med støttemurer og bredde på veien i dag. Det foreligger ingen pågående byggesak og ved behov for nærmere opplysninger anbefales det å kontakte bygningsmyndighetene i kommunen.

Rammetillatelse datert 26.06.2018
Ferdigattest datert 03.07.2020. Tiltakstype: Tomannsbolig/ rekkehus. Tiltaksart: Tilbygg/ påbygg
Avslag datert 19.01.2022. Tiltakstype: Mur/ støttemur. Tiltaksart: Oppføring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: De har reparert himling og pusset og malt på hovedsoverom etter en vannskade. Arbeidene er dokumentert og skade er utbedret.
M-TETT har utbedret sluk og membran lokalt på ett bad. Skaden er utbedret.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Josefine Kragerud-Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	1275		2	773 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Solskinnsveien 14 B

Hjemmelshaver
Kragerud-Madsen Anders, Kragerud-Madsen Josefine Emilie

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate via privat vei over nabotomt.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

S-4220- Byggeområde for boliger. Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (småhusplanen).
NB: Det er vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak i reguleringen grunnet revisjon av småhusplan.
For nærmere informasjon søk på kommunens nettsider: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.05.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2026	Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	05.06.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rapport utarbeidet av M-TETT	05.06.2026	Rapport utarbeidet i forb. med rehabilitering av sluk og membran lokalt rundt sluk.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

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 ytttervegger). 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 ren 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.

• 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

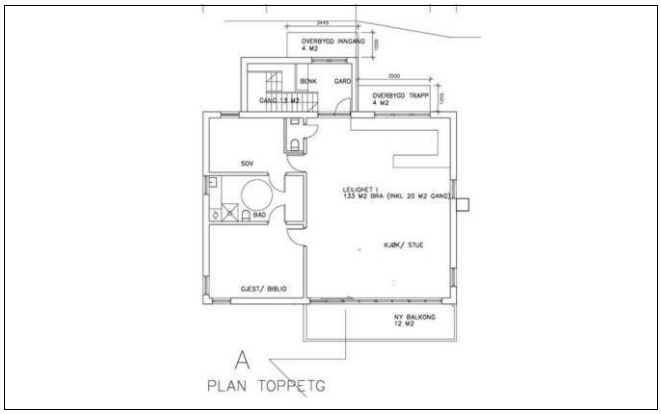
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QQ1029

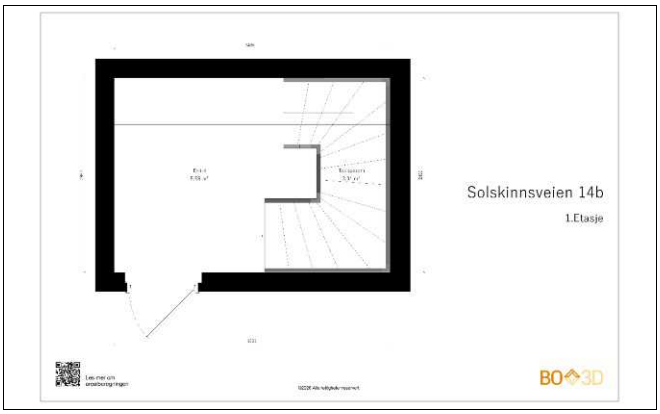
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

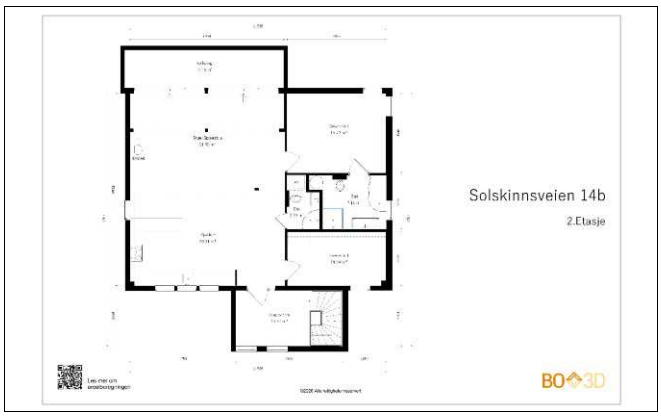
Andre bilder



Planløsning av 2. etasje registrert i byggesak



Dagens planløsning 1. etg.



Dagens planløsning . etg.



Parkeringsareal



El. billader på p. plass



Bod i fellesareal i kjeller

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260154
Addresse	Solskinnsveien 14B		
Postnr.	0376	Sted	OSLO
Selgers navn	Josefine Kragerud-Madsen		
Selgers navn	Anders Kragerud-Madsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

oktober 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og 5 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

3663377

Våtrom

Initialer selger:
J K
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I følge tidligere selger har NSservice gjennomført oppussingsarbeid på begge bad i 2019-2020. Videre har M-tett utbedret en mindre skade på membran ved sluket på det minste badet i 2026. Alt skal være fint nå.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon fra M-tett foreligger. I følge tidligere selger har NSservice utført arbeidet. Vi har ikke dokumentasjon som bekrefter dette.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I følge tidligere selger ble det gjort ved renovering i 2019-2020. Hun skriver: "Vet ikke detaljer. Utført etter vanlige tekniske krav, kontrollert av takstmann Rystad."M-tett har i 2026 utbedret mindre skade på membran. Alt ok nå.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vår takstmann fant som nevnt en mindre skade på membran ved sluket på det minste badet. Da denne ble reparert ble også sluket skiftet. Dette er jobben som M-tett har gjort i 2026. Vi har dokumentasjon.

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

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

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

I forbindelse med tidligere selger sin renovering i 2019-2020, opplyser hun at det ble lagt nye varmekabler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
J K
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tidligere selger har opplyst at det var NSservice som gjorde oppussingen av badene, men vi har ikke dokumentasjon på dette.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har en avløpspumpe

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utvendige lufteventilen demontert og åpningen lukket forskriftsmessig. Gjort for å fjerne et kondensproblem som følge av en mangel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

KR Johansen Blikkenslagerservice utførte arbeid. Vedheftet er rapport som beskriver jobben de gjorde.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vi har ikke utført noe arbeid i forbindelse med drenering, men tidligere eier har oppgitt følgende: "Dreneringen måtte gjøres om på ny i 2022. Arbeidet ble utført av Braaten Byggfornyelse. Skal være bra nå."

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført arbeid av Braaten Byggfornyelse. Vi har en faktura men ikke en rapport som spesifiserer dette. Denne kan fremvises hvis ønskelig.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Montering av elbillader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sofienberg elektro monterte elbillader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I salgsoppgaven vi mottok i forbindelse med kjøp av boligen var det vedheftet en ferdigattest for Solskinnsveien 14, datert 3. juli 2020.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann og avløpsetaten har varslet at de skal utbedre vann og avløpsledningene i nabolaget. Solskinnsveien 12 har varslet om at de skal bygge i hagen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

I forbindelse med skaden vi hadde på taket måtte det også gjøres noen utbedringer inne på hovedsoverommet. Dette ble utført av Perun. Vi har dokumentasjon på jobben som er gjort.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.06.2026

Signert av *Josefine Kragerud-Madsen*

Signert av *Anders Kragerud-Madsen*

Initialer selger:
J K
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Mille Christiansen
SOLSKINNSVEIEN 14B

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531894
9176448

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 1275

Vi viser til bestilling av 20260504 for SOLSKINNSVEIEN 14B.

GNR. 35 BNR. 1275

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.10.1998.

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

773 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

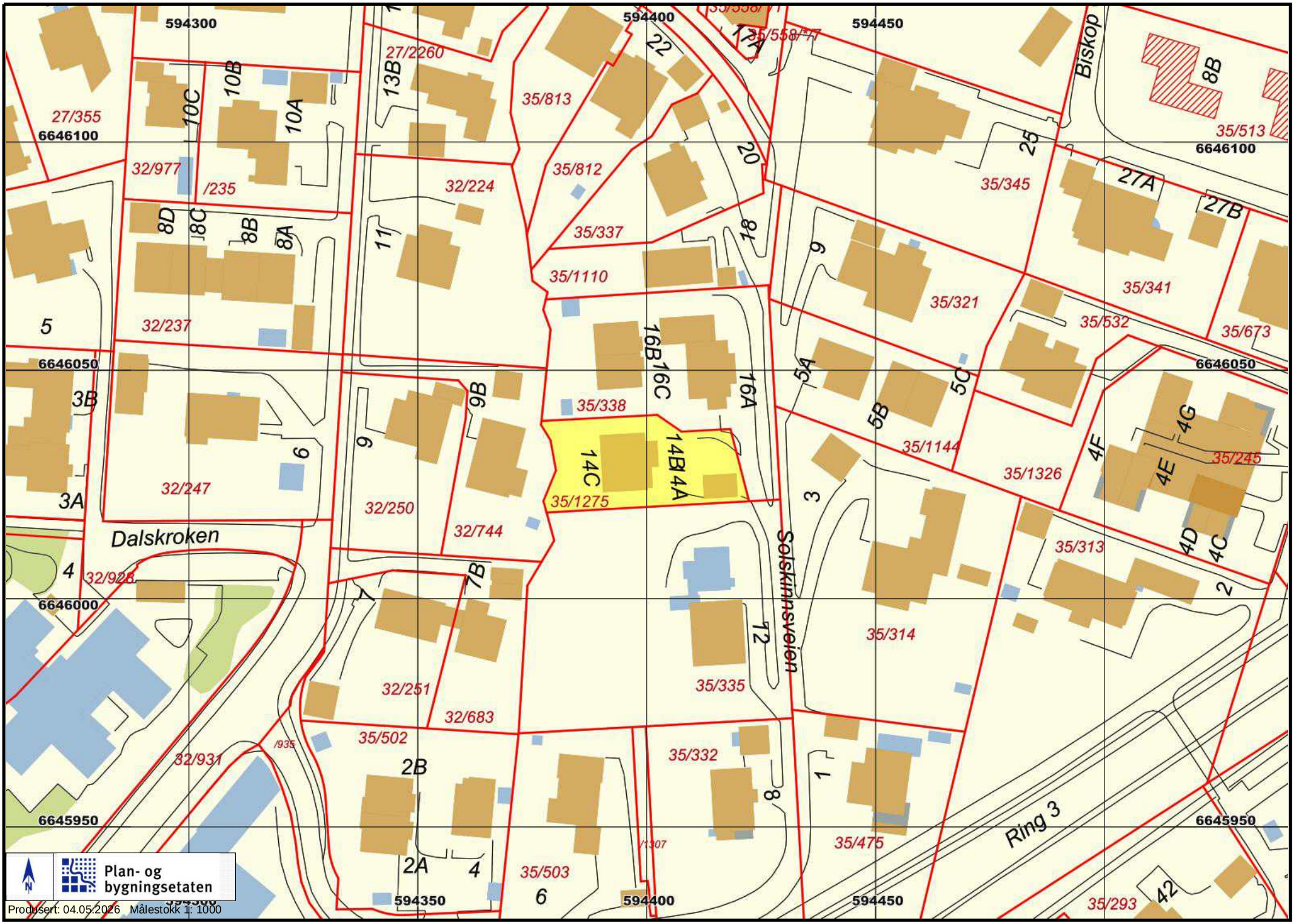
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


594300
594400
594450
6646100
6646050
6646000
6645950
27/355
27/2260
35/813
35/558/*77
35/513
32/977
/235
32/224
35/812
35/345
35/337
35/1110
35/321
35/341
35/532
35/673
32/237
35/338
35/1144
35/245
32/247
35/1275
35/1326
32/250
32/744
35/313
32/928
35/314
32/251
32/683
35/335
35/502
32/931
35/332
35/475
35/503
35/293
Dalskroken
Solskinnsveien
Ring 3
Biskop
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 1000

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Solskinnsveien 14

Vedtatt i årsmøte
den 14.05.2025.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Solskinnsveien 14 og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 1275 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.12.2019.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.]

2.3 Bruk av hagen på vestsiden av huset

Hagen på vestsiden av huset deles i tre enheter som skal disponeres av respektive leiligheter. Solskinnsveien 14a disponerer hagen på sørsiden av huset og foran den vestvendte verandaen. Solskinnsveien 14b disponerer hagen på nordside av huset frem til 14c sin veranda. Solskinnsveien 14 C disponerer hagen foran sin veranda. (se skissen på side 11)

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7 Garasje og parkeringsplasser

Sameiet disponerer to garasjeplasser og tre utendørs parkeringsplasser på egen tomt.
Solskinnsveien 14A: Disponerer 2 garasjeplasser i dobbelgarasje.
Solskinnsveien 14B: Disponerer 2 parkeringsplasser på taket av dobbelgarasje.
Solskinnsveien 14C: Disponerer 1 parkeringsplass ved siden av garasje.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader, f.eks. kommunale avgifter, kostnader i forbindelse med varmekabler, sameieforsikring. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken/ boligarealet. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet

punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

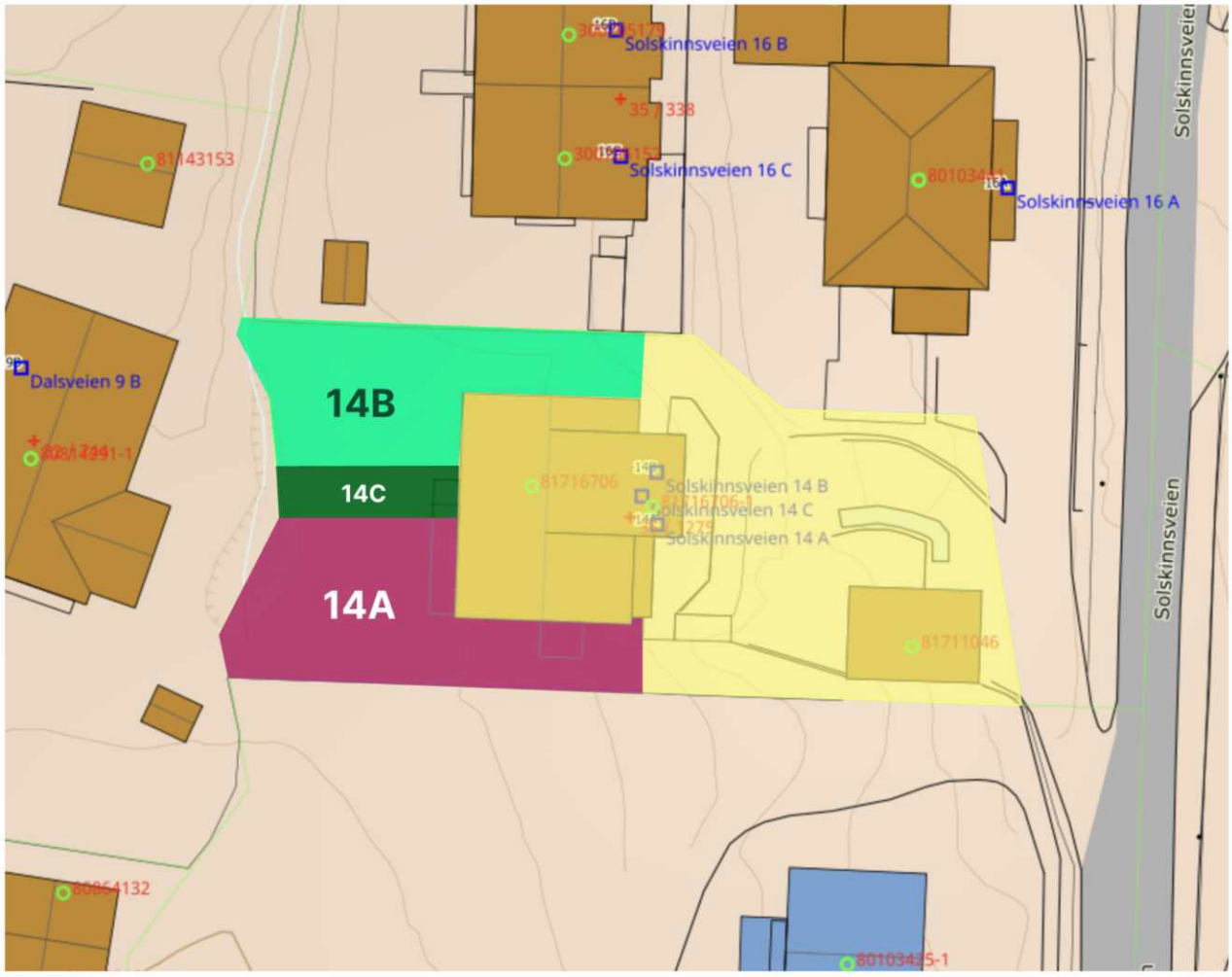
10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Skisse til pkt. 2.3



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 23-05-2012**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199910471 – 13**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Solskinnsveien 14

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

199904930 27

Byggmf. Lars Unnli AS

KOPI

Pb. 50, Vindern
0319 OSLO

Dato 04 FEB. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199904930-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode 531

Byggeplass:	SOLSKINNSVEIEN 14	Eiendom:	35/1275/0/0
Tiltakshaver:	Irene Shestopal	Adresse:	Bjørnehiet 10b, 0387 OSLO
Søker:	Helge Løkeland, Siv. Ark. MNAL	Adresse:	Pilestredet 69, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

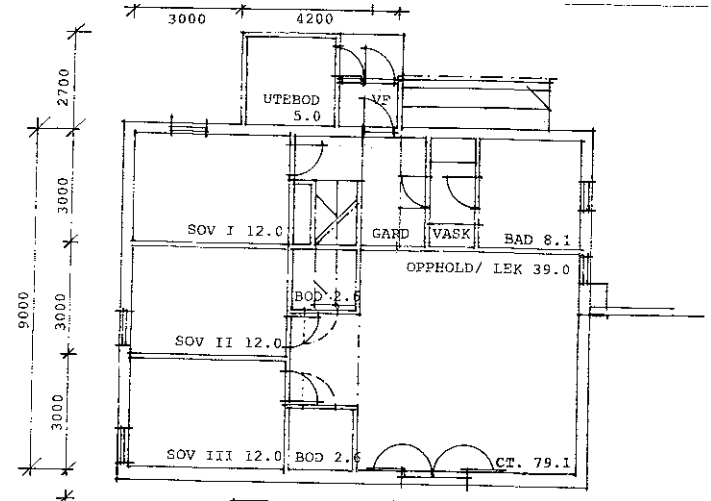
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

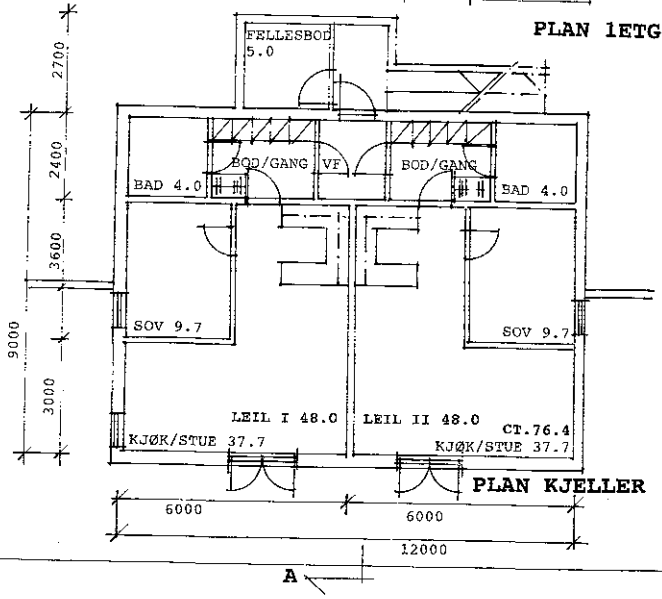
Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

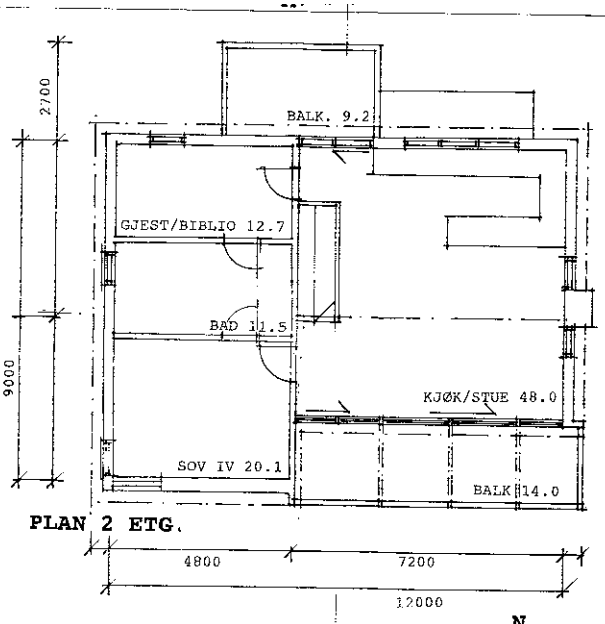
199904930 27



PLAN 1ETG.



PLAN KJELLER



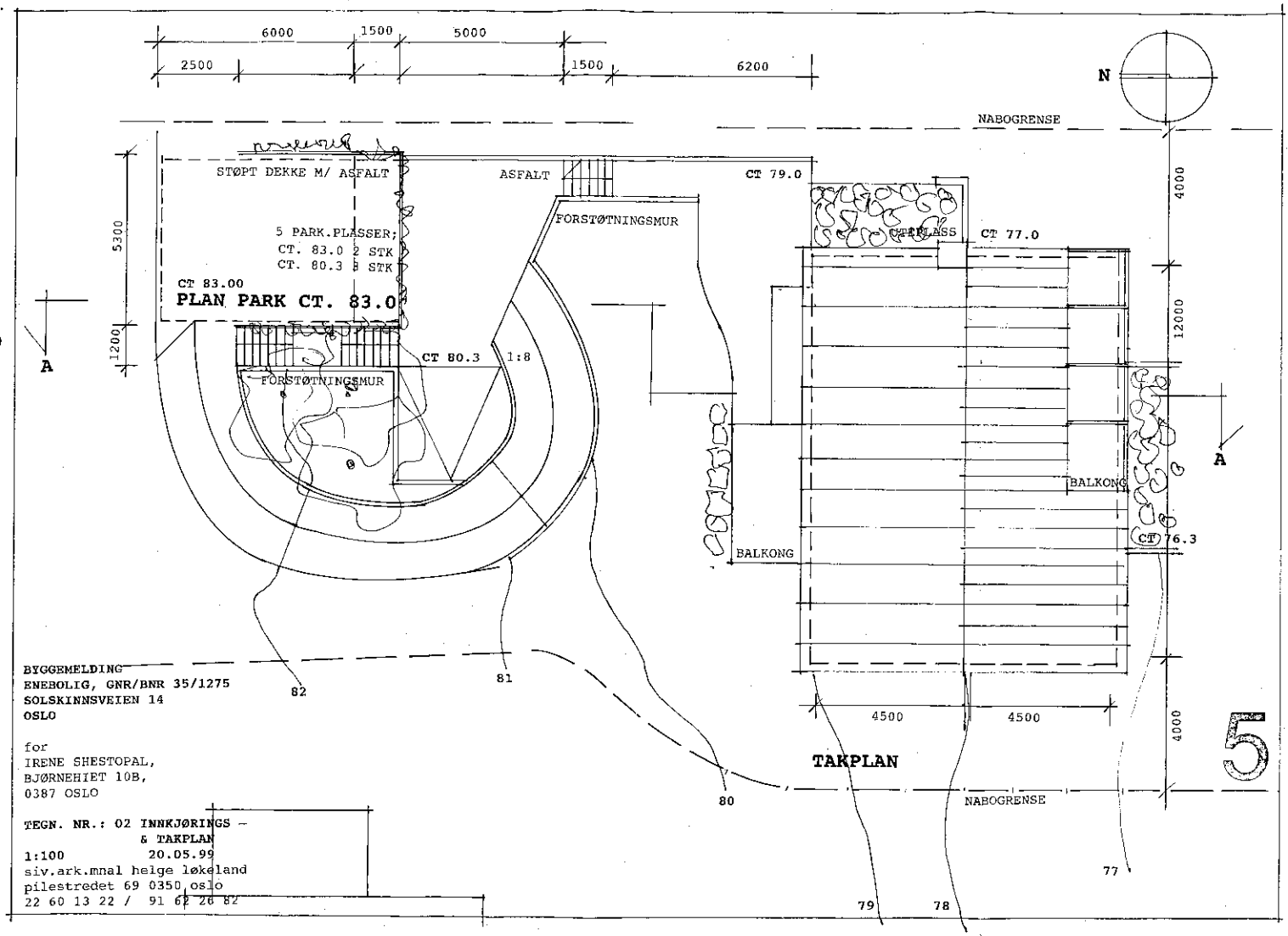
PLAN 2 ETG.

BYGGEMELDING
ENEBOLIG, GNR/BNR 35/1275
SOLSKINNSVEIEN 14
OSLO

for
IRENE SHESTOPAL,
BJØRNEHIET 10B,
0387 OSLO

1

TEGN. NR.: 03 PLANER
1:100 **20.05.99**
siv.ark.mnal helge løkeland
pilestredet 69 0350 oslo
22 60 13 22 / 91 62 26 82

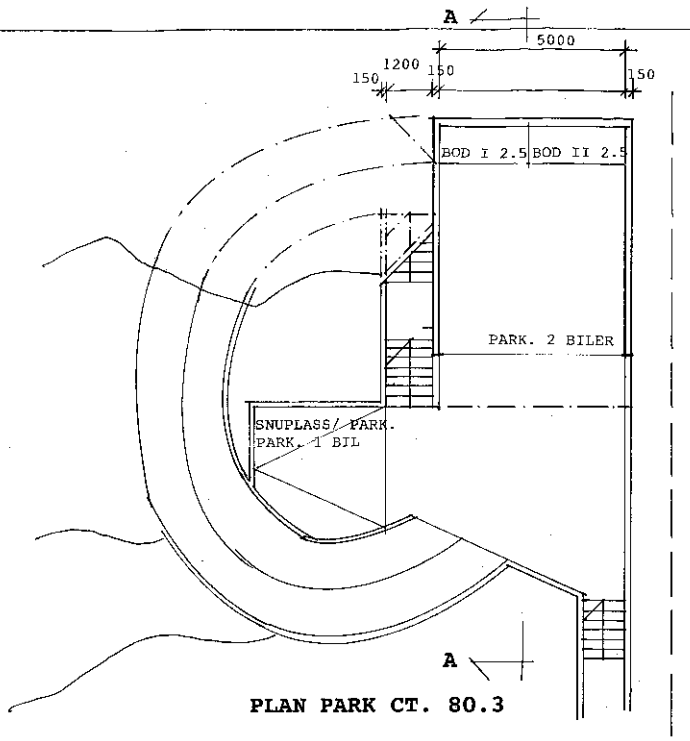


BYGGEMELDING
ENEBOLIG, GNR/BNR 35/1275
SOLSKINNSVEIEN 14
OSLO

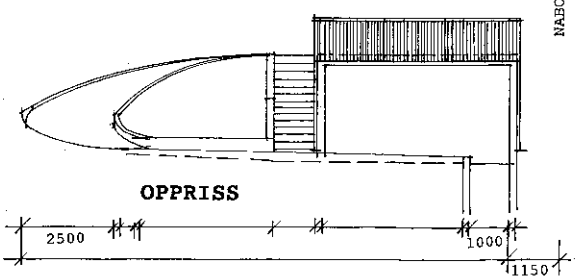
for
IRENE SHESTOPAL,
BJØRNEHIET 10B,
0387 OSLO

TEGN. NR.: 02 INNKJØRINGS - & TAKPLAN
1:100 20.05.99
siv.ark.mnal helge løkeland
pilestredet 69 0350 oslo
22 60 13 22 / 91 62 26 82

5

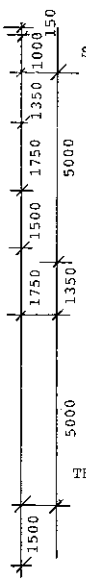


PLAN PARK CT. 80.3



OPPRISS

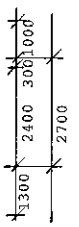
NABOGRENSE

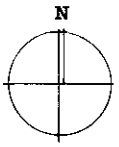


SPORTSBODER KJELLERLEILIGHETER

ALLE KONSTRUKSJONER/ TRAPPER ER I PLASSTØPT BETONG!
REKKVERK ØVRE DEL PARK., STÅL!

TERRENGET FALLER MOT TRAPP TIL HUS!





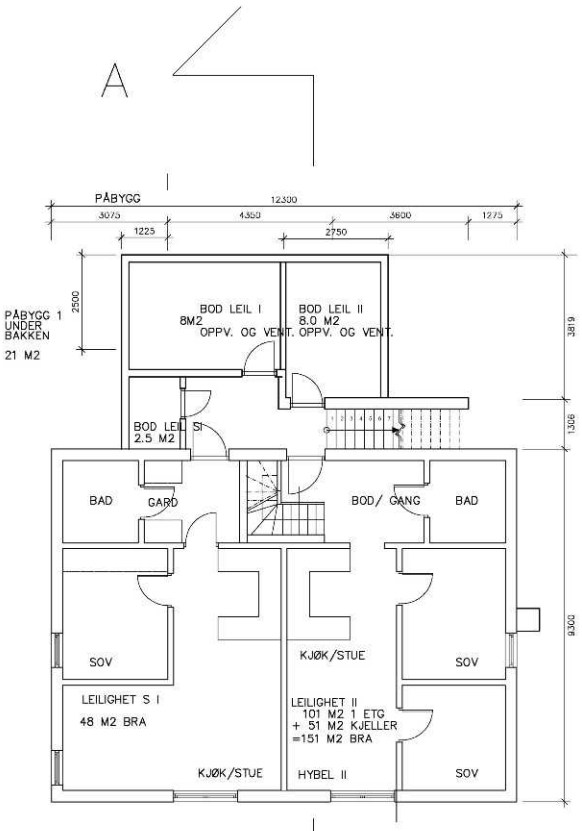
BYGGEMELDING
ENEBOLIG, GNR/BNR 35/1275
SOLSKINNSVEIEN 14
OSLO

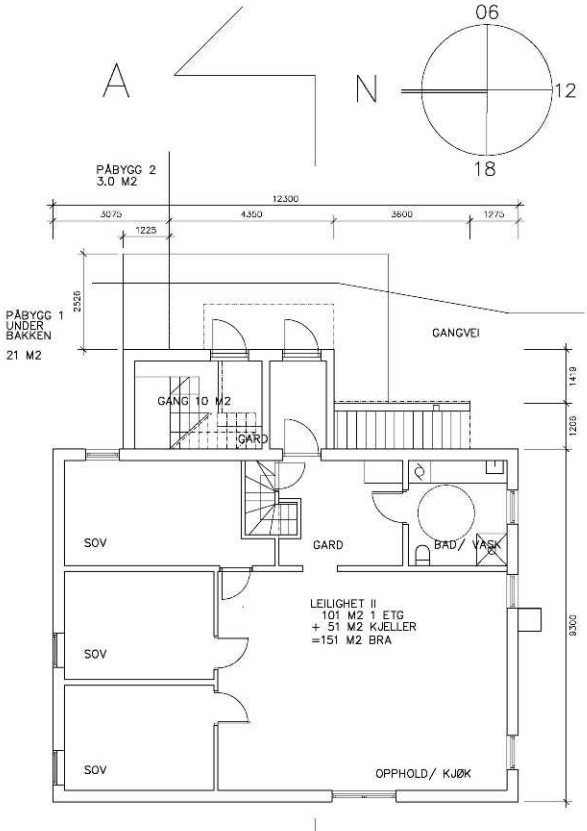
for
IRENE SHESTOPAL,
BJØRNEHIET 10B,
0387 OSLO

6

TEGN. NR.: 04 PLAN & OPPRISS
PARKERING/INNKJ.
1:100 **20.05.99**

siv.ark.mnal helge løkeland
pilestredet 69 0350 oslo
22 60 13 22 / 91 62 26 82





STATUS:	TEGNINGSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD	.A 150 N	.D

TEGNING:
NYE PLANER U OG 1

MÅL	DATO	SIGN.	KTRL.
.1:100	.08.04.17	.HL	.HL

LOKALISERINGSFIGUR:

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN/KTRL
.A	.20.09.17	.JUSTERT GANGVEI, SNUSIRKEL BAD.	
.B	.28.02.18	.HYBEL TIL SEKUNDÆRLEILIGHET	
.C	.09.12.19	.ADKOMST TIL LEIL S1, TRAPP MELLOM HY OG PRIMÆRLEILIGHET, NY PLANLØSNING BODER UNDER TERRENG.	
.D	.10.12.19	.ADKOMST LEIL II JUSTERT.	

PROSJEKTNAVN:
.SOLSKINNSVEIEN 14

PROSJEKTNR (AU): .
PROSJEKTNR (TH): .

TILTAKSART:
.RAMMESØKNAD

PROSJEKTADRESSE:
SOLSKINNSVEIEN 14
BOLIGNR:
GÅRDSNR:35
BRUKSNR:1275
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:
IRENE SHESTOPAL, SOLSKINNSVEIEN 14,
OSLO

ARKITEKT:
LØKELAND AS , MARKVEIEN 11, 0554OSLO, helge@lokeland.net 91622682

(ROLLE)
(navn, adresse)
Tlf. Fax: E-post:

(ROLLE)
(navn, adresse)
Tlf. Fax: E-post:

(ROLLE)
(navn, adresse)
Tlf. Fax: E-post:

(ROLLE)
(navn, adresse)
Tlf. Fax: E-post:

LØKELAND AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Dato: 03.07.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201804156-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLSKINNSVEIEN 14	Eiendom:	35/1275/0/0
Tiltakshaver:	IRENE SHESTOPAL	Adresse:	SOLSKINNSVEIEN 14, 0376 OSLO
Søker:	NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS	Adresse:	Teiefjellet 10, 2022 GJERDRUM
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Solskinnsveien 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg og tilbygg, mottatt 16.06.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201804156			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	.E 00	28.02.2018	1/22
Utomhusplan	.A10N	12.06.2018	3/3
A 300 NC NYTT SNITT OG FASADE	A300 N	21.06.2018	5/8
A 302 NC NY FASADE	A302N	21.06.2018	5/10
Plan underetasje og 1 etasje	A 150	10.12.2019	9/3
Plan 2 etasje og tak	A 151	10.12.2019	9/4
Fasade øst og nord	A 301	10.12.2019	9/5

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

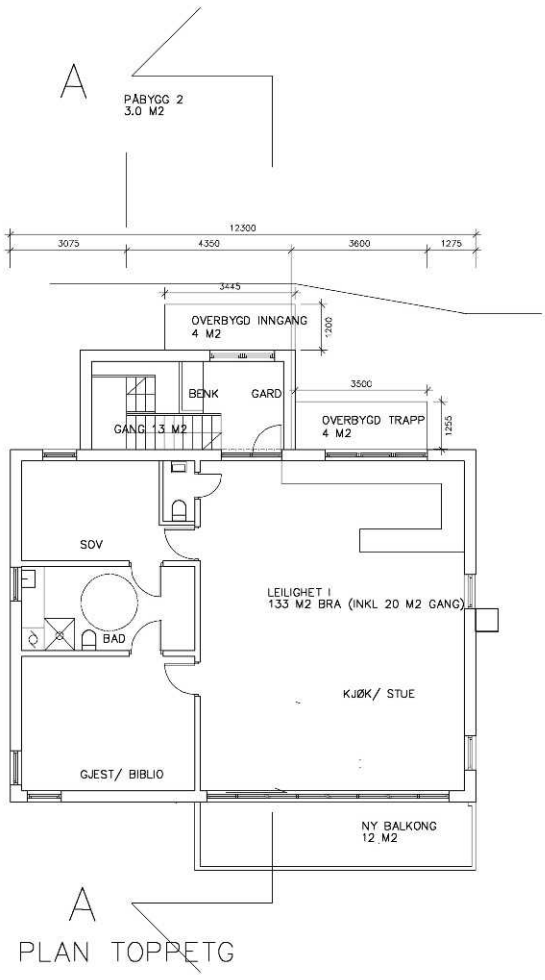
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

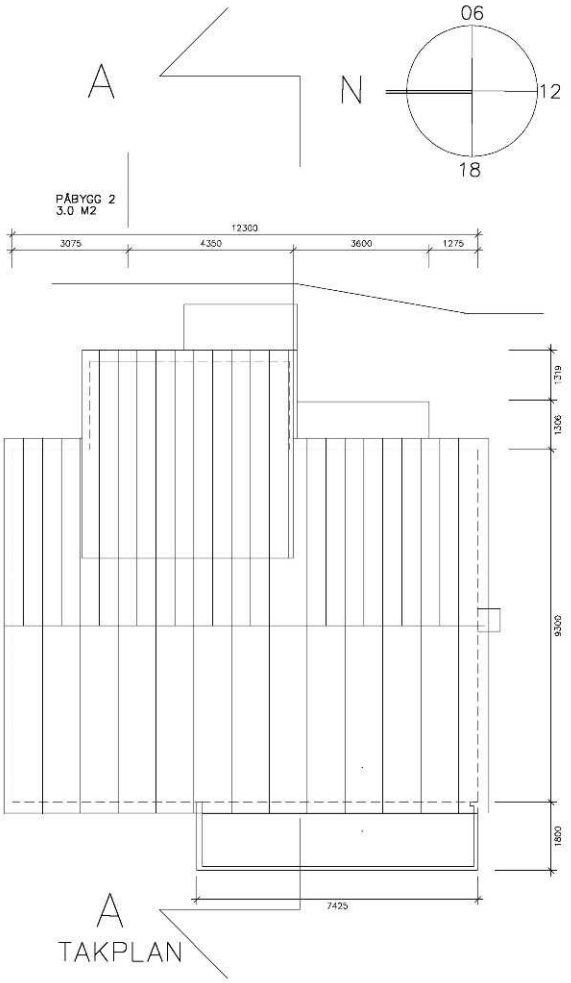
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - fungerende enhetsleder

Kopi til:
IRENE SHESTOPAL, SOLSKINNSVEIEN 14, 0376 OSLO





STATUS:	TEGN/NOSNR:	REV:
.RAMMESØKNAD	.A 151 N	.D

TEGNING:

NYE PLANER, TOPP OG TAKPLAN

MÅL:	DATO:	SIGN:	KTRL:
.1:100	.08.04.17	.HL	.HL

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN/KTRL
.A	.20.09.17	.JUSTERT GANGVEI OG BREDDE	
		.BALKONG, SNUSIRKEL BAD	
.B	.21.03.18	.HYBEL TIL SEKUNDÆRLEILIGHET	
.C	.09.12.19	.JUSTERT TRAPP, OVERLYS	
.D	.10.12.19	.JUSTERT TRAPP, VINDUER	

PROSJEKTNAVN:

.SOLSKINNSVEIEN 14

PROSJEKTNR (AU): . PROSJEKTNR (TH): .

TILTAKSART:

.RAMMESØKNAD

PROSJEKTADRESSE:

SOLSKINNSVEIEN 14

BOLIGNR:

GÅRDSNR:35
BRUKSNR:1275
FESTENR:
SEKSJONSNR:

TILTAKSHAVER:

IRENE SHESTOPAL, SOLSKINNSVEIEN 14, OSLO

ARKITEKT:

LØKELAND AS , MARKVEIEN 11, 0554OSLO, helge@lokeland.not 91622882

(ROLLE):
(navn, adresse):
Tlf. Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse):
Tlf. Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse):
Tlf. Fax: E-post:

(ROLLE):
(navn, adresse):
Tlf. Fax: E-post:

LØKELAND AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

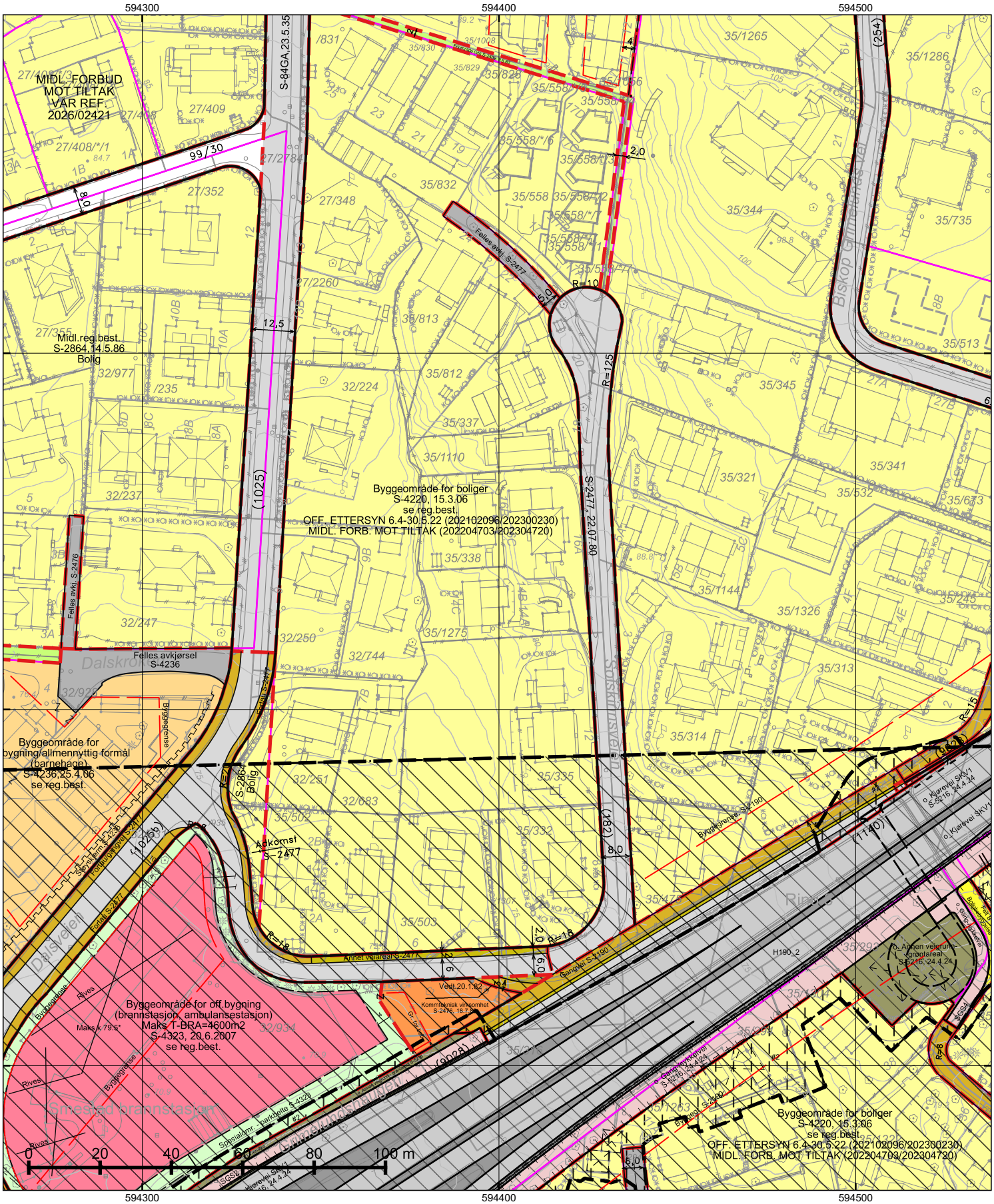
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157132/ 86531894
Adresse: Solskinnsveien 14
Gnr/Bnr: 35/1275
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

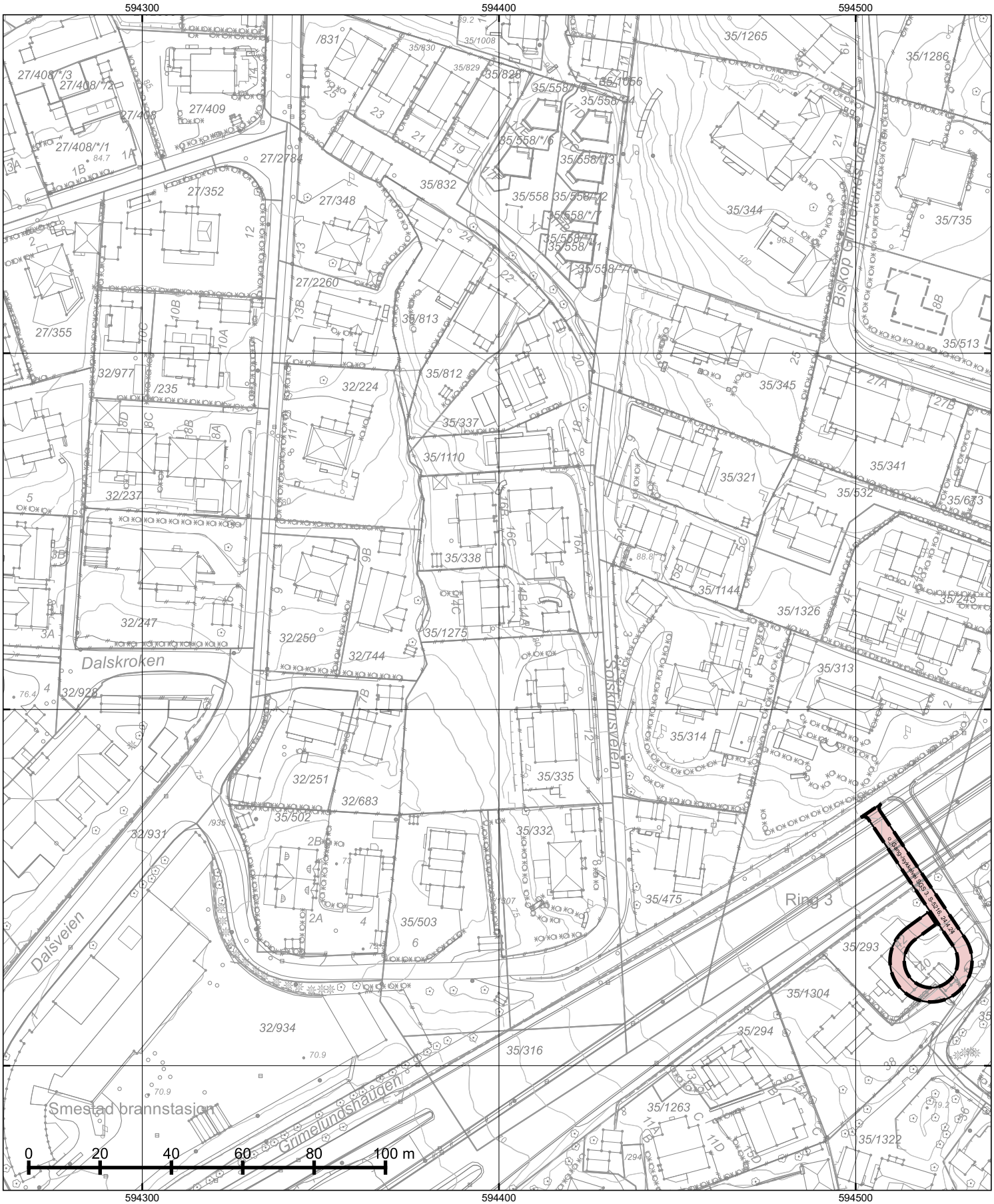
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157132/ 86531894
Adresse: Solskinnsveien 14
Gnr/Bnr: 35/1275
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157132/ 86531894
Deres ref.:
Adresse: Solskinnsveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/1275

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

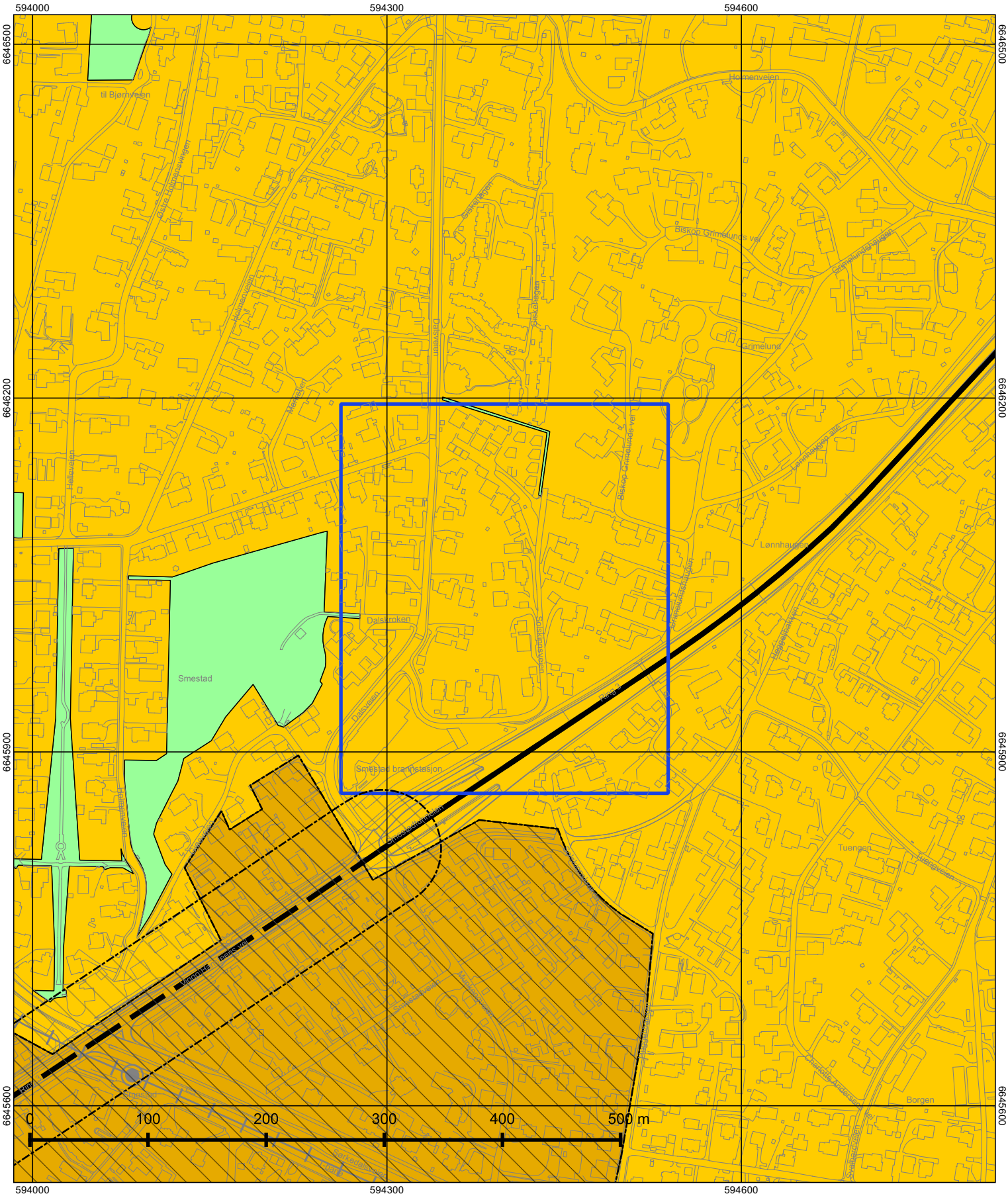
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Stenging av avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157132/86531894
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

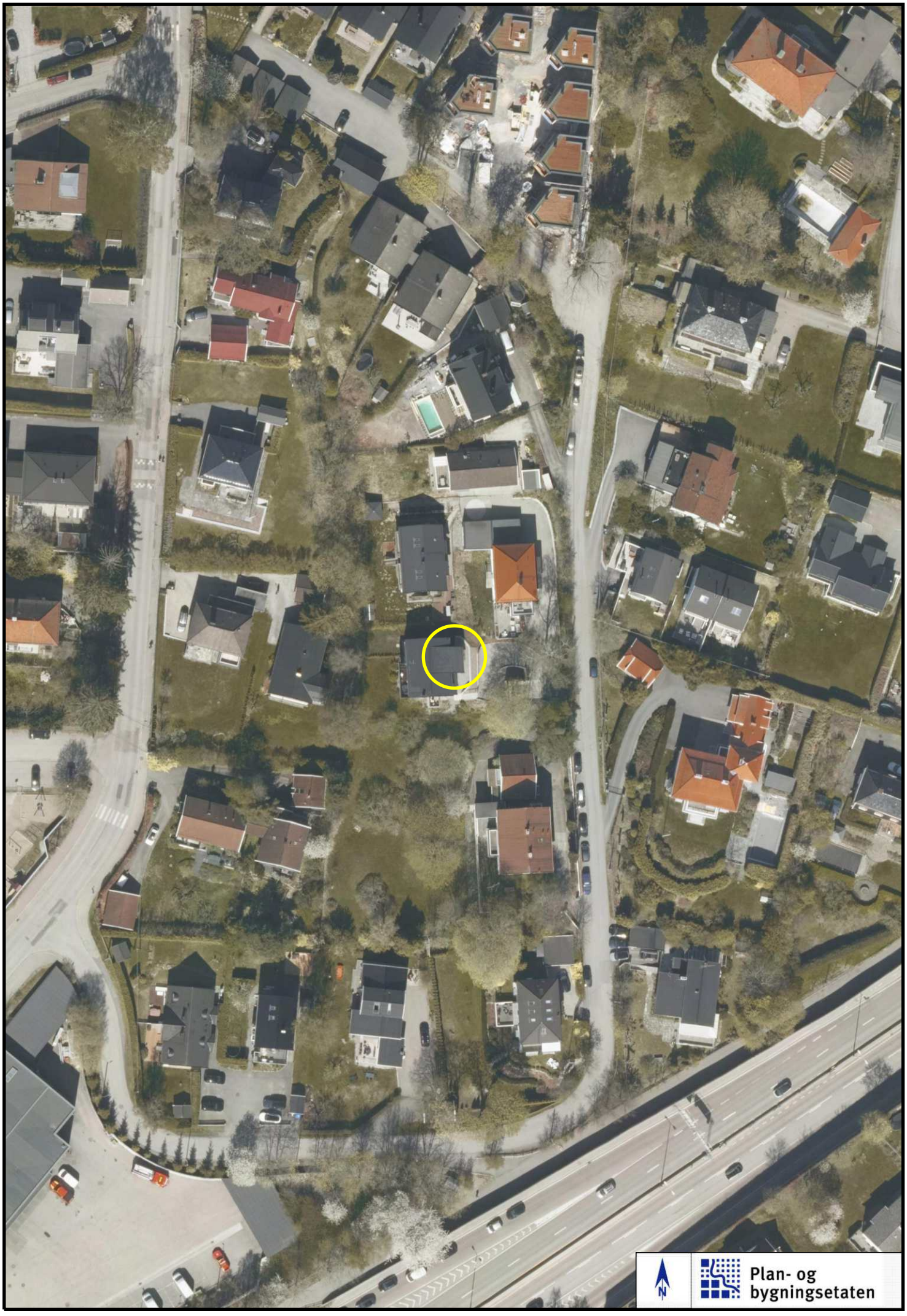
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Solskinnsveien 14 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

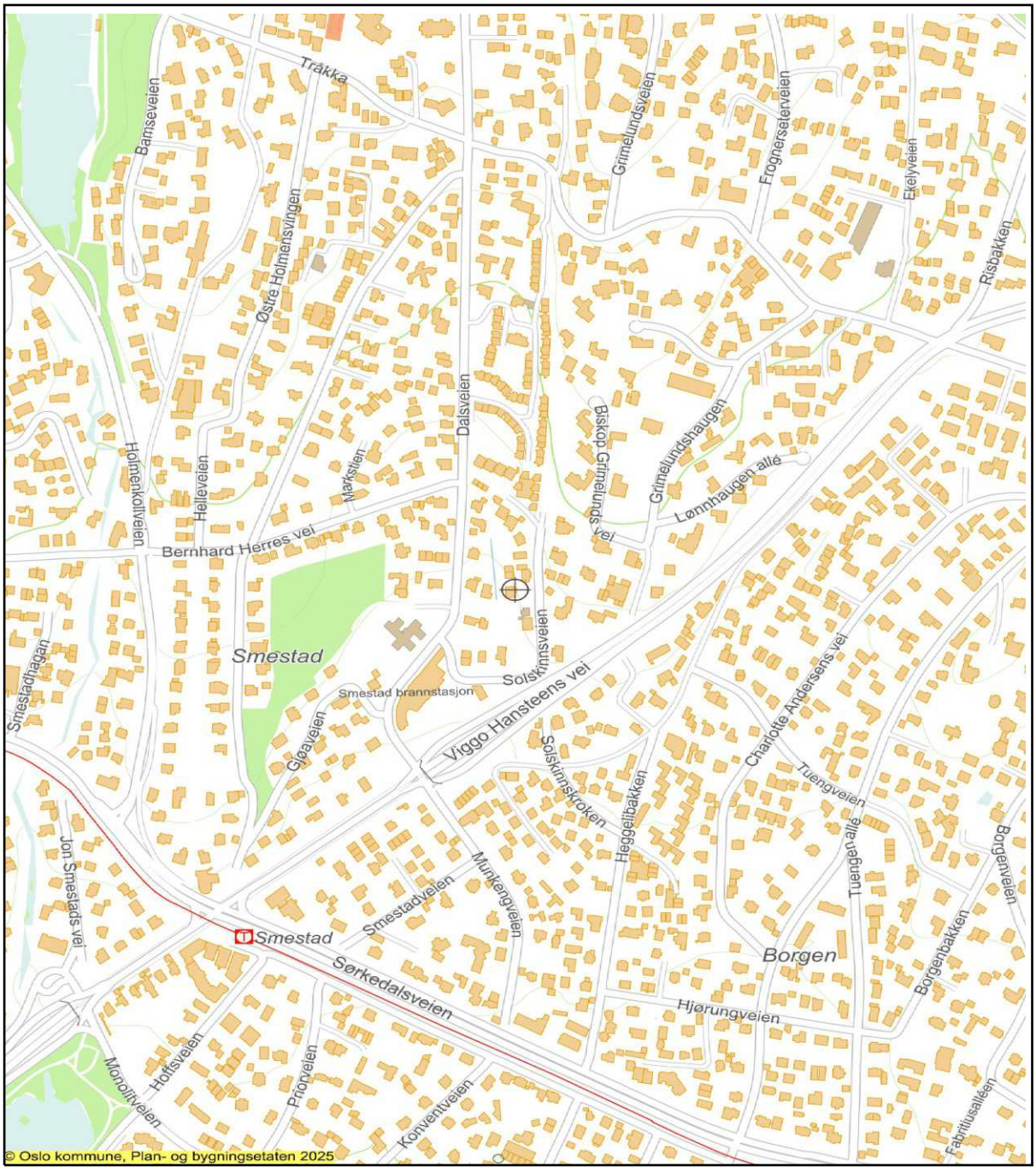
Oversiktskart

Adr.: Solskinnsveien 14 B

Gnr bnr : 35 / 1275

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Vinderen



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

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.

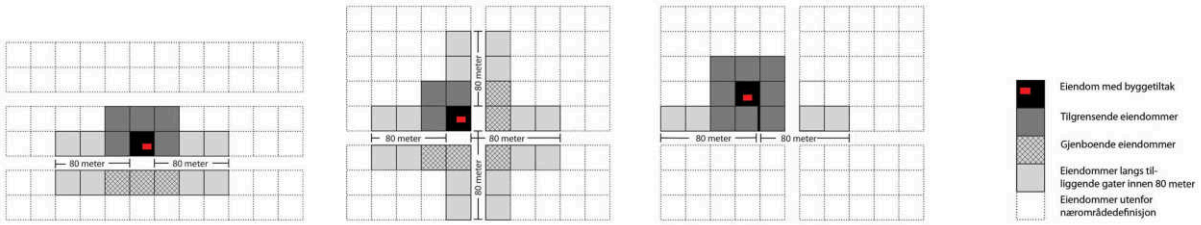
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

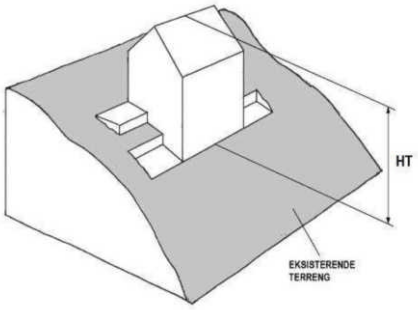
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

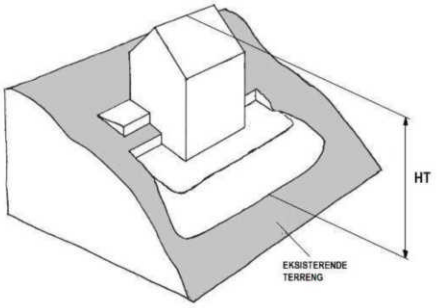
Følgende høyder tillates:

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Solskinnsveien 14B, 0376 OSLO**	
Dato for energimerking **25.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301685**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81716706**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **1275**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 979 kWh**



Solskinnsveien 14B, 0376 OSLO

Detaljering

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

Solskinnsveien 14B, 0376 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Solskinnsveien 14B

Nabolaget Grimelund - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km	
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	17 min 1.5 km	
Slemdal skole (1-7 kl.) 610 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km	
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Smestad Linje 2N, FB3, 23, 24, 28, 40, 45	7 min 0.6 km	
Smestad Linje 2, 3	8 min 0.7 km	
Gaustadalléen Linje 17, 18	3 min 2.5 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 2.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.9 km	

BARNEHAGER

Dalskroken barnehage (1-5 år) 81 barn	4 min 0.4 km	
Montessoribhg. Solsikken Låven (2-... 24 barn	9 min 0.7 km	
Giske barnehage (2-5 år) 16 barn	10 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Smestad dagligvarehandel	7 min
Joker Smestad	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	16 min
Ditt Apotek Smestad	9 min
Vinderen Vinmonopol	15 min

SPORT

Smestad park	7 min
Smestad skole	15 min
SATS Vinderen	15 min
Mudo Vinderen	15 min

«Bra sted å bo med mange muligheter!»

— Sitat fra en lokalkjent

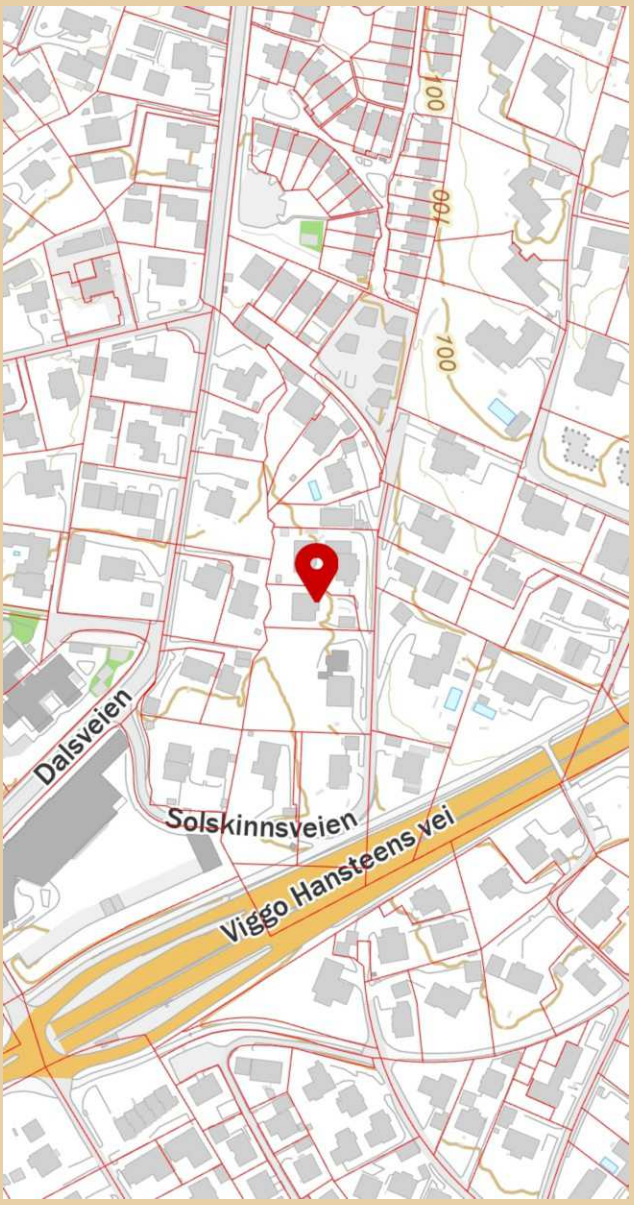
Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solskinnsveien 14B, 0376 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 1275, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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