PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SOLLERUDVEIEN 52

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

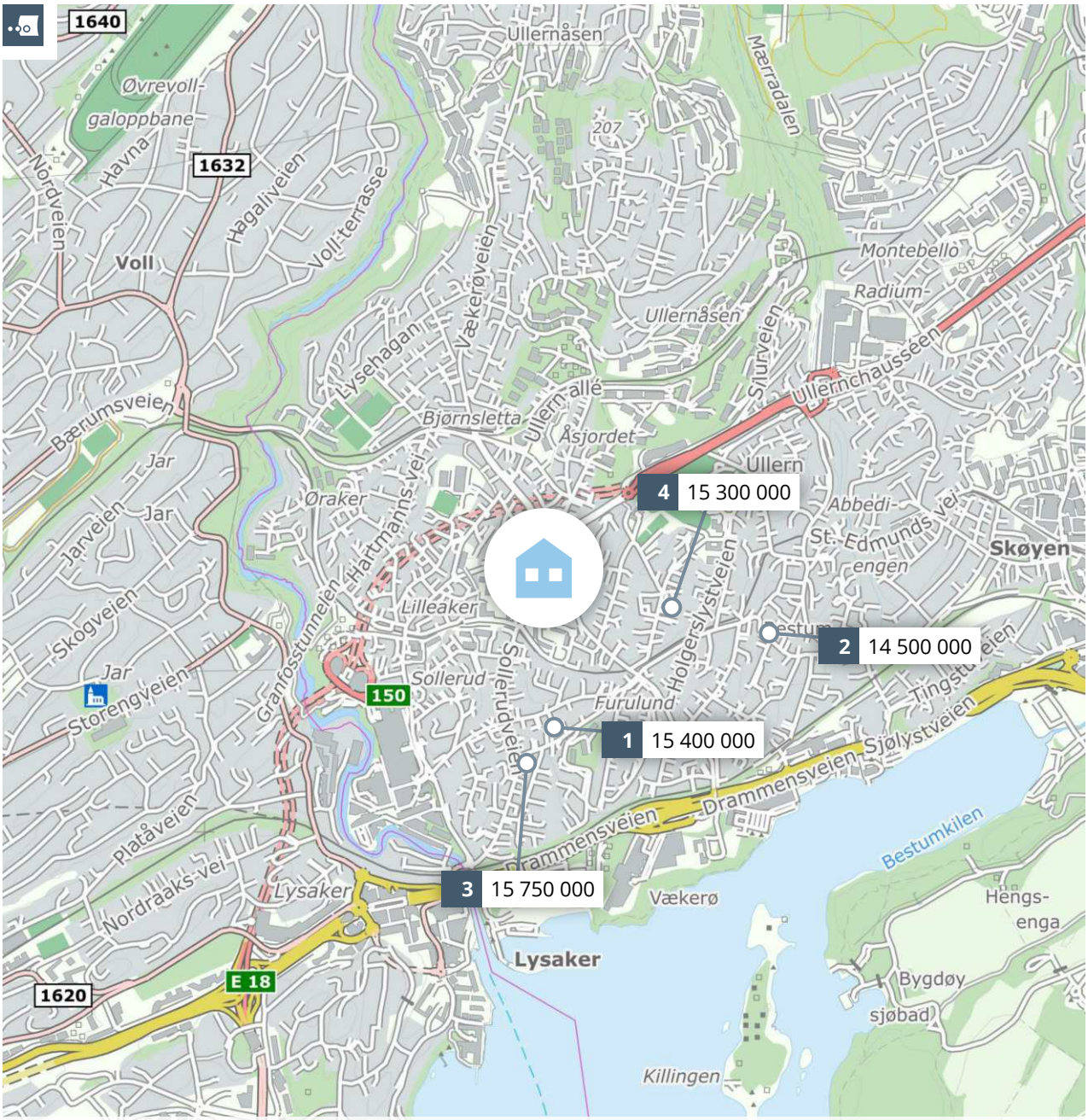
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLLERUDVEIEN 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 15.05.2026

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

Sollerudveien 52, 0283 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 10 BNR 420 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LYSAKER

Verdivurdert til

14 950 000

-	14 950 000	72 927
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	205 m²	- m²	- m²	79 m²	216 m²	11 m²
Tomt						134 m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bestumveien 76 D 171 m² 2010 214 m² 3 sov	01.09.2025	15 500 000	**15 400 000**	0	15 400 000	**90 058**
2	Bestumveien 35 A 180 m² 2004 1 459 m² 4 sov	17.09.2024	14 900 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**80 556**
3	Sollerudveien 15 C 188 m² 2014 3 169 m² 5 sov	26.08.2025	15 700 000	**15 750 000**	0	15 750 000	**83 777**
4	Furulundsveien 5 G 184 m² 2010 3 742 m² 4 sov	25.03.2025	15 900 000	**15 300 000**	0	15 300 000	**83 152**

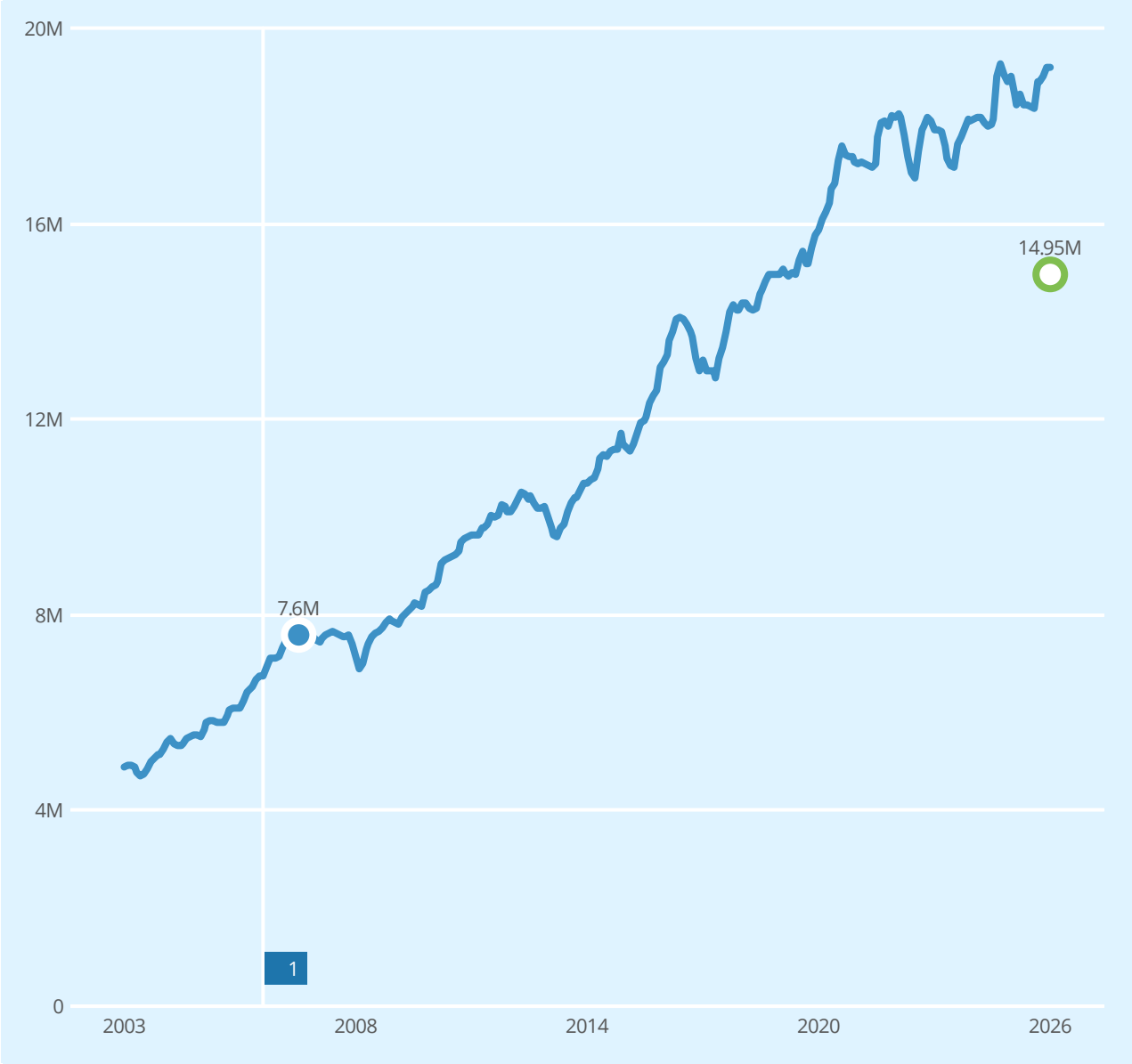
Særdeles lys, romslig familiebolig med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i grønne omgivelser på Sollerud. En godt vedlikeholdt bolig beliggende i et barnevennlig område. Boligen har en innholdsrik planløsning over flere halvplan med store og lyse oppholdsrom, gode solforhold og flere store, solrike uteplasser: Garasje med EL og direkte adkomst til boligen.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.06.2007		14.06.2007	-	7 600 000	-	7 600 000	2
20.10.2006		20.10.2006	-	3 900 000	-	3 900 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Ullern bydel nå

6
tomannsboliger til salgs

26.8M
26.1M
25 183 000 Prisantydning i snitt
24.7M
24.0M
23.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
151
dager

Tomannsboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

12
tomannsboliger solgt

15.0M
14.6M
14.2M
13 702 000 Prisantydning i snitt
13.4M
13 328 000 Salgspris i snitt
13.0M
12.6M

Solgt i snitt i løpet av
118
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

84 519 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

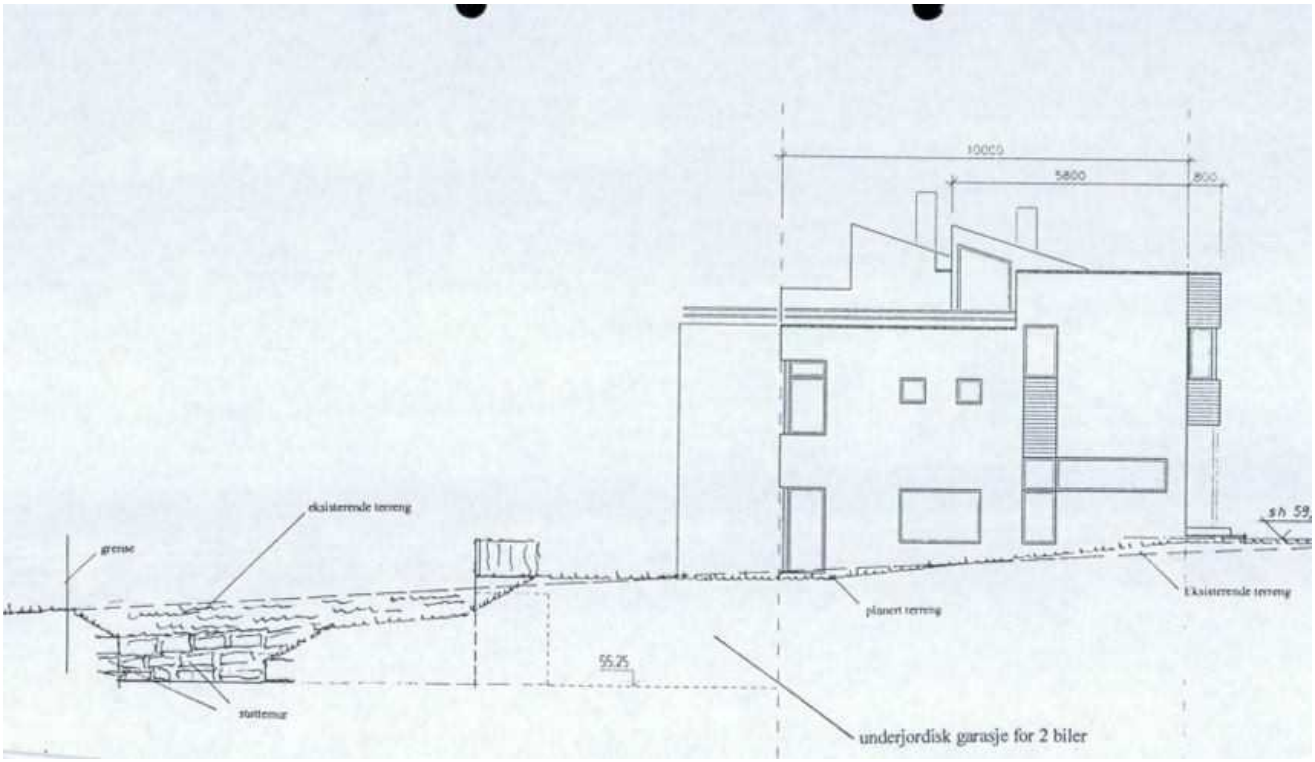
77 810 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

72 927 Sollerudveien 52 Totalpris 14 950 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sollerudveien 52, 0283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 10, bnr. 420, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1094 **Referansenummer:** UB3811

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Pål Johansen

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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 attraktivt til på Lilleaker/Ullern. Et populært boligområde med nærhet til byen. Boligen ligger tilbaketrukket og skjermet fra veien. Gode solforhold og utsikt utover Oslofjorden. Det er gangavstand til Lilleaker og til CC Vest som tilbyr det meste av forretninger og servicetilbud. Videre er det kort vei til Røa Senter, Fornebu og Skøyen, som alle byr på ytterligere shopping- og servicetilbud. Nærhet til tur- og friluftsområder som Lysakerelven, Mærradalen og Oslofjorden. Videre er det gangavstand til offentlig transport med trikk og buss, samt kort vei til T- bane på Åsjordet. Flere skoler, barnehager og godt med fritidstilbud i området.

OM TOMTEN
- Eiendommen har et brutto tomteareal på 1451 m².
Eiendommen er siden oppdelt i 6 tomteteiger fordelt på 4 boligseksjoner og fellesareal. Nr. 52 er registrert med 134 m² tomt inkludert terrasse mot syd med underliggende garasje. Felles asfaltert adkomst fra Sollerudveien via naboteig i 50 A og B. Videre er det opparbeidet felles gangvei fra Sollerudveien langsmed tomtegrensen mot nord via naboteig.
- Tomten er skrånende. Tomteteigen til 52 er opparbeidet med privat terrasse over garasjeanlegg for 52 og 54. Videre er tomteteigen opparbeidet med gressplen og og støttemurer i forbindelse med innkjøring til garasjen. Godt skjermet med hekkbeplantning på terrasse. Felles gangareal er belagt med belegningsstein. Felles gårdsplass og kjørevei til garasje er asfaltert.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV BOLIGEN
- Vertikaldelt tomannsbolig med utsikt og gode solforhold. Direkte adkomst via garasje og videre inn i boligen. Velfungerende og innholdsrik planløsning over tre hoved plan, samt toppetasje med adkomst til takterrasse. Videre er hvert hovedplan fordelt i halvplan som er med på å gi boligen gode romopplevelser og sørger for å gi de forskjellige romsonene privathet i forbindelse med fordeling av soverom. Godt med vinduer fordelt på tre sider og relativt åpne planløsninger i oppholdsrom gir videre godt med lys og romlighet i hovedetasjene. Sydvendt terrasse over garasje med adkomst via stue/ spisestue gir god kontakt mellom utomhus- og innomhus. Videre er det etablert en sydvendt takterrasse over 2. etasje med innvendig trappeadkomst.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og dagens eiere har foretatt oppgraderinger og utskiftninger som får boligen til å oppleves som tidsmessig innredet og godt ivaretatt. I 2024 ble det meste av utvendig fasadepanel utskiftet og malt. Punktert glass i verandadør ble utskiftet i -23. Ny varmtvannsbereder i -23. Det ble skiftet ut parkett i hovedplan i 2018. Ny servantinnredning på hovedbad i 2019. Nyere gasspeis. Forøvrig normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold, dog bør det alltid påregnes noe kostnader med oppussing og vedlikehold ved overtagelse av bruktbolig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTLEIE
- Det foreligger ingen begrensning iht. kommune reguleringer mht. utleie av deler eller hele boligen, dog er boligen underlagt Plan- og bygningslovens bestemmelser mht. rom godkjent for varig opphold, forsvarlig rømning mv.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER/ TILSTAND
- Byggeår 2007.
- Byggegrunn av fjell i flg. byggentreprenør Ørjan Fjell i Pro Totalbygg som oppførte boligen.
- Støpt såle mot grunn og bærende grunnmur i betong og Leca. Kjeller med innvendig isolert stenderverk mot grunnmur. Bærende yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig malt panel og innvendig platekledt. Lecadekke mellom garasje og overliggende terrasse. Forøvrig isolert trebjelkelag med ståldragere i etasjeskillerne. Tak og takterrasse i isolert trekonstruksjon. Terrassen er tekket med toppmembran og overliggende terrassebord på hoveddel av boligens 2. etasje. Videre er det over boligens 2. etasje et flatt opphøyet takparti tekket med synlig membran og dels pulttak over trappeadkomst til terrasse tekket med takbeslag.
- Bygningen fremstår i normalt god stand hensyntatt byggeåret.
- Noe vedlikeholdsoppgaver må påregnes ved overtakelse av bruktbolig.

ROMFORDELING:
Kjeller:
- Trapperom med repos, Bod, Kjellerstue, Vaskerom, Sluse, Garasje
Etasje 1:
- Entré/ hall m/trapp, Toalettrom, Stue/ spisestue med peis og utgang terrasse, Kjøkken
Etasje 2:
- Trapperom med repos, Soverom 1 med fransk balkong og ensuite Bad 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad2, Bod
Etasje 3:
- Trapperom med repos og utgang takterrasse

Annet:
- Sydvendt takterrasse med utgang fra stue/ spisestue og utgang til terreng.
- Sydvendt takterrasse med utgang fra 3. etasje.
- Infrarød varmelampe og elektrisk markise på terrasse ut fra stuen.
- Fransk luftebalkong fra hovedsoverom.
- Kryprom for lagring under trapp og repos i kjeller

Oppvarming:
- El. oppvarming med panelovner.
- Varmekabler i gulv på våtrom, hele kjelleretasjen, samt i flislagt område i entré/ hall 1. etg. og utetrapp.
- Gasspeis i stue 1. etg.

Takhøyder, målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Kjellerstue. ca. 239 cm.
- Stue 1. etg. ca. 240 cm.
- Kjøkken 1. etg. ca 360 cm.
- Hovedsoverom 2. etg. ca. 241 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og

Beskrivelse av eiendommen

takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

PARKERING
- Garasje i del av kjeller, ca. 17 m². Garasjeportmål med ca. bredde 250 cm. og høyde under port ca. 209 cm.
- Direkte adkomst fra garasje til bolig.
- Det er etablert el. billader.
- Aut. leddport.
- Gårdsplass med tre felles parkeringsplasser.
- Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

SAMEIET
- Det er ikke etablert et formelt sameie, men eier har informert om at det er et godt samarbeid om fellesarealer.
- Består av fire boligseksjoner med én vertikaldelt tomannsbolig og én horisontaldelt tomannsbolig.
- Vedtekter og evt. tinglyste forhold, bruksrettigheter, evt. felleskostnader mv. er ikke gjennomgått av takstingeniør, og det anbefales å sette seg godt inn i informasjonen som følger med salgsoppgaven.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

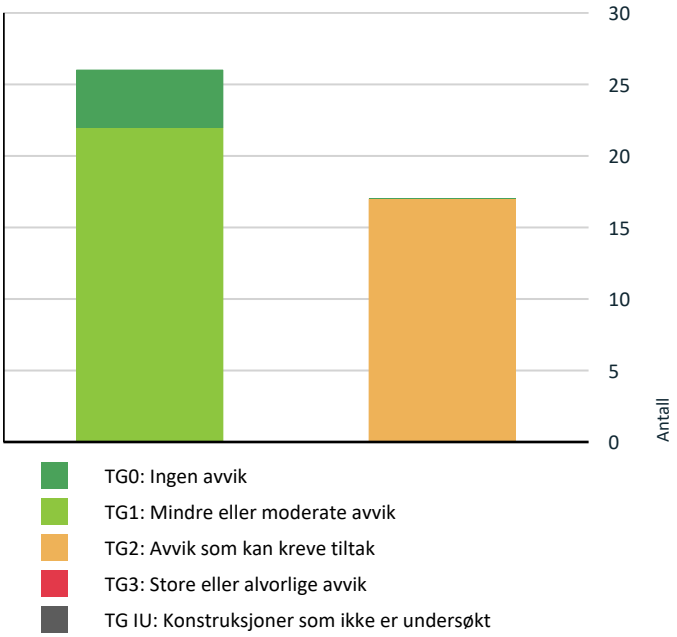
Ferdigattest utstedt 06.05.2008
Rammetillatelse utstedt 03.02.2006 som ligger til grunn for forskriftskrav. Tiltakstype: Tomannsbolig/ rekkehus. Tiltaksart: Oppføring.

Avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger:
Opprinnelig er boligen byggemeldt med kjeller som tilleggsdel med hobbyrom og boder. Tilleggsdeler er ikke å regne som godkjent for varig opphold.
Hobbyrom og bod er innredet for varig opphold/ hoveddel, med kjellerstue og vaskerom.
Det er etablert 2 stk. vinduer og lysgraver i grunnmur og terreng i hobbyrom.
Takstingeniør har ikke funnet dokumentasjon i bygningsetatens tilgjengelige saksarkiv som har registrert kjellervinduene med lysgraver omsøkt, eller søknad om bruksendring av hobbyrom og og bod til kjellerstue og vaskerom.

Ovennevnte bruksendringer og fasadeendring med vinduer og lysgraver er å regne som søknadspliktige hensyntatt dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600: Tilstandsanalyse av byggverk, og er basert på visuell besiktigelse av tilgjengelige bygningsdeler samt enkle funksjonstester der dette har vært hensiktsmessig. Rapporten bygger videre på opplysninger gitt av rekvirent og observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt.
Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, inngrep i konstruksjoner eller åpning av lukkede bygningsdeler. Skjulte konstruksjoner og installasjoner er vurdert ut fra synlige forhold og eventuelle symptomer.

Dokumentasjon og rettslige forhold:
Følgende er ikke gjennomgått eller kontrollert, og ligger utenfor rapportens arbeidsomfang:
Eventuelle tinglyste heftelser, servitutter eller andre rettsforhold. Seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger

Sameiet:
Fellesarealer er ikke vurdert.
Vedtekter, Årsregnskap, Felleskostnader, Vedlikeholdshistorikk, Pågående eller varslede saker.
Der slike forhold omtales i rapporten, er dette basert på tilgjengelige opplysninger mottatt fra rekvirent eller observasjoner ved befaring, uten selvstendig verifikasjon.

Bruk, alder og forventet tilstand;
Boligen er oppført i 2007, og er vurdert ut fra:
Datidens byggeskikk og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet
Normalt forventet teknisk og visuell standard for tilsvarende bygninger

Dagens bruk av boligen:
Manglende samsvar med dagens krav i teknisk forskrift (TEK) vurderes ikke nødvendigvis som avvik eller mangel, dersom løsningen var vanlig og akseptert på oppføringstidspunktet.
Boligen har vært brukt over lengre tid, og normal slitasje, elde og bruksspor må påregnes. Forhold som oppdages etter overtakelse, og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente ut fra alder, type og bruk, kan medføre behov for fremtidig utbedring uten at dette nødvendigvis anses som avvik.

Det kan foreligge mangelfull eller manglende dokumentasjon på:
Utførelse, materialvalg og senere endringer eller utbedringer.
Vurderingene i rapporten er derfor i hovedsak basert på observerbar tilstand og faglig skjønn. Fravær av synlige skader, symptomer eller indikasjoner på svikt innebærer ingen garanti for at skjulte konstruksjoner eller installasjoner er uten mangler.

Ansvarsforhold ved omsetning:
Ved eventuell avhending presiseres det at Selger har opplysningsplikt, og Kjøper har undersøkelsesplikt, i henhold til avhendingslova.
Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten, inkludert forutsetninger, avgrensninger og registrerte avvik.

Forbehold:
Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil eller feilinformasjon som kan ha oppstått som følge av inkurie.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — 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 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — 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
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er besiktiget fra takterrasse. Takene er utført i trekonstruksjon og antas å være etablert som kaldt tak med utvendige nedløp, basert på tilgjengelige observasjoner. Takets konstruksjonsprinsipp er ikke verifisert da dette er skjult.
Taket er hovedsakelig flatt og oppdelt i to nivåer. Takterrassedelen er utført med opplektede impregnerte terrassebord på underliggende kunststoff-/foliemembran. Øvrige flate takflater er tekket med synlig foliemembran. Pulttak/skråtak over innvendig trapp er tekket med metallbeslag.

Parapeter er tekket med beslag.
Rekkverk rundt terrasse i panelt trekonstruksjon med toppbeslag i metall.

Forøvrig er det etablert belysning på vegg og el. stikk. i forbindelse med terrassen på taket,

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert oppsamling av smuss og løv på membranen under terrassebordene, med påvist utvendig nedløp mellom membran og overliggende terrassebord. Forholdet kan hindre fri vannavrenning og medføre økt belastning på membranen.

Takmembranene har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Eksponerte membranflater vurderes å ha brukt mer enn halve normerte levetid, og tildekket takterrassemembran har begrenset inspeksjonsmulighet. Samlet sett gir dette økt risiko for fremtidig svikt, selv om lekkasje ikke er påvist.

Forholdene utløser tilstandsgrad TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert drenering og høy alder kan føre til redusert levetid på takmembran og økt risiko for fuktskader ved svikt. Skader på slike konstruksjoner kan utvikle seg uten tydelige varselsignaler.
Det anbefales rengjøring under terrassebordene samt kontroll av fri vannavrenning til nedløp. Videre anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av sluk, overganger og synlige membrandetaljer.
Membranens alder tilsier at videre utvikling bør følges tett som del av normalt vedlikehold.



Takterrasse



platetekket pulttak



Flatt tak over takterrasse



Nedløp fra takterrasse under overliggende terrassebord inspisert via luke i terrassegulv

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og antas å være fra byggeår 2007. Løsningene fremstår generelt som funksjonelle og med normal aldersslitasje hensyntatt alder.

Forventet teknisk levetid for metallrenner og beslag vurderes normalt til 30–50 år, avhengig av materialtype og vedlikehold.

Det er etablert både åpne utkast og lukkede løsninger. Deler av taknedløpene er ført i lukket rør til aquadren foran garasjeinnkjørsel, mens enkelte nedløp har åpent utkast direkte på terreng langs grunnmur, med avrenning til drenspukk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen taknedløp har åpent utkast langs grunnmur med avrenning direkte til terreng/drenspukk. Løsningen vurderes ikke som hensiktsmessig da takvann tilføres området inntil bygningen i stedet for å ledes bort.
På denne bakgrunn settes tilstandsgrad TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpent utkast langs grunnmur kan medføre unødvendig belastning på grunnmur og dreneringssystem, og kan over tid øke risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.
For å lukke avviket anbefales det at nedløpsvann fra takrenner ledes bort fra bygningen, for eksempel via lukket rørsystem eller til egnet terreng med tilstrekkelig avstand fra grunnmuren.



Nedløp ført ned langs grunnmur



Nedløp fra takterrasse ført i lukket drensør ned til aquadren foran garasjeinnkjørsel

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i bindingsverk og kledd med liggende trekledning. Isolasjonstype og mengde er ikke verifisert, men antas utført i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Normale vedlikeholdsintervaller for trekledning er ca. 3–5 år for beis og 6–12 år for maling, avhengig av eksponering.

I 2024 ble hoveddelen av utvendig panel utskiftet og malt. Fasader fremstår i god stand ved befaring, med lite synlig værslitasje.

Tilstandsgrad: TG1
Basert på en helhetsvurdering vurderes veggkonstruksjonen å ha normal tilstand sett i forhold til alder og utførelse. Normalt vedlikehold av kledning må påregnes.

Merknad:
- Det var noe vanskelig å påvise lufteprinsipp bak fasadekledning, men entreprenør har kontrollert lufteprinsippet 13.05.26 og innestår for at fasadekledningen er tilstrekkelig luftet.



Fasade syd



Fasade øst

Tilstandsrapport



Fasade nord



Karnapp over entré

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Karnapp over entré er utført i trekonstruksjon. Konstruksjonens oppbygning og utkragingsprinsipp er ikke kjent, da dette er innbygget og skjult, men karnappet antas i hovedsak oppført etter samme prinsipp som øvrige yttervegger. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Karnappet er understøttet av tresøyler, som igjen er etablert på trappekonstruksjon fundamentert mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert mindre sig/skjevhet i karnappet, som vurderes å kunne ha sammenheng med setning i underliggende trappekonstruksjon mot terreng, hvor søylene tar opp last fra karnappet. Det er ikke registrert tegn til pågående eller betydelig bevegelse, og avviket fremstår begrenset.

Forholdet vurderes som et avvik grunnet avvikende geometri og usikkerhet knyttet til lastoverføring og fundamentering, og avviket utløser tilstandsgrad: TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens. Det er ikke grunn til å tro at karnappet er i bevegelse i nevneverdig grad, da skjevheten er liten og karnappet er ca. 19 år. Ved kraftig underdimensjonering ville man kunne forvente større utslag av skjevheter. Det antas at setningen har satt seg,

Det anbefales uansett å følge med over tid for å se om det forløper ytterligere setningsavvik.

Ved evt. fremtidig utvikling av ytterligere setninger anbefales det å jekke opp karnappet, men dette er ikke vurdert å være nødvendig per tid.



Karnapp

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og terrassedører med isolerglass fra byggeår 2007. Overflatene fremstår generelt i normal stand ut fra alder. Det er ikke foretatt full funksjonstesting av alle enheter, og mindre slitasje må påregnes. Punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring alene, og kan derfor ikke utelukkes.
Eier har opplyst at ett isolerglass i verandadør er tidligere skiftet på grunn av punktering.

Forventet normert levetid er normalt:
Trevindusrammer: ca. 30–60 år
Isolerglass: ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Isolerglassene er ca. 18–19 år gamle, og har dermed passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Dette medfører økt sannsynlighet for punktering og redusert isolasjonsevne fremover, selv om det ikke er påvist punkterte glassruter eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Avviket er basert på alder og økt risiko for svikt, og forholdet utløser tilstandsgrad TG 2.

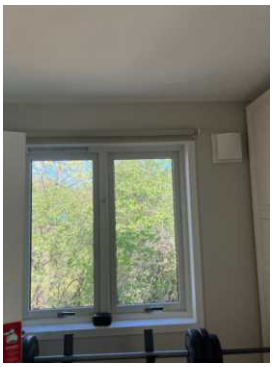
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

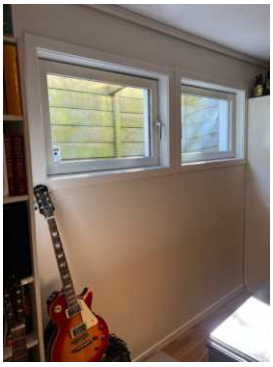
Tilstandsrapport

Det er ikke registrert umiddelbare konsekvenser, og vinduer og terrassedører vurderes å fungere tilfredsstillende hensyntatt alder og bruk. Over tid må det imidlertid påregnes økt behov for vedlikehold, justering og eventuell utskifting av isolerglass ved punktering.

Det vurderes ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt. Videre oppfølging bør skje som del av normalt vedlikehold, med særlig oppmerksomhet på tegn til punktering, mekanisk slitasje og svekket tetthet.



Soveromsvindu



Kjellervinduer



Vinduer og terrassedør på takterrasse



Vinduer og terrassedører sydvegg

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har to- fløyet massiv entrédør med malte overflater og vinduspost.

Entrédør mellom garasje og kjeller med malte glatte fronter og har brann- og lydklassifisering B-30/ 35dB.

Dørene fremstår uten større avvik og har normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret. Tilstandsgrad: TG1

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Entrédør



Dør mellom garasje og kjeller

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takterrasse over 2. etasje er beskrevet og vurdert under punktet Taktekking.

Sydvendt takterrasse over garasjekonstruksjon med utgang fra stue: Takterrassen har toppsjikt av opplektede impregnerte terrassebord, og fremstår med normal bruks og værslitasje hensyntatt alder. Det er påvist foliemembran under terrassegulvet, etablert oppå underliggende etasjeskiller i Lecaelementer. Membranen er godt beskyttet av overliggende terrassedekke, noe som normalt gir lengre teknisk levetid enn eksponerte løsninger.

Terrassen har rekkverk og skjermvegg i tre, samt dør i tre med utgang til terreng. Underliggende garasje er besiktiget, og det er ikke registrert fuktsymptomer, misfarging eller andre forhold som indikerer lekkasje.

Vurdering og tilstandsgrad:
Det er ikke påvist nevneverdige avvik ved befaring. Takterrassen fremstår i normal teknisk og funksjonell stand hensyntatt alder, konstruksjon og bruk.
Tilstandsgrad: TG 1

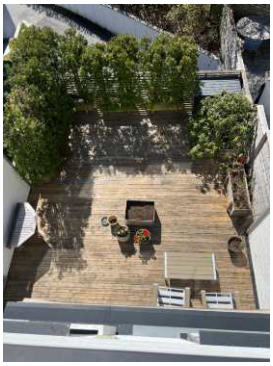
Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår



Terrassemembran og overgang grunnmur til garasje



Terrasse over underliggende garasje



Terrasse over garasje sett fra takterrasse



Terrasebord og møte med terrassedør

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp, antatt utført i betongkonstruksjon. Flislagt med skiferflis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Det er påvist bom i enkeltfliser i begge trappeløp. Avviket vurderes som moderat og er gitt tilstandsgrad TG2 hensyntatt alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens. Fliser med bom kan imidlertid løsne ytterligere over tid.

For å lukke avviket:
Løse fliser bør tas opp, re-limes og fuges.



Utvendig trapp

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av eikeparkett i oppholdsrom. Noen flislagte områder.
- Vegger har malte overflater.
- Himlinger har malte overflater.

Takhøyder (målt tilfeldig):
Kjellerstue: ca. 239 cm
1. etasje stue: ca. 240 cm
Kjøkken ca. 360 cm
2. etasje hovedsoverom: ca. 241 cm
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og naturlige toleranser.

Vurdering
Overflatene fremstår som fullt brukbare og har normal bruks- og aldringsslitasje hensyntatt alder. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten betydning for overflatenes funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
Overflater generelt fremstår som normalt brukt, i god stand og jevnlig vedlikeholdt hensyntatt alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført som betongdekke.

Måleresultater avvik:
Kjeller:
Ingen nevneverdige avvik
1. etasje:
Stue:
Ca. 10 mm nivåforskjell over hele lengden 6,3 m./Ca. 5 mm midt i rommet/ Ca. 4 mm avvik over 2,0 m
2. etasje:
Hovedsoverom:
Ca. 12 mm nivåforskjell over ca. 3,7 m. hele lengden/ Ca. 4 mm avvik midt i rommet.
Trapperepos:
Ca. 9 mm. over ca. 2 m. hele lengden.
Mellom plan soverom:
Ca. 20 mm.over 3,8 m. hele lengden/ Ca. 18 mm. midt i rommet.
3. etasje:
Repos:
Ca. 6. mm nivåforskjell over 3,2 m. hele lengden./ Ca. 4 mm. midt i rommet.

Forbehold:
Det tas forbehold om at det ved senere kontrollmålinger kan avdekkes planavvik i samme rom og/eller i øvrige rom som ikke har vært gjenstand for måling ved denne befaringen. Avvik kan variere som følge av målemetode, målepunkt og naturlige variasjoner i konstruksjonen, herunder setninger, materialegenskaper og normal aldring. 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 per etasje der hvor dette er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert avvik i planhet i forhold til dagens standardkrav.
- De observerte nivåforskjellene vurderes som typiske for byggeåret, da toleransekravene til planhet var mindre presist definert enn i dag.

Mulige årsaker til avvik:
- Skjevheter og nivåforskjeller kan skyldes materialtretthet, varig belastning på enkelte områder, dimensjonering av bjelkelag.

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

Konsekvens/tiltak
• 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

Tilstandsrapport

Boligen har nyere gasspeisinnsats, ca. 5 år gammel i flg. eier.
Peisen er fra Peisselskabet as og er etablert i stue med lukket peisinnsats med glassfront. Peisen har platekledd omramming som er pusset og malt.

Gassanlegg er tilknyttet via skap på yttervegg med plass for 2 × 10 kg gasskolber. Utkast fra peis er etablert på yttervegg.

Peisen er visuelt vurdert ved befaring. Eier opplyser at peisen fungerer iht. tiltenkt bruk og gir tilfredsstillende varme.

Tilstandsgrad: TG1
Det er ikke påvist synlige avvik ved befaring.



Gasspeis i stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller er utført i betong, med overflater av parkett og fliser. Kjellervegger i betong er innvendig utlektet med bindingsverk og isolasjon, og forblendet med plater.

Det er gjennomført hulltaking i vaskerom mot yttervegg for inspeksjon og fuktkontroll. Det ble boret et hull med diameter ca. 73 mm. Det ble samtidig foretatt søk etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Fuktmåling er utført med Protimeter MMS med pigger i bunnsvill via borehullet. Måleresultatene viste verdier innenfor normalt tørt nivå. Visuell kontroll i borehullet viste isolasjon av mineralull, som var en vanlig og forventet løsning på oppføringstidspunktet.

Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller andre skadesymptomer ved befaring.

Vurdering og tilstandsgrad:
På bakgrunn av utført hulltaking, fuktmålinger og visuell kontroll vurderes konstruksjonen å være i tilfredsstillende tilstand uten påviste avvik.
Tilstandsgrad: TG 0



Fuktkontroll i yttervegg

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har interne trapper i malt trekonstruksjon med åpne opptrinn, samt rekkverk i malt tre.

Tilstandsgrad: TG1
Trappene fungerer etter sin tiltenkte bruk. Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje hensyntatt alder.



Interntrapp



Interntrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Hvitmalte innerdører med glatte fronter. Hovedsakelig slagdører. Dobbel skyvedør i kjeller.

Vurdering:
- Dørene fremstår som normalt godt vedlikeholdt og har forventet funksjon i henhold til alder og konstruksjon.
- Det er normalt at innerdører kan være/er utsatt for slitasje over tid.
- Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad:TG1.
- Normal slitasje for alder, ingen avvik som påvirker funksjon.
- Vurderingen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep.



Innvendig slagdør



Innvendig dobbel skyvedør i kjeller

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommene er etablert i henhold til byggeforskrift gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK97).

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommenes utførelse, oppbygging eller eventuelle senere tiltak.
Kravene til våtrom ved oppføringstidspunktet var lavere enn etter dagens forskrifter og anvisninger, og løsninger må derfor vurderes ut fra regelverket som gjaldt på etableringstidspunktet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Vegger og himling er pusset og malt.
- Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avvik. Overflatene fremstår jevnt over i god stand sett i forhold til alder. Det ble ikke observert skjevheter, misfarging eller tegn til fukt i himlingen.

Tilstandsgrad: TG1
- Det er ikke avdekket avvik ved visuell kontroll, og overflatene fungerer som tiltenkt ut fra dagens bruk.

Merknad:
- Forhold knyttet til tettesjikt vurderes under egne delposter.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
- Gulvet er utført med sluk og vurderes som ikke bruksvannsbelastet.
- Overflaten fremstår i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fukt.
- Det er ikke observert bakfall eller forhold som indikerer mangelfull avrenning mot sluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskel er målt til ca. 17 mm. Løsningen vurderes samlet sett å være i samsvar med preaksepterte løsninger for våtrom bygget etter TEK97, hensyntatt rommets bruk.

Tilstandsgrad: TG1
- Gulvoverflaten fungerer som tiltenkt, og det er ikke påvist avvik av betydning ved visuell kontroll.

Merknad:
- Forhold knyttet til tettesjikt og sluk vurderes under egne delposter.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er påvist plastsluk med klemring for membran.
Vaskerommet er etablert på betonggulv i kjeller og har flislagt gulv.
Vegger er utført uten påvist tettesjikt/membran. Dette vurderes å være i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet for vaskerom uten dusj. Rommet har begrenset bruk av vann, og det er ikke registrert fuktsymptomer eller skader. Løsningen vurderes å være i normal teknisk stand hensyntatt alder og bruk.
Tilstandsgrad: TG 1

Tilstandsrapport



Sluk i gulv vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har laminert innredning med glatte skapfronter og opplegg for vaskemaskin. Nedfelt kum og ett- greps blandearmatur i benk. Overskap med glatte fronter. Vegghengt wc med innbygget sisterne.

Vurdering:
Vaskerommet er enkelt innredet og utstyret antas å være fra byggeåret. Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert forhold som påvirker bruk eller funksjon på kontrollert sanitærutstyr og innredning. Det er registrert normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Innredninger og utstyr fungerer iht. tiltenkt bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Risikoforhold:
- Veggmontert toalett har innebygget sisterne uten løsning for synliggjøring eller varsling av eventuelle lekkasjer.
- Skjulte vanninstallasjoner uten lekkasjeindikasjon medfører økt risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, og kan føre til skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av økt risiko knyttet til skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling, vurdert etter dagens risikoforståelse og NS 3600.

Konsekvens/tiltak

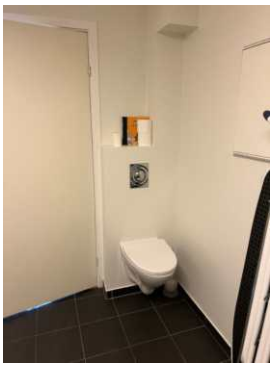
• Tiltak:

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.



Vaskeromsinnredning



Wc med innbygget sisterne

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har avtrekksventil i vegg og tilluft via spalte mellom terskel og dørblad. Rørføring fra avtrekksventilen er ikke kjent.

Vurdering:
Ved enkel funksjonstest (papirtest) ble det ikke registrert merkbart avtrekk i ventilen. Det er ikke gjennomført målinger av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonens kapasitet, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges mandat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selv om det kan være etablert avtrekksløsning, fremstår avtrekksfunksjonen som begrenset ved befaring. Funksjonen kan derfor ikke dokumenteres som tilfredsstillende for rommet. Våtrom forutsettes å ha effektiv luftutskifting for å håndtere fuktbelastning.

Begrenset avtrekk medfører redusert uttørkingsevne og kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte forhold.
Forholdet vurderes som et avvik med behov for tiltak, uten at det er påvist skade. Tilstandsgrad: TG2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

AI. TG2. Begrenset avtrekksfunksjon.
Det anbefales å undersøke og eventuelt etablere tilfredsstillende avtrekksfunksjon, herunder mekanisk avtrekk til det fri eller dokumentasjon av tilstrekkelig ventilasjonsløsning. Tiltak kan vurderes i forbindelse med oppgradering eller dersom det oppstår tegn til fuktproblemer.
Merknad:
Det ble ikke påvist fukt eller fuktskader ved befaringstidspunktet.



Ventil i vegg. Ikke påvist luftbevegelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ref. pkt. "Rom under terreng".
Det er ikke påvist fukt.

ETASJE 2 > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra1997.
Dokumentasjon: Bilder av tettesjikt på gulv/ bad under oppføring.

Kravene til våtrom ved oppføringstidspunktet var lavere enn etter dagens forskrifter og anvisninger, og løsninger må derfor vurderes ut fra regelverket som gjaldt på etableringstidspunktet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Veggene er kledd med fliser.
- Himlingen består av malte flater.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av overflatene.

Vurdering:
- Det ble ikke registrert større avvik ved flislagte vegger.
- Det er påvist vindu nære dusjsonen, men vinduet virker ikke å ha tatt skade av plasseringen.
- Himlingspanelet har ikke synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fukt.
- Overflatene fremstår jevnt over i god stand sett i forhold til alder.

Tilstandsgrad :TG1- Det er ikke avdekket avvik ved visuell kontroll, og overflatene fungerer som tiltenkt.

Merknad:
- Alderen i seg selv vurderes ikke som avvik under dette punktet, da dette er regulert i andre delområder.



Overflater vegger og himling

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til Mindre enn 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca.15 mm. over 1,5 m.

TEK97 hadde funksjonskrav, ikke detaljerte målekrav. Det sto at gulv i våtrom skulle ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vannsøl og lekkasjevann ledes bort uten å skade konstruksjonen.
Hensyntatt byggeåret og at det dusjes i badekar anses dagens fallforhold å være tilstrekkelig med referanse til byggeåret.

Det er påvist bom i flis.

Teknisk levetid:
- Flislagte gulv med membran: ca. 15–30 år ved korrekt utførelse og normal bruk (kilde: SINTEF Byggforskserien).
- Fugemateriale og sluk krever vedlikehold underveis.
- Alder: ca. 19 år → har passert mer enn halve normerte levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen påvist umiddelbar skade.
Ved eventuell lekkasje eller vannsøl er det økt risiko for vannspredning grunnet begrenset fall og lav terskelhøyde.
Bom i fliser vurderes normalt ikke å redusere levetiden på våtromskonstruksjonen vesentlig, forutsatt at den er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.
Bruksslitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter, men manglende vedlikehold kan over tid redusere overflatenes levetid.
Jevnlig ettersyn anbefales. Tidspunkt for eventuell totalrehabilitering kan ikke fastsettes nærmere enn basert på generelle levetidsbetraktninger.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert plastsluk med klemring for membran.
Det er fremvist foto av banemembran under utførelse.

Levetidsbetraktning:
Normert forventet teknisk levetid for membran og tettesjikt vurderes til ca. 25–30 år.
Basert på våtrommets alder vurderes tettesjikt og slukløsning å ha passert mer enn halve forventede levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

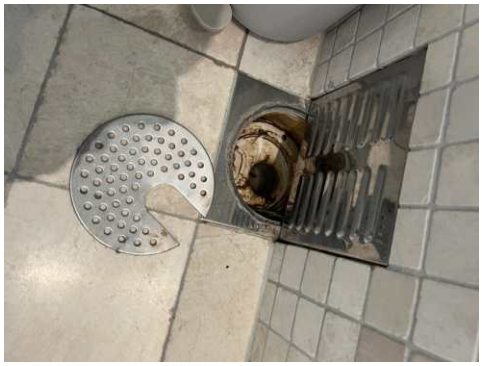
Våtrommet og tettesjiktsløsningen har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Dette medfører økt risiko for svekkelser i membran, og særlig i overgangen mellom membran og sluk, selv om det ikke er påvist skader.

Avviket er vurdert ut fra alder og forhøyet risiko for framtidig svikt.
Tilstandsgrad: TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller fuktskader på inspeksjonstidspunktet. Det foreligger likevel økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og sluktilkoblinger grunnet alder og begrenset dokumentasjon utover fremlagte bilder.
Det anbefales å følge med på tegn til svikt, som misfarging, lukt, bom i fliser eller fuktmerker i tilstøtende rom.

For å lukke avviket:
For å lukke avviket fullstendig må tettesjikt og overgang mot sluk fornyes i henhold til gjeldende regelverk og bransjenormer. Utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig før totalrehabilitering av våtrommet, med mindre det oppstår konkrete tegn til svikt.



Plastsluk med klemring for membran

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har nyere (2019) vegghengt servantinnredning med glatte skuffefronter og helstøpt servantbenkeplate i Corian med to servanter og ettgreps blandebatterier i benk. Vegghengt speil med integrert belysning (2019). Det er etablert badekar med flislagt front og dusj med veggmontert blandebatteri, dusjstang, waterfall dusjhode og håndholdt dusj, samt dusjdør i herdet glass på karkant. Videre er det vegghengt toalett med innebygget sisterne. Downlights i himling.

- Innredninger og utstyr fremstår med normal bruksslitasje og fungerer som tiltenkt, hensyntatt alder og bruk. Det er ikke påvist funksjonssvikt ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Risikoforhold:
- Veggmontert toalett har innebygget sisterne uten løsning for synliggjøring eller varsling av eventuelle lekkasjer.
- Skjulte vanninstallasjoner uten lekkasjeindikasjon medfører økt risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, og kan føre til skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av økt risiko knyttet til skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling, vurdert etter dagens risikoforståelse og NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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.

Tilstandsrapport



Servantinnredning fra 2019



Dusjløsning i badekar



Wc med innbygget sisterne

ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

- Badet har mekanisk ventilasjon via ventil i vegg, og med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

- Avtrekksventilen fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest). Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

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

Tilstandsgrad: TG1- Ventilasjonen fremstår fungerende med tilluftsløsning. Luftmengder er ikke dokumentert, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



Avtrekksventil i vegg

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Utførelse av hulltaking ville kreve vesentlige inngrep i konstruksjonen.

Som alternativ undersøkelsesmetode er det utført punktvis fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt utover lave til normale verdier, hensyntatt rommets bruksbelastning.

Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatesøk, og gir ikke full sikkerhet for tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet rundt fuktforhold i skjulte konstruksjoner. Selv om det ikke er påvist symptomer på fukt eller skader, representerer forholdet en forhøyet risiko sammenlignet med løsninger som lar seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert tegn til fuktskader på inspeksjonstidspunktet. Begrenset kontrollmulighet innebærer imidlertid risiko for at eventuell fukt eller begynnende skade i skjulte konstruksjoner ikke avdekkes.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Forholdet bør følges over tid. Tilliggende konstruksjoner, tettesjikt og slukløsning bør vurderes kontrollert og eventuelt rehabilitert i forbindelse med framtidig oppgradering eller totalrehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra1997.
Dokumentasjon: Bilder av tettesjikt på gulv/ bad under oppføring.

Kravene til våtrom ved oppføringstidspunktet var lavere enn etter dagens forskrifter og anvisninger, og løsninger må derfor vurderes ut fra regelverket som gjaldt på etableringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Veggene er kledd med fliser i våtsonen. Forøvrig pusset og malte flater.
- Himlingen består av malte flater.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av overflatene.

Vurdering:
- Det ble ikke registrert større avvik ved flislagte vegger.
- Det er påvist vindu nære dusjsonen, men vinduet virker ikke å ha tatt skade av plasseringen.
- Himlingspanelet har ikke synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fukt.
- Overflatene fremstår jevnt over i god stand sett i forhold til alder.

Tilstandsgrad :TG1- Det er ikke avdekket avvik ved visuell kontroll, og overflatene fungerer som tiltenkt.

Merknad:
- Alderen i seg selv vurderes ikke som avvik under dette punktet, da dette er regulert i andre delområder.



Vegg og himling

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til mindre enn 1:100. Lengde 2, m. med 10 mm fall.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca.12 mm.

TEK97 hadde funksjonskrav, ikke detaljerte målekrav. Det sto at gulv i våtrom skulle ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vannsøl og lekkasjevann ledes bort uten å skade konstruksjonen.

Det er etablert dusjlist foran dusjsone slik at dusjvann ledes til sluk.
Det er påvist bom i flis.

Teknisk levetid:
- Flislagte gulv med membran: ca. 15–30 år ved korrekt utførelse og normal bruk (kilde: SINTEF Byggforskserien).
- Fugemateriale og sluk krever vedlikehold underveis.
- Alder: ca. 19 år → har passert mer enn halve normerte levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG 2
- Det er registrert bom under enkelte fliser, begrenset fall på gulv og alderen er høy.

Avvikene tilsier tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.
- Det er etablert dusjterskel som forhindrer evt. lekkasjevann i resten av rommet å nå sluk.
- Det er påviste fug med aldringssymptomer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen umiddelbar konsekvens.
Ved eventuell lekkasje eller vannsøl er det økt risiko for vannspredning grunnet begrenset fall og lav terskelhøyde, samt dusjterskel som hindrer lekkasjevann å nå sluk.

Bom i fliser vurderes normalt ikke å redusere levetiden på våtromskonstruksjonen vesentlig, forutsatt at den er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Bruksslitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter, men manglende vedlikehold kan over tid redusere overflatenes levetid.
Jevnlig ettersyn anbefales. Tidspunkt for eventuell totalrehabilitering kan ikke fastsettes nærmere enn basert på generelle levetidsbetraktninger.

I påvente av totalrehabilitering:
Det anbefales å refuge fleksible fuger i mellom gulv og vegg.
Det anbefales å fjerne del av dusjterskel slik at evt. lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

Tilstandsrapport



Dusjterskel



Aldrende fug med manglende vedheft

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert plastsluk med klemring for membran.
Det er fremvist foto av banemembran under utførelse.

Levetidsbetraktning:
Normert forventet teknisk levetid for membran og tettesjikt vurderes til ca. 25–30 år.
Basert på våtrommets alder vurderes tettesjikt og slukløsning å ha passert mer enn halve forventede levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet og tettesjiktsløsningen har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
Dette medfører økt risiko for svekkelser i membran, og særlig i overgangen mellom membran og sluk, selv om det ikke er påvist skader.

Avviket er vurdert ut fra alder og forhøyet risiko for framtidig svikt.
Tilstandsgrad: TG 2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller fuktskader på inspeksjonstidspunktet. Det foreligger likevel økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og sluktilkoblinger grunnet alder og begrenset dokumentasjon utover fremlagte bilder.
Det anbefales å følge med på tegn til svikt, som misfarging, lukt, bom i fliser eller fuktmerker i tilstøtende rom.

For å lukke avviket:
For å lukke avviket fullstendig må tettesjikt og overgang mot sluk fornyes i henhold til gjeldende regelverk og bransjenormer. Utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig før totalrehabilitering av våtrommet, med mindre det oppstår konkrete tegn til svikt.



Plastsluk med klemring for membran

ETASJE 2 > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt baderomsinnredning med hvitlaminerte glatte fronter og heldekkende servant med ett- greps blandearmatur, løst speil over servant, veggmontert belysningsarmatur, veggskap med glassfront og vegghengt wc med innbygget sisterne. Downlights i himling.

Vurdering:
Badet er innredet med utstyr fra byggeåret. Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert forhold som påvirker bruk eller funksjon på kontrollert sanitærutstyr og innredning. Det er registrert normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Risikoforhold:
- Veggmontert toalett har innebygget sisterne uten løsning for synliggjøring eller varsling av eventuelle lekkasjer.
- Skjulte vanninstallasjoner uten lekkasjeindikasjon medfører økt risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, og kan føre til skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av økt risiko knyttet til skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling, vurdert etter dagens risikoforståelse og NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

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.



Vegghengt servant og dusjhjørne



Wc med innbygget sisterne og vegghengt skap

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

- Badet har mekanisk ventilasjon via ventil i himling, og med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

- Avtrekksventilen fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest). Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

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

Tilstandsgrad: TG1- Ventilasjonen fremstår fungerende med tilluftsløsning. Luftmengder er ikke dokumentert, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



Avtrekksventil i himling

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført på utsiden i bodvegg mot dusjområde for inspeksjon og fuktkontroll.
- Fuktmåling er gjennomført med Protimeter MMS med piggelektrode i bakvegg via åpningen. Målingene viste verdier innenfor normalt 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.

Tilstandsgrad: TG0
- Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til fukt i kontrollerte områder.

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

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Håndtak i rustfri utførelse. Integrert microovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-fryseskap. Laminat benkeplater med keramisk koketopp (fra 2025) og kompositttkum med ett- greps blandearmatur og med matkvern tilknyttet sluk. Vegghengt avtrekksvifte i rustfri utførelse.

Vurdering:
- Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert forhold som påvirker bruk eller funksjon på kontrollert utstyr. Det kan forekomme mindre kosmetiske forhold og bruksspor, noe som vurderes som normalt ut fra alder og bruk. Manglende full funksjonstesting av alt utstyr anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering, jf. NS 3600.

Merknader:
- Det er ikke montert komfyrvakt (krav innført med TEK10).
- Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkenkum i rom uten sluk (TEK10).
Kravene har ikke tilbakevirkende kraft.
Ettermontering anbefales av hensyn til brann- og vannskadesikkerhet.
- Det er montert matkvern. Dette er ikke godkjent for bruk i Oslo.

Tilstandsgrad: TG1 – Kjøkkeninnredning og utstyr fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for økt tilstandsgrad ved befaring.



Kjøkken



Matkvern under kum

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt avtrekksvifte i rustfri utførelse med avtrekk ut på yttervegg.

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 avtrekk ut til det fri.



Avtrekksvifte

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og malte veggflater og himling.

Det er etablert vegghengt innredning med hvit glatt skapfront og heldekkende servant med ett- greps blandearamatur, vegghengt wc med innbygget sisterne.

- Innredninger og utstyr fremstår i god stand og med normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Ventilasjon:
- Det er etablert mekanisk avtrekk via ventil i himling.
- Det er ikke etablert tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Veggmontert toalett har innebygget sisterne uten løsning for synliggjøring eller varsling av eventuelle lekkasjer og/ eller aqua stop.
- Skjulte vanninstallasjoner uten lekkasjeindikasjon og aquastopp i rom med vanninnstallasjon uten sluk medfører økt risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, og kan føre til skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke etablert tilluftsløsning til rommet.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av økt risiko knyttet til skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling, vurdert etter dagens risikoforståelse og NS 3600, samt begrenset ventilasjonsfunksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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.

Manglende tilluftsløsning kan før til redusert ventilasjon med vond lukt i rommet.

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.

Det anbefales å etablere tilluftsspalte mellom terskel og dørblad, alternativt via ventil i innerveggens nedre partier.



Vegghengt wc med innbygget sisterne



Servantinnredning



Avtrekksventil

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system for tappevann, etablert ved oppføring. Det er etablert rør i rør skap på vaskerom med hovedstoppekran og dreneringsløsning, som gir mulighet for kontrollert bortledning av lekkasjevann. Løsningen vurderes som funksjonell og i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.
På badene er det benyttet plastrør/fleksible slanger fra armatur til faste rør i vegg, hvilket var en vanlig og akseptert løsning på oppføringstidspunktet.
Under kjøkkenkum er det registrert rør□i□rør der tettemuffer mangler i overgang mellom varerør og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende tettemuffer på rør i rør under kjøkkenkum medfører at systemet ikke fungerer etter sin hensikt ved eventuell lekkasje. Forholdet gir økt risiko for skjult vannskade, selv om det ikke er påvist lekkasje ved befaringstidspunktet. Avviket er vurdert ut fra funksjon og risiko, uavhengig av at anlegget er etablert før innføring av TEK10.
Tilstandsgrad: TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert, og dermed kan føre til fuktpåvirkning av innredning og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere korrekte tettemuffer under kjøkkenkum slik at rør i rør systemet fungerer etter intensjonen. Tiltaket er lokalt og vurderes som relativt enkelt å utføre.

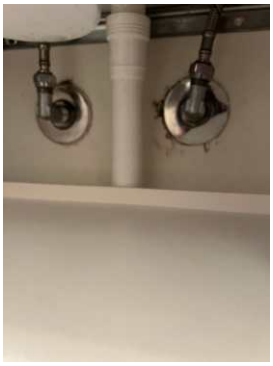


Rør i rørskap i vegg på vaskerom



Rør i rør under kjøkkenku

Tilstandsrapport



Fast tilknytningspunkt under servant på gjestetoalett

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 servantskap på bad.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Levetidsbetraktning:
Plastbaserte avløpsrør har normalt en forventet teknisk levetid på 40–60 år, forutsatt normal bruk og korrekt utførelse. Hensyntatt byggeåret har anlegget brukt en begrenset del av forventet levetid, og alder alene gir ikke grunnlag for avvik.

Vurdering og tilstandsgrad:
Basert på visuell kontroll og enkel funksjonsprøving av tilgjengelige deler, samt anleggets alder, vurderes avløpsrørene å være i fungerende stand uten registrerte avvik.
Tilstandsgrad: TG 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og toalett. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer samt spalter under dører internt i boligen.
Løsningen var vanlig og i samsvar med krav og byggeskikk på oppføringstidspunktet (TEK 97), og vurderes å fungere tilfredsstillende i dag, selv om den ikke oppfyller dagens forskriftskrav til ventilasjon.

Vurdering og tilstandsgrad:
Basert på ventilasjonsprinsipp, observasjoner ved befaring og boligens byggeår vurderes ventilasjonen å være i normal funksjonell stand.
Tilstandsgrad: TG 1

Merknad:
Det er registrert lokale avvik knyttet til ventilasjon på gjestetoalett, vaskerom og kjøkken. Disse forholdene er vurdert og beskrevet under respektive bygningsdeler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert Flexit mekanisk avtrekksaggregat fra byggeåret, plassert i kryprom over bad i 2. etasje. Adkomst skjer via luke på repos i 3. etasje. Eier har opplyst at aggregatet har fått jevnlig service og ettersyn utført av fagpersonell.

Levetidsbetraktning:
Forventet teknisk levetid for mekaniske avtrekksaggregater vurderes normalt til ca. 20–30 år, avhengig av drift, belastning og vedlikehold. Med byggeår 2007 har aggregatet brukt en betydelig del av forventet levetid, men alder alene gir ikke grunnlag for avvik når funksjon og vedlikehold vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering og tilstandsgrad:
Basert på opplysninger om drift og vedlikehold, samt observasjoner ved befaring, vurderes avtrekksaggregatet å fungere i henhold til forventet funksjon.
Tilstandsgrad: TG 1



Avtrekksaggregat over baderomshimling i 2. etg.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.
- Berederen er visuelt inspisert og ingen avvik påvist
- Det er ikke foretatt inngrep, demontering eller funksjonstesting utover visuell kontroll.
- Berederen er tilkoblet fast elektrisk punkt i forskriftsmessig utførelse, vurdert opp mot etableringsåret.

Tilstandsgrad: TG0
- Varmtvannsberederen fremstår som normalt fungerende og tilgjengelig for visuell kontroll og er under 5 år gammel

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder

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

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.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom.
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.
   2007 Byggeåret

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?
   Ja

   Ja, mindre arbeider. Det foreligger samsvarserklæring.

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 i vaskerom

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell i flg. byggentreprenør Ørjan Fjell i Pro Totalbygg som oppførte boligen.

Takstingeniør har ikke kontrollmulighet da forholdene er skjult.

Det gis ikke tilstandsgrad for byggegrunn iht. NS 3600.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

- Kjelleren fra 2007 antas å ha utvendig fuktsikring langs yttervegg mot grunn, med synlig knotteplast over terreng og beslag iht. forskriftskrav på byggetidspunktet.
- På innsiden av kjellermur i boligen er det ikke påvist tegn til fukt eller fuktskader.
- Levetiden for typisk drenering og utvendig fuktsikring fra denne perioden regnes normalt til ca. 40–60 år,
- Det foreligger ikke dokumentasjon for type og utførelse av fuktsikring eller drenering.

Tilstandsgrad: TG1 hensyntatt at det foreligger brukstillatelse som legger til grunn at forskriftskrav er fulgt på byggetidspunktet. Det er ikke symptomer på fuktgjennomtregning i grunnmur, samt aldersvurdering mht. dreneringens teknisk vurderte levetid.

Dreneringen bør sees i sammenheng med punktet "nedløp og beslag" annet sted i rapporten.

Forbehold:
- Manglende dokumentasjon gir en viss usikkerhet og takstingeniøren kan ikke innestå for type fuktsikring og utførelse da den er skjult og uten dokumentasjon. Det er levetid og fravær av symptomer på sviktende drenering som er lagt til grunn for tilstandsgraden. Det kan være avvik som ikke er synlig.

Eier har den senere tid etablert ny knotteplast og drensmasser på utsiden av garasjevegg grunnet utettheter i tettesjiktet.

Kommentar:
Det ble påvist noe forhøyede fuktverdier i yttervegg mot terreng i nedre del av vegg i garasje. Dette er ikke uvanlig i et semitemperert rom og kan skyldes kapillært oppsug og utilstrekkelig opptørking. Symptomene er ikke til skade for konstruksjonene og ingen tiltak er nødvendig, men det kan være at inneluften har et høyere fuktinnhold.
Ved ønske/ behov om lavere fuktinnhold så anbefales det oppvarming av garasjen og tilstrekkelig ventilasjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i sprøytebetong av Nordisk Sprøytebeong as i flg. hovedentreprenør, en tidstypisk konstruksjonsutførelse. Konstruksjonen er ikke verifisert av takstingeniør grunnet skjulte forhold. Grunnmur er i hovedsak ikke synlig som følge av utvendig Leca platekledning samt innvendig utforing med bindingsverk og isolasjon. Fundamenter er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Registrerte avvik:
- Det er stedvis observert lokal setning på utvendig dekkplater for grunnmur som er utført i Leca/ lettbetong utenpå bærende grunnmur. Forholdet vurderes som overflate- og vedlikeholdsrelatert, og gir ikke indikasjon på konstruktiv svikt. Noe vedlikehold må påregnes over tid.

Basert på synlige forhold, alder og tilgjengelige opplysninger vurderes grunnmurskonstruksjon og fundamenter å fungere etter hensikten per i dag, uten synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik.
Tilstandsgrad: TG 1

Tilstandsrapport



Utvendig dekkplate på bærende grunnmur

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i forbindelse med felles adkomst til garasjer er i flg. eier del av felles anliggende og er derfor ikke videre vurdert.

Det gis ikke tilstandsgrad på fellesareal og felles konstruksjoner iht. NS3600.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke observert vannansamlinger, og det ble ikke registrert fukt eller setninger i bygningen relatert til terrengforhold. Eier opplyser at det heller ikke tidligere har vært problemer med vannansamlinger.

Tomten heller hovedsakelig mot sør og øst, noe som gir naturlig avrenning fra bygningen. På nordsiden er terrenget noe flatere. Her er det etablert drenerende masser helt opp til synlig terreng, som vurderes å ivareta lokal håndtering av overvann. På sydsiden er det etablert aquadren ved garasjeavkjørsel for kontrollert bortledning av overvann.

Forskriftens anbefaling om fall bort fra grunnmur (ca. 1:50 i 3 m bredde) vurderes i hovedsak ivaretatt, hensyntatt topografi og etablerte tiltak.

Eiendommen er ikke registrert innenfor NVEs aktsomhetsområder for flom.

Vurdering og tilstandsgrad
Terrengforholdene vurderes å fungere hensiktsmessig for overvannshåndtering. Det er ikke påvist forhold som indikerer økt risiko for fuktpåvirkning mot bygningen grunnet overvann fra terreng.
Tilstandsgrad: TG 0
Tilstandsgrader er fastsatt i henhold til NS 3600, som benytter TG 0, TG 2 og TG 3.

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

Interntrapp:
- Det mangler håndløpere på vegg i interntrapper. Dette var et krav på byggetidspunktet. Det anbefales å montere håndløpere iht. forskrift for bedre personsikkerhet.

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. Denne boligen er med kjeller og 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).
- Eier har fremvist dokumentasjon på at det ble foretatt radonmåling i 2010 og hvor verdiene var under minsteanbefalingene med 47/ 63 Bq/ m³ og årsmiddelverdi på 37-50 Bq/ m³ .

Brannalarmanlegg:
- Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Eiendommen er ikke registrert innenfor NVE´s aktsomhetsområder for flom.

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

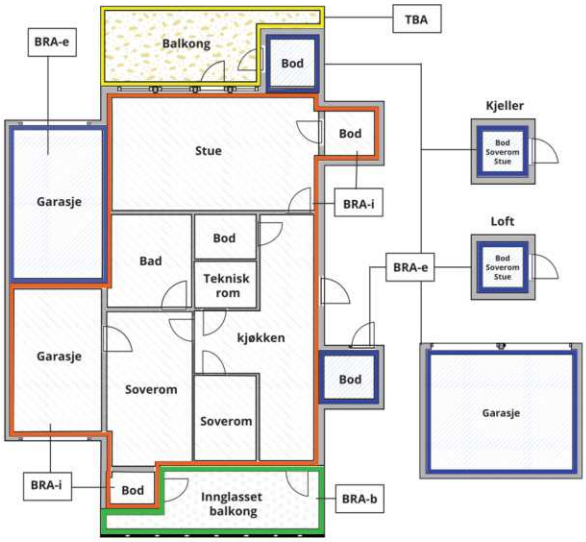
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	76			76		8	84
Etasje 1	61			61	49		61
Etasje 2	62			62			62
Etasje 3	6			6	30	3	9
SUM	**205**				**79**	**11**	**216**
SUM BRA	**205**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, sluse, bod, trapperom med repos, garasje		
Etasje 1	Hall m/trapp, toalettrom, stue/ spisestue, kjøkken		
Etasje 2	Trapperom med repos, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
Etasje 3	Trapperom med repos og utgang takterrasse		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH) medregnes ikke i BRA iht. NS 3940. ALH er oppgitt separat for å tydeliggjøre tilgjengelig gulvareal utover målbart BRA.

Fordeling av ALH:
- Kjeller: Kryprom under trapp 8 m²
- 3. etg. "kryploft" med adkomst via luke over bad i 2. etg: 3 m²

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner Leica BLK2GO med nøyaktighet innenfor 2 %, i tråd med avhendingsloven fra 1. januar 2022. Beregningen bygger på 3D-punktskydata. NS 3940 krever måling like over gulvlist, men grunnet løsøre og møblering er ofte målehøyde satt til ca. 1,5 m for å samle flest punkter på omsluttende vegger. Metoden avviker fra NS 3940, men gir pålitelig og etterprøvbart datagrunnlag. I enkelte tilfeller må det allikevel bestrebes på å måle nær gulvhøyde, f.eks. ved skrånende vegger.
Areal oppgis i rapporten i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre avvik kan forekomme som følge av avrunding.
Boenhetens totale areal vil normalt være større enn summen av romarealer vist på plantegning, da totalt areal også inkluderer innvendige vegger og eventuelle sjakter.
Seksjonsbegjæring og/eller tinglyste dokumenter vedrørende eiendommen er ikke fremvist eller vurdert i forbindelse med arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Ferdigattest utstedt 06.05.2008
Rammetillatelse utstedt 03.02.2006 som ligger til grunn for forskriftskrav. Tiltakstype: Tomannsbolig/ rekkehus. Tiltaksart: Oppføring.

Avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger:
Opprinnelig er boligen byggemeldt med kjeller som tilleggsdel med hobbyrom og boder. Tilleggsdeler er ikke å regne som godkjent for varig opphold.
Hobbyrom og bod er innredet for varig opphold/ hoveddel, med kjellerstue og vaskerom.
Det er etablert 2 stk. vinduer og lysgraver i grunnmur og terreng i hobbyrom.
Takstingeniør har ikke funnet dokumentasjon i bygningsetatens tilgjengelige saksarkiv som har registrert kjellervinduene med lysgraver omsøkt, eller søknad om bruksendring av hobbyrom og og bod til kjellerstue og vaskerom.

Ovennevnte bruksendringer og fasadeendring med vinduer og lysgraver er å regne som søknadspliktige hensyntatt dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, ref. "beskrivelse av kort sammendrag av tilstand" i begynnelsen av rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Lise Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	420		2	134.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sollerudveien 52

Hjemmelshaver
Haug Lise, Johansen Pål

Kommentar
Opprinnelig eiendom er oppdelt i flere teiger. Sidearealet på østsiden, samt terrasse mot syd med underliggende garasjer er én teig med 134 m2.
Tomannsboligens fotavtrykk er én separat teig med 133 m2, eksklusive fotavtrykket over garasje. Opprinnelig bygning (50 Aog B) er oppdelt med én teig inkludert adkomstarealer 850m2. Ref. kartutsnitt nederst i rapporten. Tinglyste forhold og evt. bruksrettigheter og seksjoneringstegninger er ikke fremvist eller vurdert av takstingeniør.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst fra Sollerudveien.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger
Det er ikke opplyst eller vurdert hvordan rørnettet er anlagt og evt. vedlikeholdskostnader er fordelt mellom sameierne
Utvendige rørforhold er skjult og ikke videre vurdert av takstingeniør

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger
Det er ikke opplyst eller vurdert hvordan rørnettet er anlagt og evt. vedlikeholdskostnader er fordelt mellom sameierne
Utvendige rørforhold er skjult og ikke videre vurdert av takstingeniør

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	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaring, samt dialog pr. e- mail	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	06.05.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026	Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Samtaler og dialog med entreprenør for bygget. Ørjan Fjell. Pro Totalbygg	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/UB3811

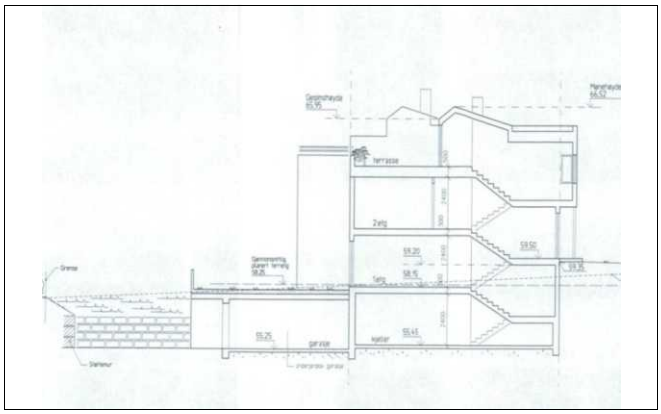
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

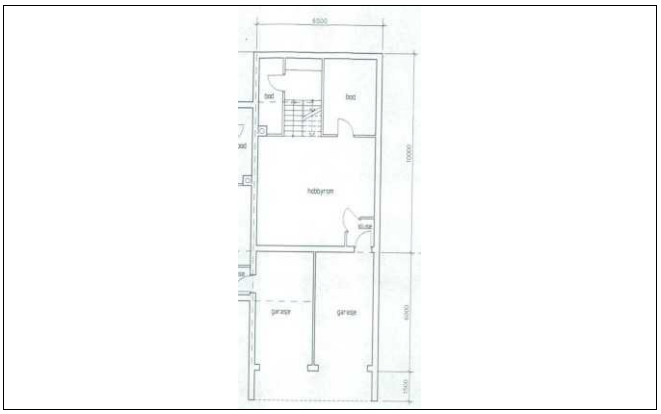
Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

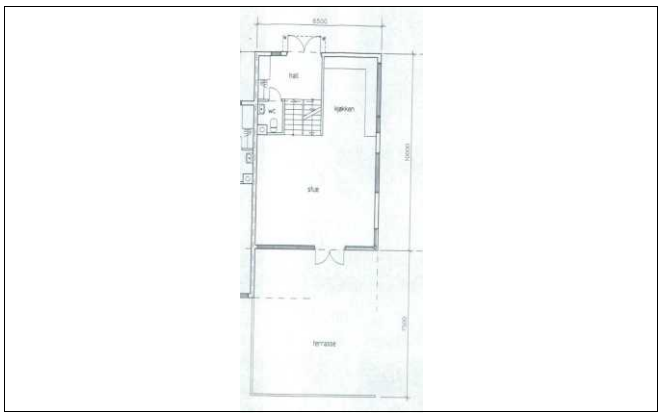
Andre bilder



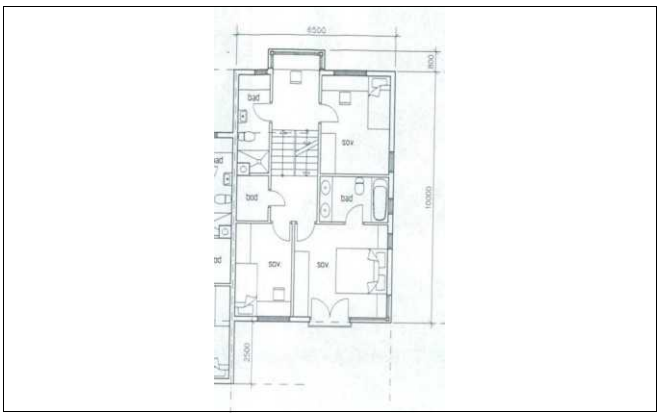
Snitt fra byggesøknad



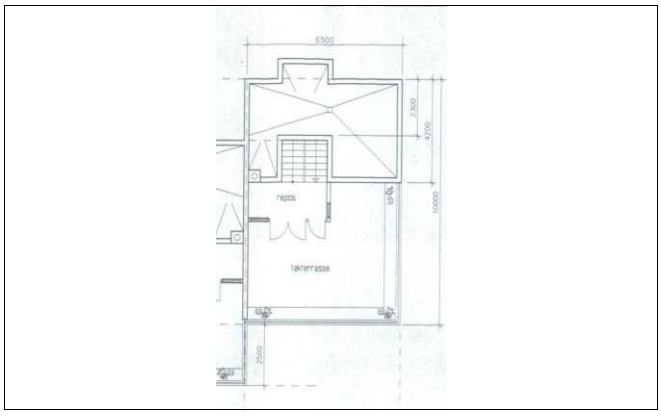
Plan kjeller sist byggemeldte planløsning



Plan 1. etg. sist byggemeldte planløsning



Plan 2. etg. sist byggemeldte planløsning



Plan 3. etg. sist byggemeldte planløsning

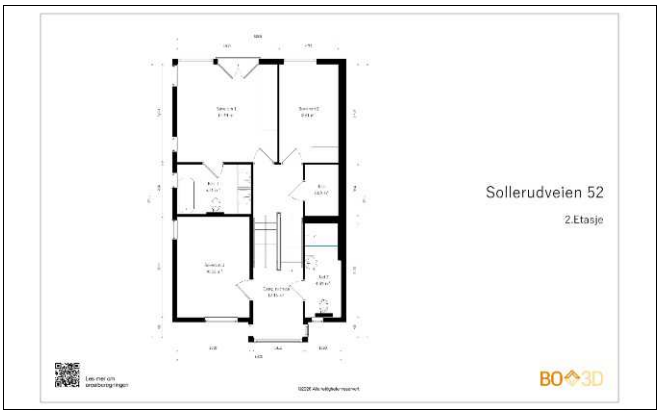


Kjeller dagens planløsning

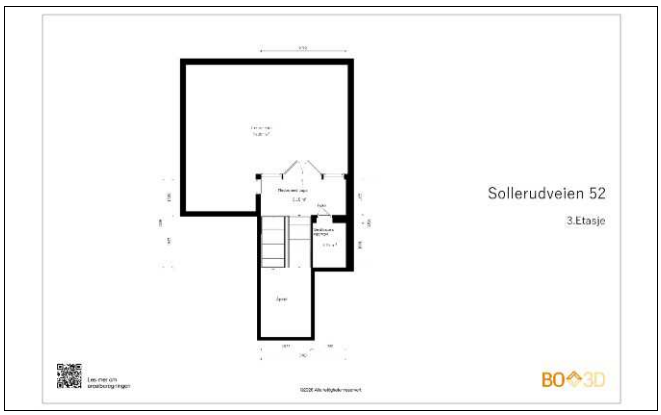
JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO



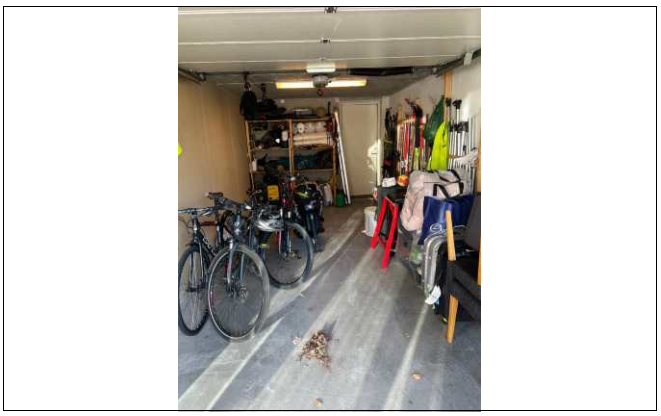
1. etg. dagens planløsning



2. etg. dagens planløsning



3. etg. dagens planløsning



Garasje



Felles innkjøring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260149
Addresse	Sollerudveien 52		
Postnr.	0283	Sted	OSLO
Selgers navn	Lise Haug		
Selgers navn	Pål Johansen		

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?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

21473901

Våtrom

Initialer selger:
L H
P J

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:

Byttet servanter og baderomsskap i 2019 + montert speil med lys.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bærum Bad & VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Byttet og malt ytterpanel, samt byttet et glass i verandadør i 24.

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:

Se tittel på de vedlagte dokumentene.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Av hvem?:

Hafslund Nett.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

Av hvem?:

Vi har hatt kontroll av ventilasjonsanlegget noen ganger men husker ikke når. Siste gang var for mindre enn 2 år siden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

Hva er verdiene?:

Årsmiddelverdi:Soverom - 37 bq/m3Kjellerstue - 47 bq/m3Kjøkken - 50 bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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:

Ferdigattest mottatt fra utbygger like etter overtakelse.

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

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:

Vi har observert at murplatene rundt grunnmuren har seget noe ned. Utbygger har vært på befaring og forklarte at murplatene ikke var del av konstruksjonen og at setningen av dekkplatene kun var visuelt forstyrrende.

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 12.05.2026

Signert av *Lise Haug*

Signert av *Pål Johansen*

Initialer selger:
L H
P J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Mille Christiansen
SOLLERUDVEIEN 52

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531462
9160846

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 420

Vi viser til bestilling av 20260427 for SOLLERUDVEIEN 52.

GNR. 10 BNR. 420

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.1939.

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

1451 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

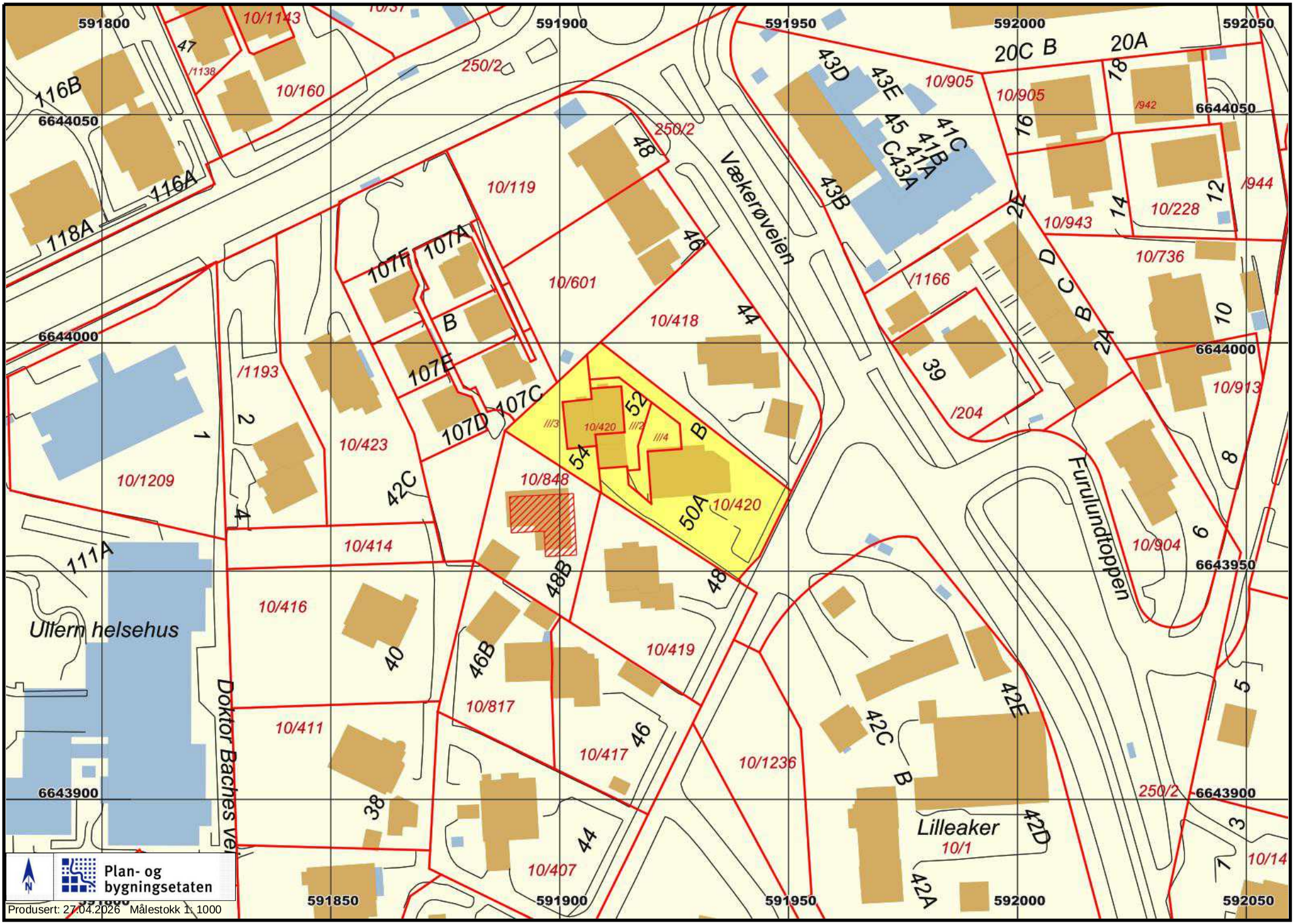
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

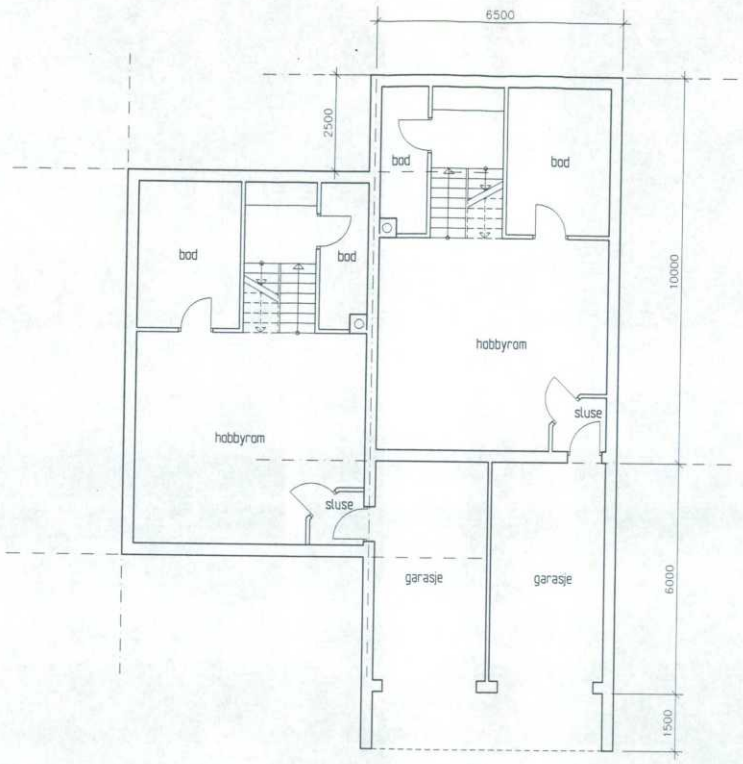
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


591800
591900
591950
592000
592050
6644050
6644000
6643950
6643900
591850
Vækerøveien
Furulundtoppen
Doktor Baches vei
Ullern helsehus
Lilleaker
10/1143
10/160
250/2
10/119
10/601
10/418
10/905
/1166
10/943
10/228
/944
10/736
10/913
/204
/1193
10/423
10/1209
10/848
10/420
10/414
10/416
10/419
10/817
10/411
10/417
10/1236
10/407
10/904
10/1
10/14
116B
116A
118A
111A
107F
107A
107B
107E
107D
107C
42C
48B
46B
42E
42D
42A
43D
43E
43B
41C
41B
41A
C43A
20C B
20A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 1000



Plan av kjeller/garasje
Mål: 1:100

E1

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.
*	*	*	*

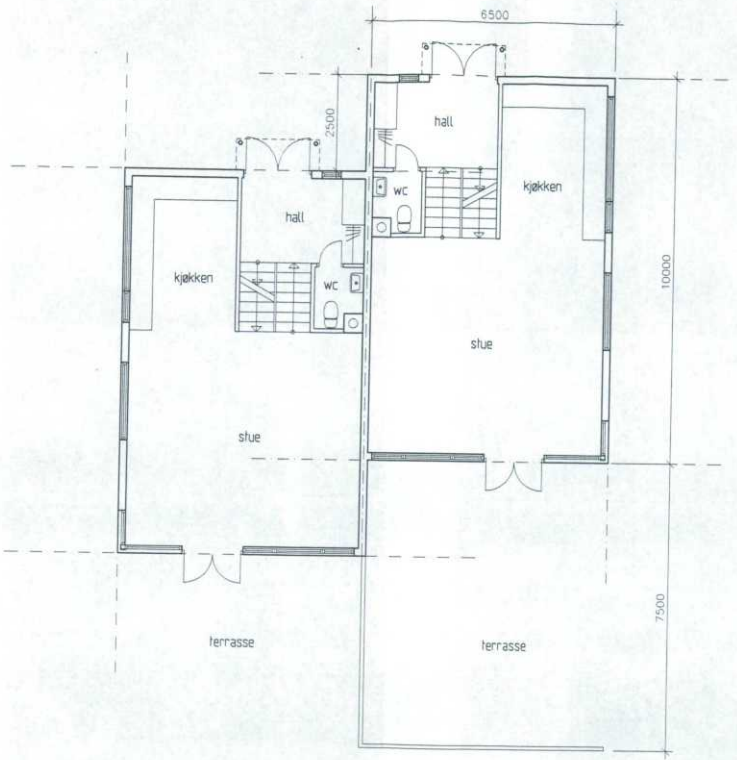
Sollerudveien 50 - Oslo
Anmeldelsetegning for tomannsbolig
Tiltakshaver: Eiendomsplan A/S

Målestokk: 1:100
Dato: 1/11-05
Erstatning for: *
Sign.: *

PLAN KJELLER/GARASJE

Tegn. nr.: 2005-33-02

ES17 Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 – FAX: 22 44 54 60 – Epost : es17ark@broadpark.no



Plan av 1. etasje
Mål: 1:100

E2

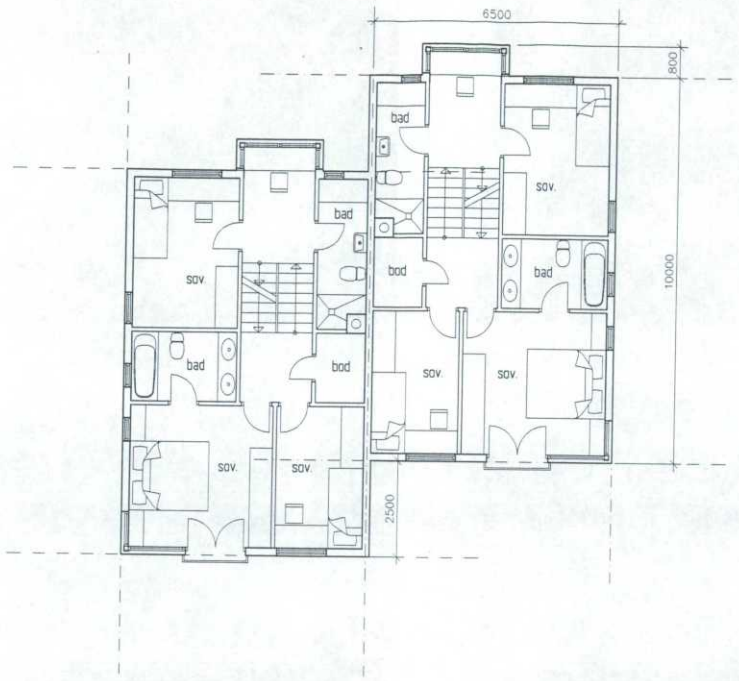
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.
*	*	*	*

Sollerudveien 50 - Oslo
Anmeldelsetegning for tomannsbolig
Tiltakshaver: Eiendomsplan A/S

Målestokk:	Dato:
1:100	* 1/11-05
Endring fra:	Sign.
*	*
Tegn. nr.	
2005-33-03	

PLAN 1-ETASJE

ES17 Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 – FAX: 22 44 54 60 – Epost : es17ark@broadpark.no



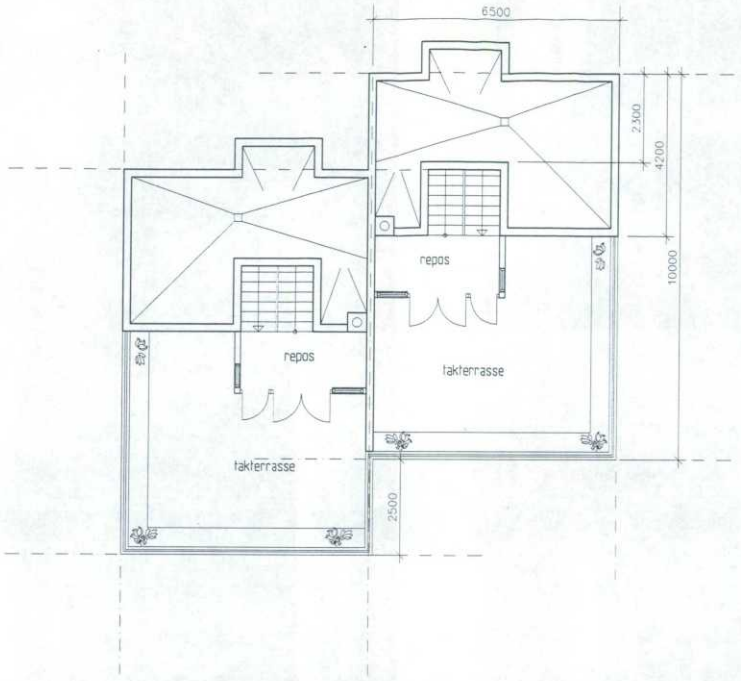
E3

Plan av 2. etasje
Mål: 1:100

REV.	REVIDERINGEN GJELDER		Dato.	Sign.
*	*		*	*

Sollerudveien 50 - Oslo Anmeldelsetegning for tomannsbolig Tiltakshaver: Eiendomsplan A/S	Målestokk: 1:100	Dato: * 1/11-05	
	Erstatning for: *	Sign. *	
PLAN 2-ETASJE	Tegn. nr. 2005-33-04		

ES17 Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 – FAX: 22 44 54 60 – Epost : es17ark@broadpark.no



Takplan
Mål: 1:100

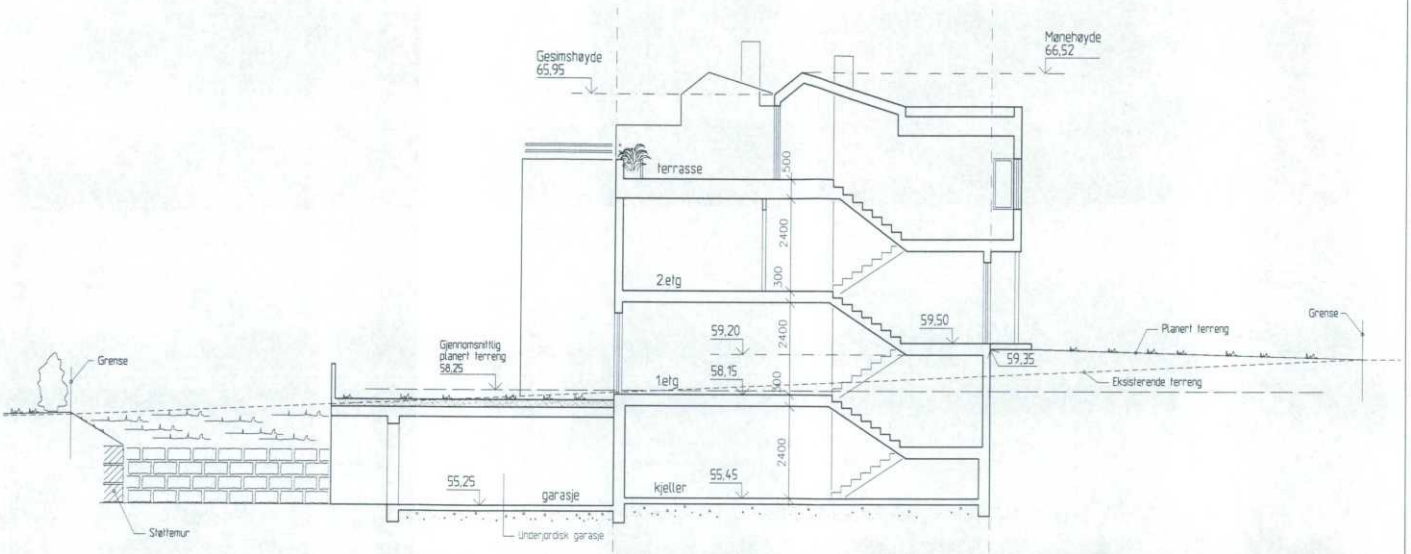
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.
A	Div. korr.	17.01.06	E.F.

Sollerudveien 50 - Oslo
Anmeldelsetegning for tomannsbolig
Tiltakshaver: Eiendomsplan A/S

Målestokk	Dato
1:100	01.11.05
Erstatning for:	Sign.
-	E.F.
Tegn. nr.	
2005-33-05	

Takplan

ES17 Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 – FAX: 22 44 54 60 – Epost : es17ark@broadpark.no



Snitt
Mål: 1:100

A	Div. korr.	17.01.06	E.F.
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.

Sollerudveien 50 - Oslo Anmeldelsetegning for tomannsbolig Tiltakshaver: Eiendomsplan A/S	Målestokk 1:100	Dato 01.11.05
	Erstatning for: -	Sign. E.F.
Snitt	Tegn. nr. 2005-33-10	

ES17 Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 – FAX: 22 44 54 60 – Epost : es17ark@broadpark.no

Returneres etter tinglysing til

Pro Estate DA
Postboks 93, Bekkelagshøgda
1109 OSLO

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 33928
16 MAI 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	10	420		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
140657 [redacted]	Elisabeth Raad Bjørnstad	
301157 [redacted]	Lars Bjørnstad	

Doknr: 33928 Tinglyst: 16.05.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	~~148~~ 239	G
2	B	~~201~~ 201	G
3	B	201	G
~~4~~	~~B~~	~~201~~	~~G~~
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

Sum tellere: 641 = nevner: 641

Rettet pkt 3 etter avtale med Terje Homlong. 5/5-06 CFL

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 4/4-06	EIENDOMSPLAN A/S Einh Bøe iht. generalfullmakt	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

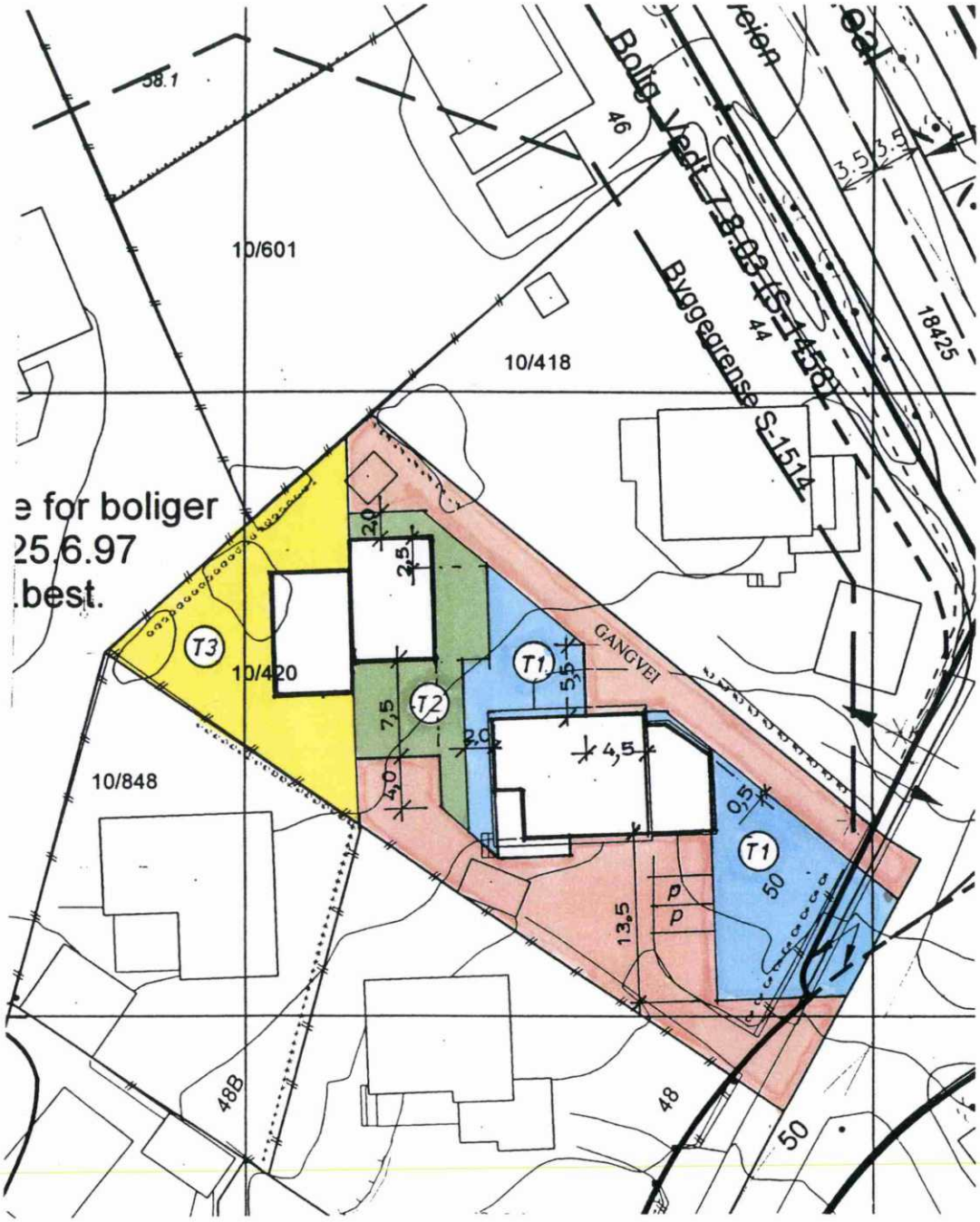
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
10	420		1-3	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
8/5-2006	Brit Daniels Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



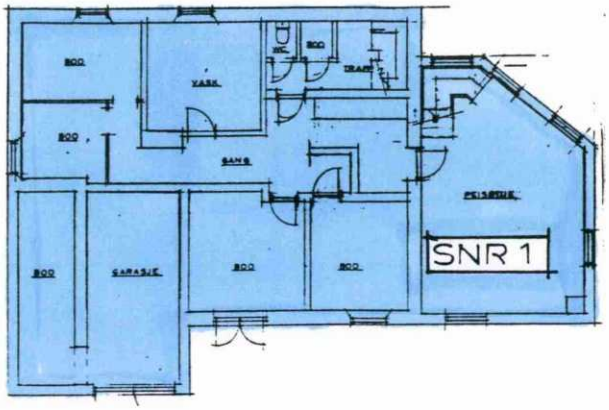
Felles grunnareal
G seksjon 1
G seksjon 2
G seksjon 3

N
S

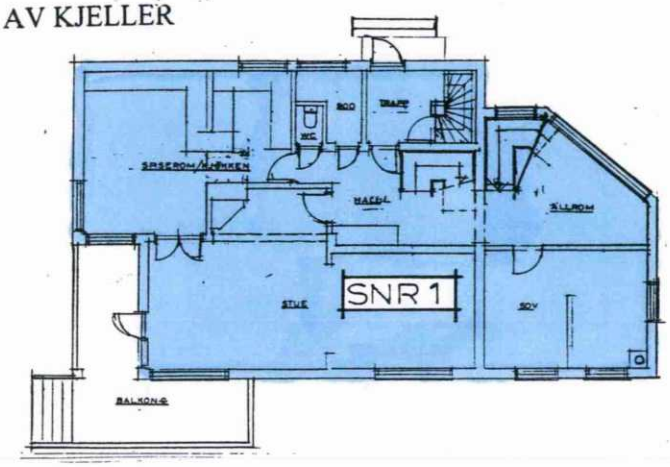
SITUASJONSPLAN

Sollerudveien 50, gnr.10, bnr. 420
Målestokk 1 : 500
Oslo den 25.mars 2006.

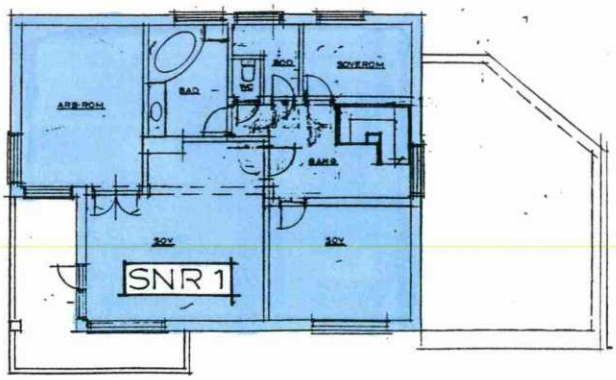
Plan- og bygningsetaten



PLAN AV KJELLER



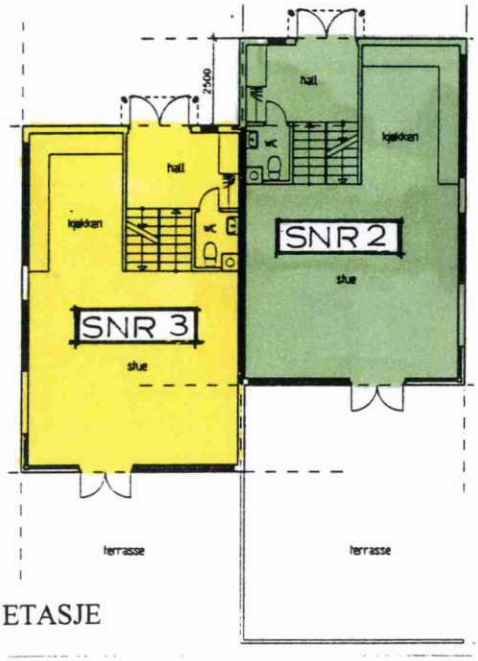
PLAN AV 1. ETASJE



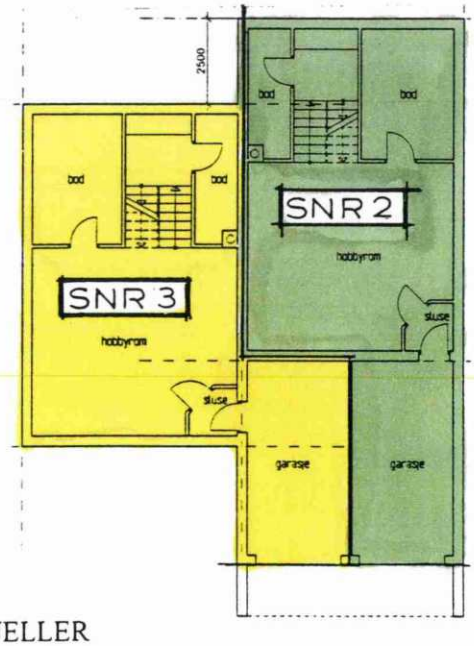
PLAN AV 2. ETASJE

Sollerudveien 50, gnr.10, bnr. 420.
Plantegninger
Målestokk 1 : 200
Oslø den 25. mars 2006

Plan- og bygningsetaten



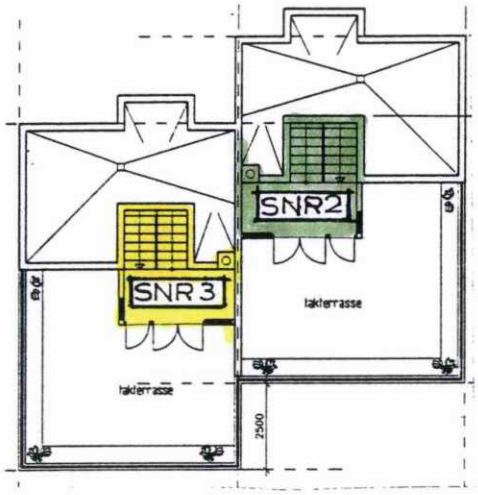
PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV KJELLER

Sollerudveien 50, gnr.10, bnr. 420.
Plantegninger
Målestokk 1 : 200
Oslø den 25. mars 2006

Plan- og bygningsetaten



TAKPLAN



PLAN AV 2 ETASJE

Sollerudveien 50, gnr.10, bnr. 420.
Plantegninger
Målestokk 1 : 200
Oslø den 25. mars 2006

Plan- og bygningsetaten

Melding til tinglysing

18/6-13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601460207
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
130979	RØSSLAND LASSE MARKHUS		SOLLERUDVEIEN 50 B, 0283 OSLO
161074	NILSEN MARIANNE		SOLLERUDVEIEN 50 B, 0283 OSLO
060963	HAUG LISE		SOLLERUDVEIEN 52, 0283 OSLO
090863	JOHANSEN PÅL		SOLLERUDVEIEN 52, 0283 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	10	420

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 950571 Tinglyst: 03.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/950571/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 15:16
Side 1 av 6

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	10	420		2/4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
090863 [redacted]	PÅL JOHANSEN	~~2~~	
060963 [redacted]	LISE HAUG	2	
161074 [redacted]	MARIANNE NILSEN	4	
130979 [redacted]	LASSE RØSSLAND	4	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	B	201	G	12				22				32			
3				13				23				33			
4	B	96	G|B	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 297/678 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Ingen endringer i nevner.
Areal i seksjon 4 overføres seksjon 2
Areal i seksjon 2 overføres seksjon 4

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29/8-13

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 21/4-13	Pål Johansen	PÅL JOHANSEN	
Oslo 21/4-13	Lise Haug	LISE HAUG	
Oslo 25/4-13	Hevianne N.	HAKIANNE NILSEN	
Oslo 25/4-13	Lasse M. Rossland	LASSE M. ROSSLAND	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

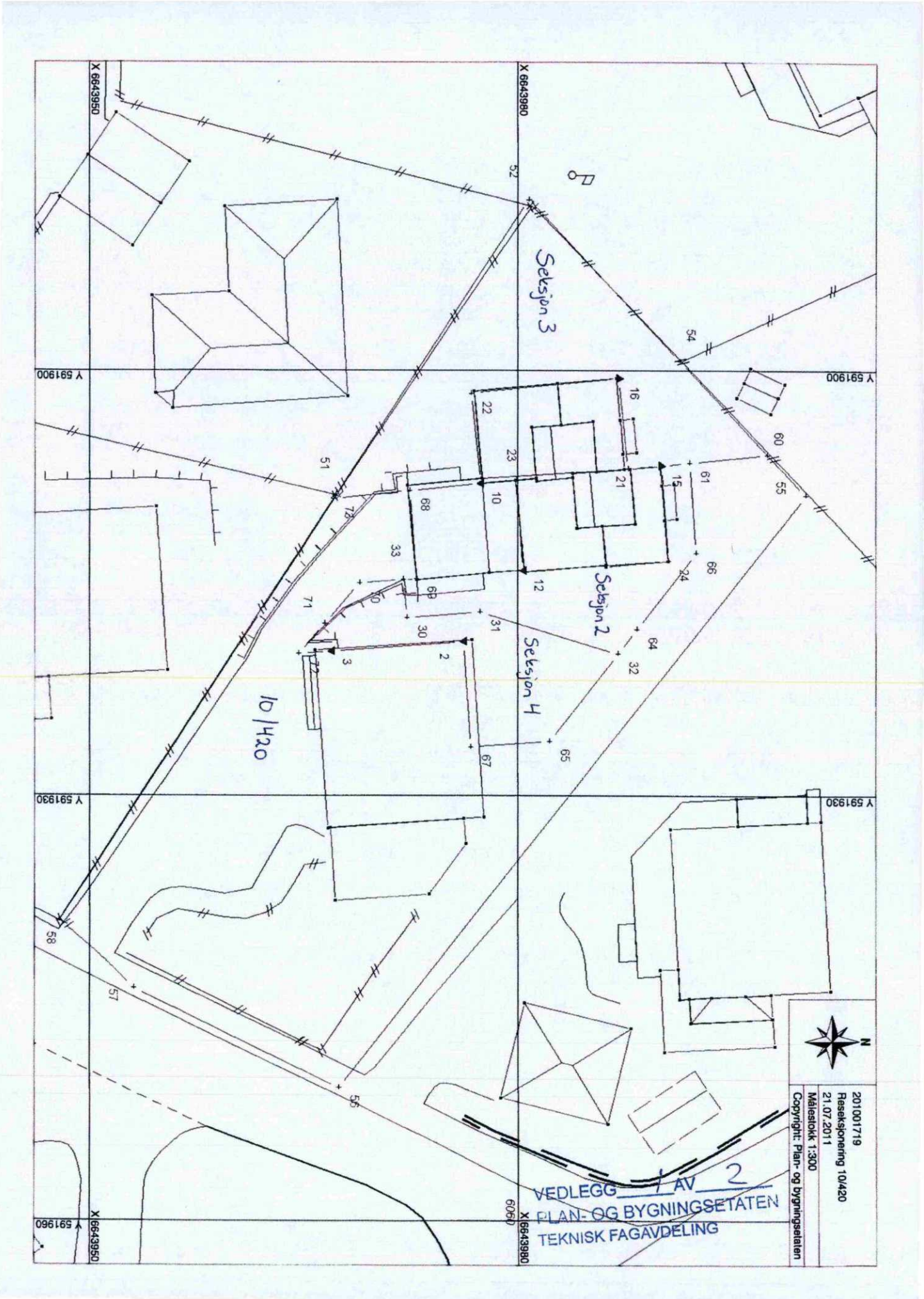
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
10	420		2+4	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
31.5.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


X 6643950
X 6643980
Y 591900
Y 591930
Y 591960
Seksjon 3
Seksjon 2
Seksjon 4
10/420
N
201001719
Reseksjonering 10/420
21.07.2011
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

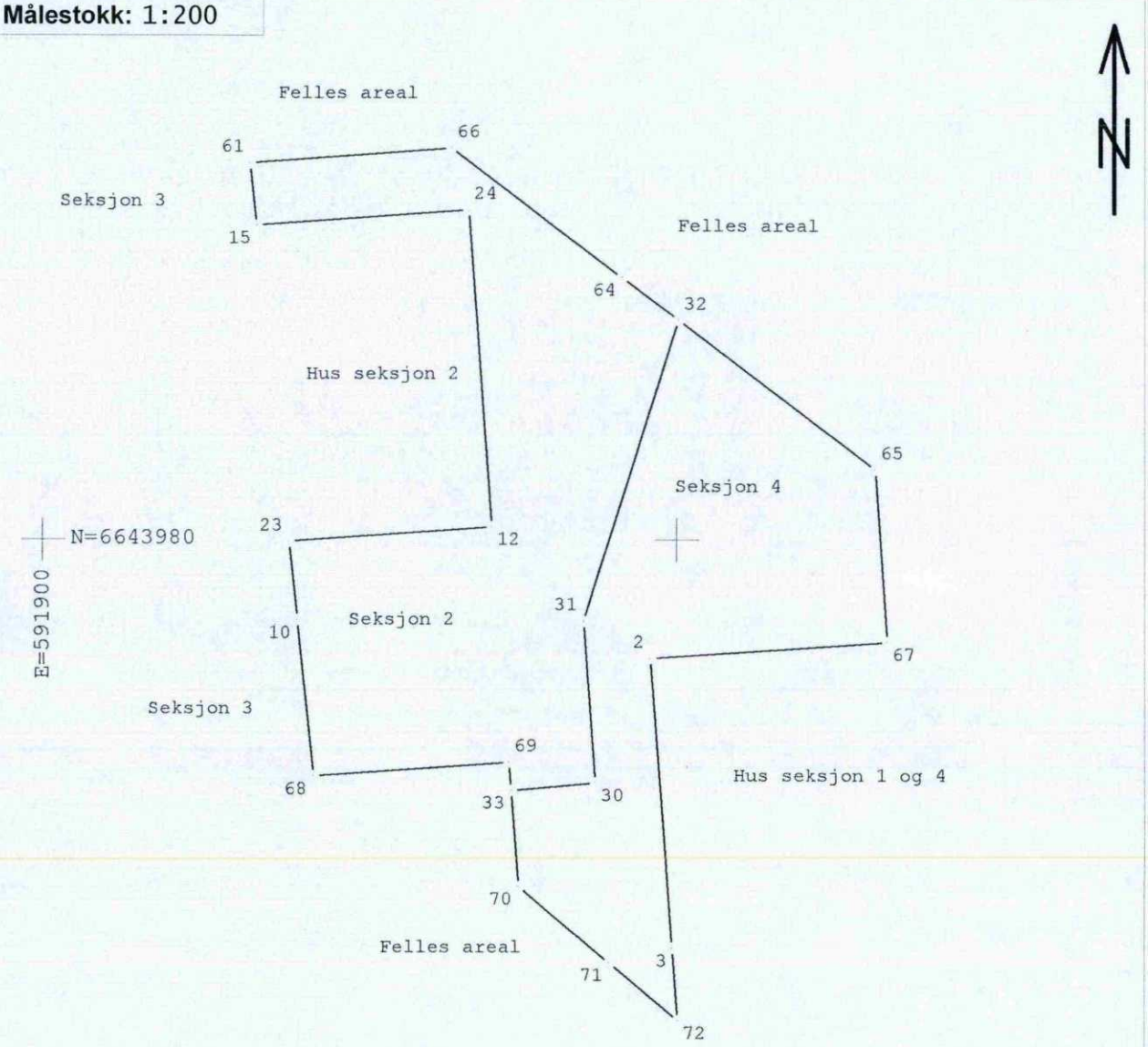
SEKSJONERING

420
5a

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 10 Bnr.: 420
Adr.: Sollerudveien 50-54
Saksnr.: 201001719-15 20.07.2011

Målestokk: 1:200



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
Seksjon 2				
61	6643991.98	591906.55	6.39	
66	6643992.45	591912.93	6.77	
64	6643988.33	591918.30	2.21	
32	6643986.99	591920.06	10.03	
31	6643977.41	591917.10	5.15	
30	6643972.27	591917.48	2.67	
33	6643972.03	591914.82	0.90	
69	6643972.93	591914.75	6.21	
68	6643972.48	591908.56	4.99	
10	6643977.44	591908.05	2.51	
23	6643979.94	591907.79	6.44	
12	6643980.41	591914.21	10.10	
24	6643990.49	591913.47	6.73	
15	6643989.99	591906.76	2.00	
Seksjon 4				
32	6643986.99	591920.06	7.81	
65	6643982.24	591926.25	5.50	
67	6643976.75	591926.63	7.46	
2	6643976.23	591919.19	9.27	
3	6643966.99	591919.87	2.30	
72	6643964.70	591920.04	2.81	
71	6643966.51	591917.90	3.75	
70	6643968.94	591915.04	3.10	
33	6643972.03	591914.82	2.67	
30	6643972.27	591917.48	5.15	
31	6643977.41	591917.10	10.03	

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune

Euref89

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Returneres etter tinglysing til

Pro Estate Eiendom DA
Postboks 93, Bekkelagshøgda
1109 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR: 609067
06 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	10	420		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
~~14065 7[redacted]~~	~~Elisabeth Raad Bjørnstad~~	
~~30115 7[redacted]~~	~~Lars Bjørnstad~~	
985875650	Pro Estate Eiendom DA snr 2+3	
11.11.017[redacted]	Gunnar Kristian Mørne snr 1	
11.10.975[redacted]	Solveig Undheim Thomassen snr 1	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	180	G
2	B	201	G
3	B	201	G
4	B	96	G
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
60			

Sum tellere: 678 = nevner: 678

Doknr: 609067 Tinglyst: 06.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Snr. 1 delos i to seksjoner. S.nr 1 består. Ny seksjon (2. etg.) får snr. 4. Inngangsparti 1. etg. overføres og blir del av ny snr. 4. Areal i kjeller (garasje) overføres og blir tilleggsareal til ny snr. 4. Deler av tilleggs-areal i tomt/grunn til snr. 1 overføres til ny snr. 4. Sum brøk endres.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Påført etter avtale m. Terje Homlong, (Eb17 Arkitekter A/S) Sve Belsvik PBE 13.11.06.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Rettet etter avtale m Terje Hamlong, 13.11.06. Sue Balsvik PBE

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 28/9-2006	Pro Estate Eiendom DA Atle Jørgensen Atle Jørgensen og etter fullmakt fra E. Bjørnstad og L. Bjørnstad samtykke for seksjonering.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

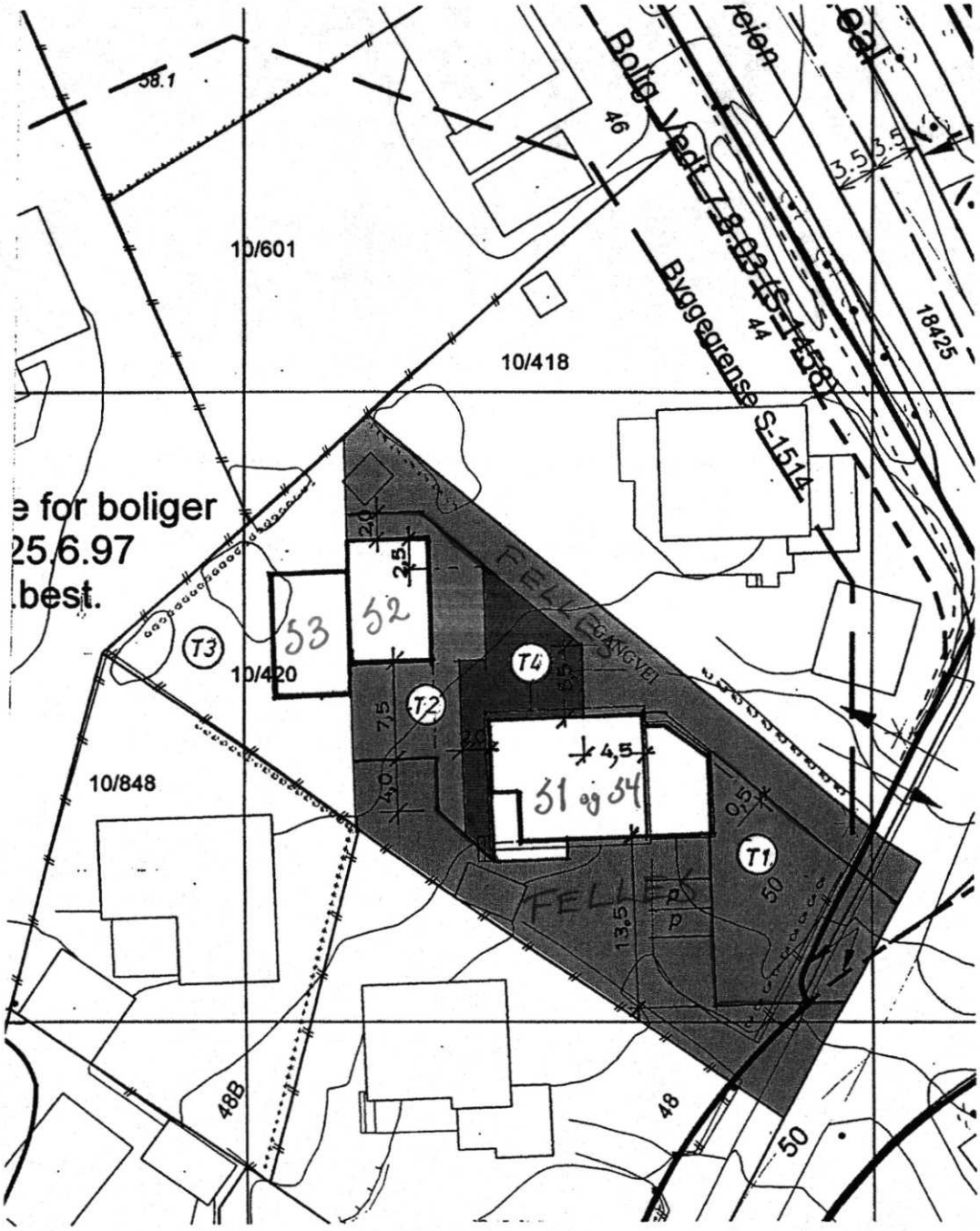
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
10	420		1 og 4	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
14/11-2006	Arne Syvertsen Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



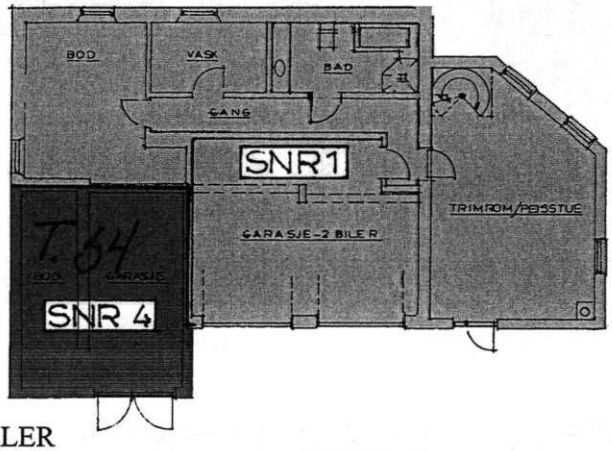
Felles grunnareal
G seksjon 1
G seksjon 2
G seksjon 3
G seksjon 4

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

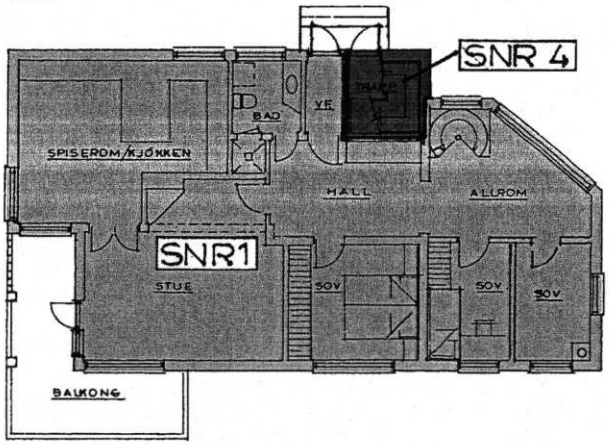
N
S

SITUASJONSPLAN

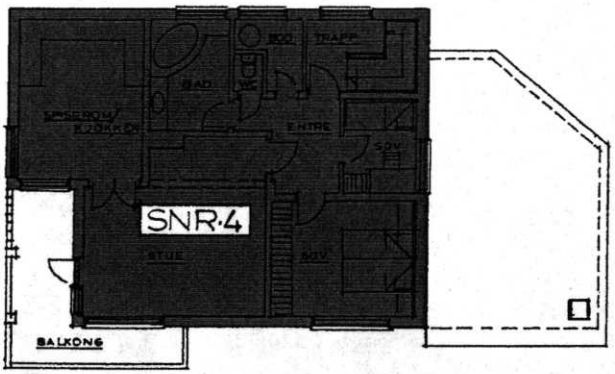
Sollerudveien 50, gnr.10, bnr. 420
Målestokk 1 : 500
Oslo den 2. august 2006



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV 2. ETASJE

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Sollerudveien 50, gnr.10, bnr.420
Plantegninger
Målestokk 1:200
Oslo den 6. August 2006
ES17 Arkitekter as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ES17 Arkitekter AS
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 06052008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200513151-44 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLLERUDVEIEN 50	Eiendom:	10/420/0/0
Tiltakshaver:	Pro-Estate Eiendom DA	Adresse:	Postboks 93 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
Søker:	ES17 Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SOLLERUDVEIEN 50

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Dag Haraldsen - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Kopi til: Pro-Estate Eiendom DA, Postboks 93 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

Oslo

V070803

Kryss Ullernchausseen - Vækerøveien og rampe fra Ring 3 til Ullernchauseen. Mindre vesentlig reguleringsendring.

V070803 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.08.2003
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200011483
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1458, S-1514, S-2946, S-2864, 200011483

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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.

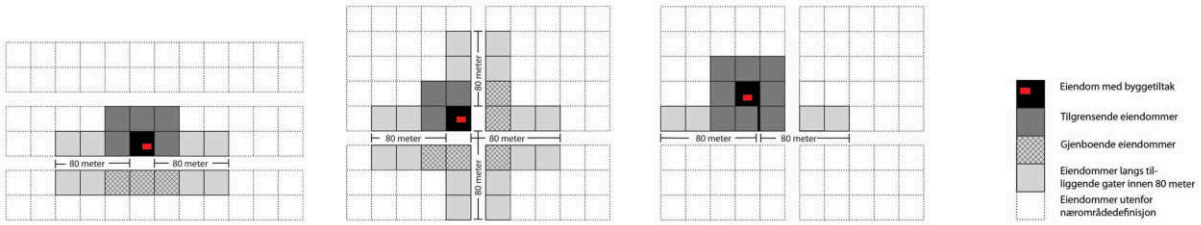
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

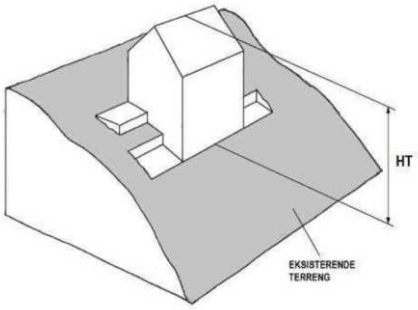
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

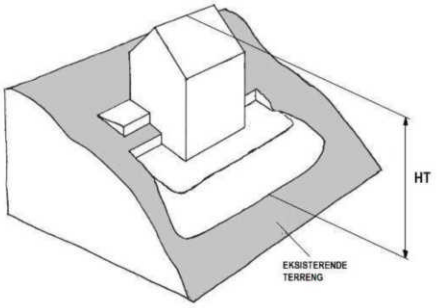
Følgende høyder tillates:

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

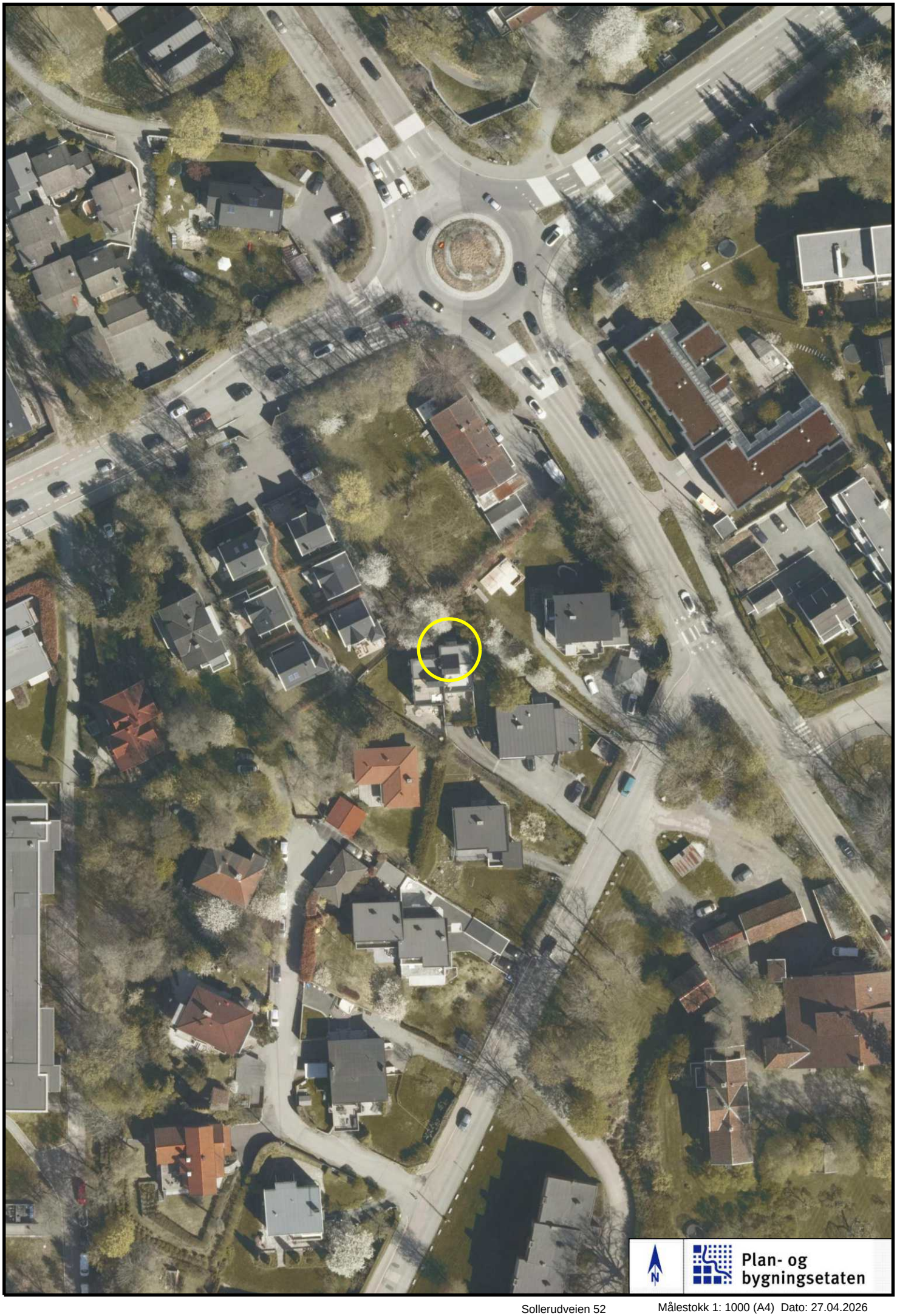
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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.

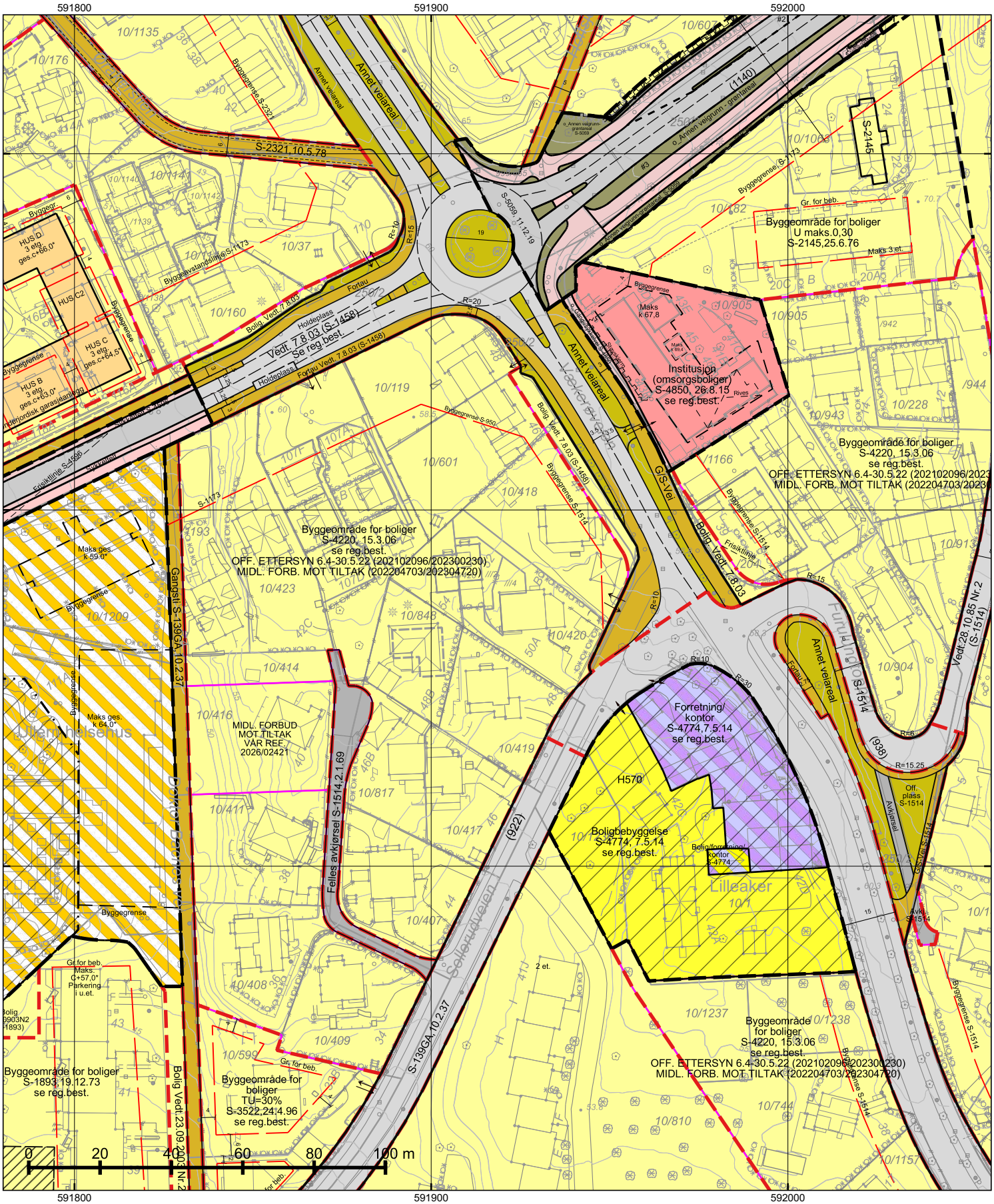
Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Sollerudveien 52

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 27.04.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

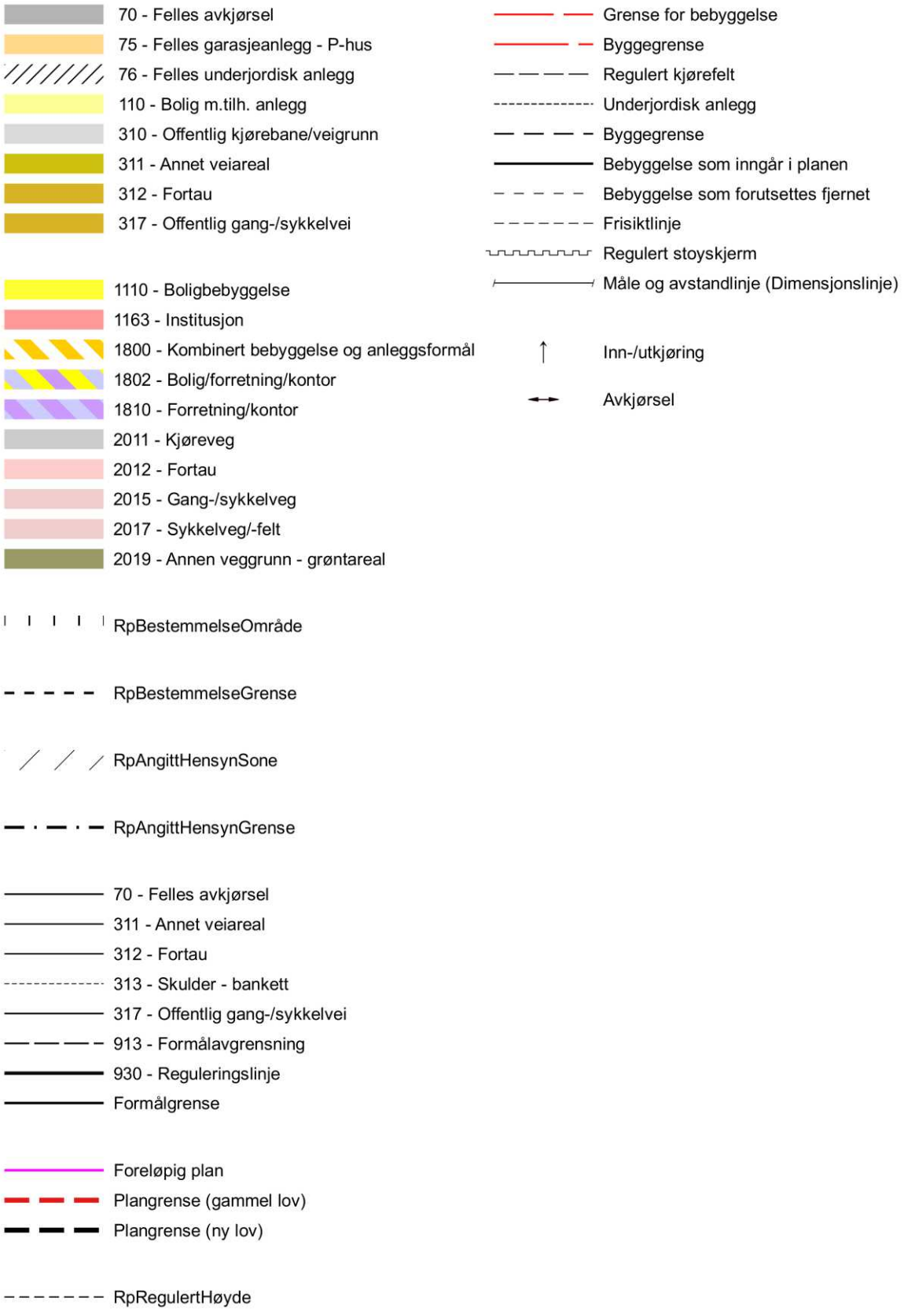
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

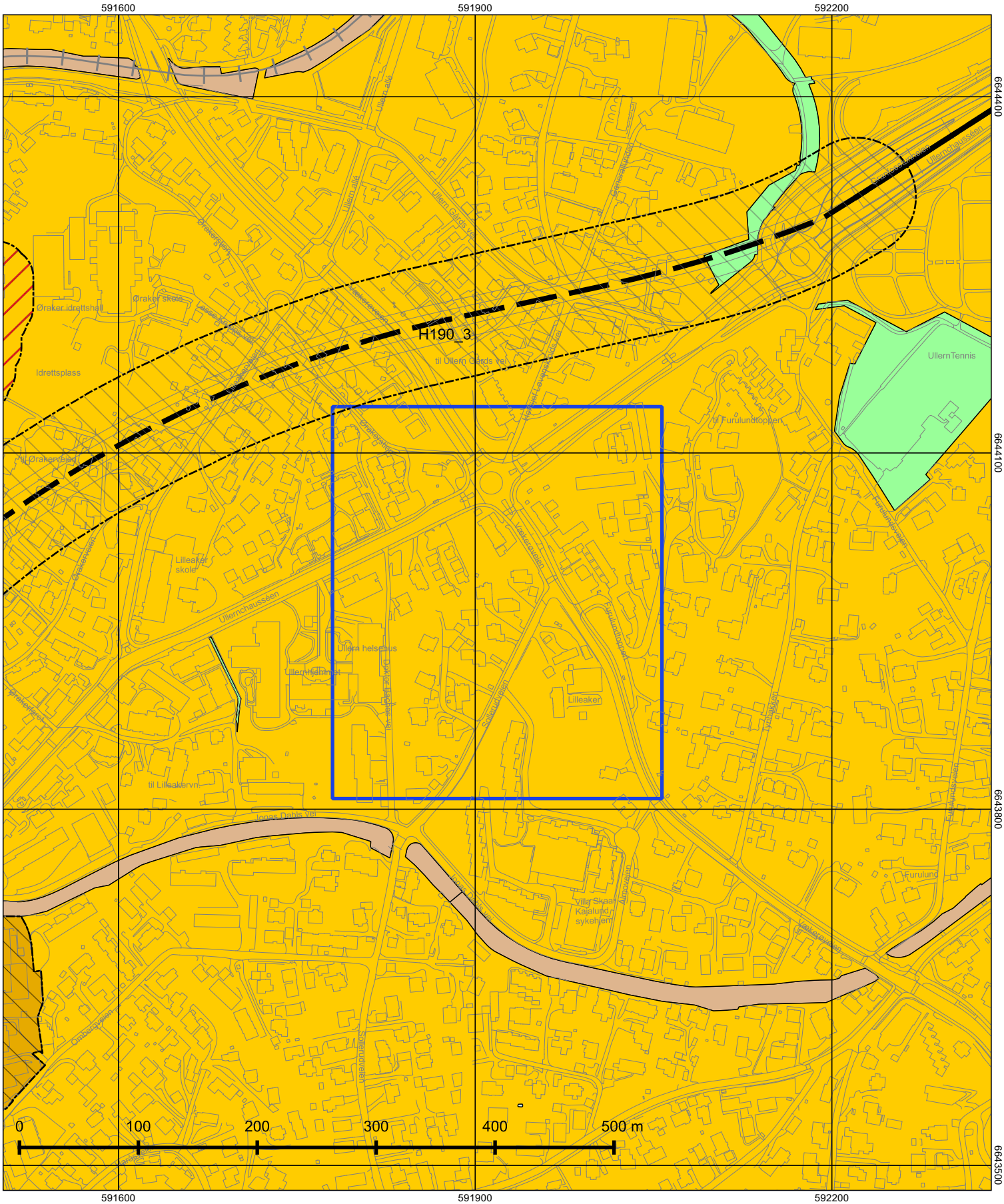
PlottID/Best.nr: 156825/ 86531462
Adresse: Sollerudveien 52
Gnr/Bnr: 10/420
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156825/86531462
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.

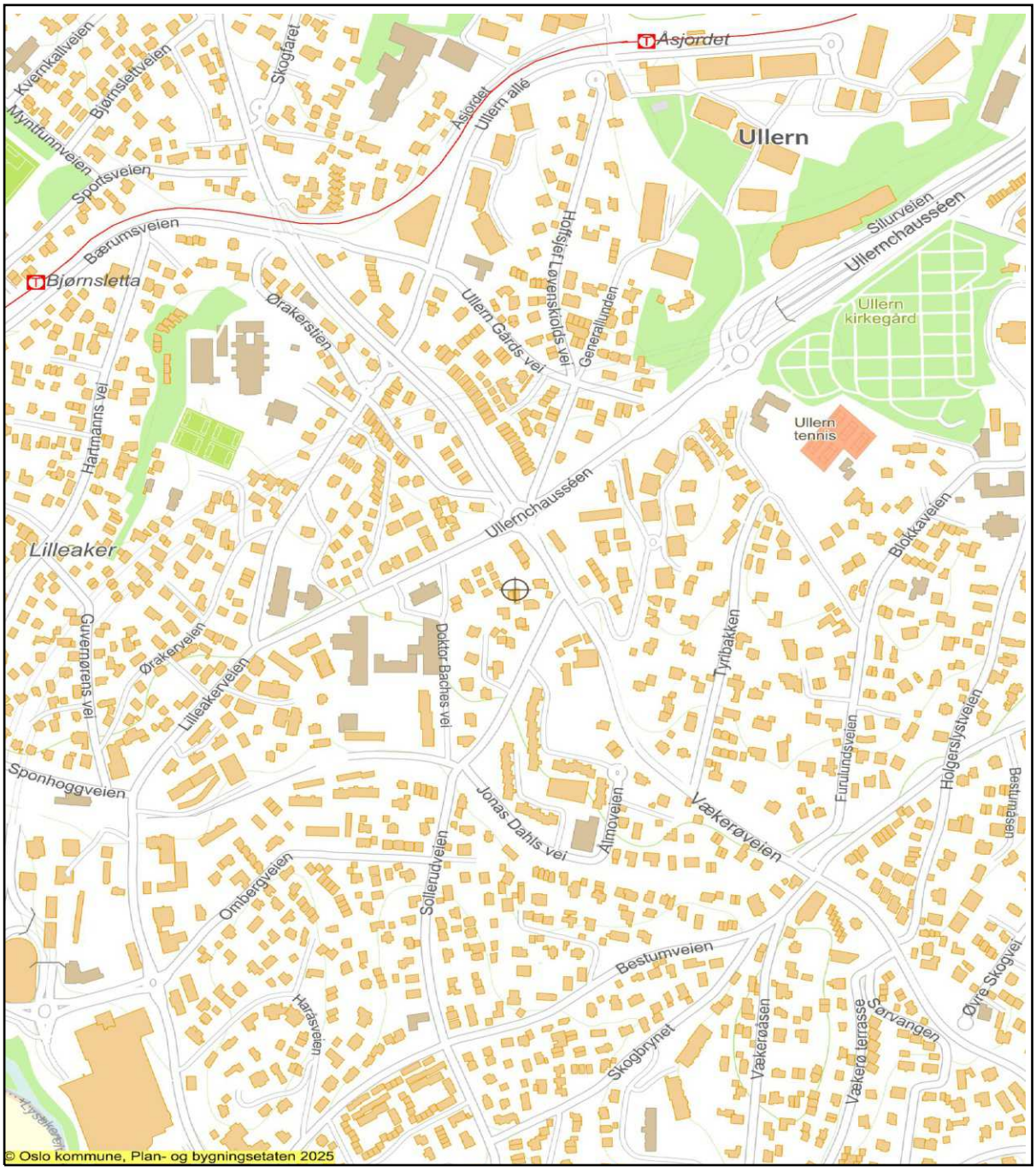
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Sollerudveien 52	Bydel :	ULLERN
Gnr bnr :	10 / 420	Skolekrets (2020/2021):	Lilleaker



Dato: 27.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

enova

Energiattest



Adresse **Sollerudveien 52, 0283 OSLO**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287499**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81805962**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **420**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **189,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 122 kWh**



Sollerudveien 52, 0283 OSLO

Detaljering

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

Sollerudveien 52, 0283 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

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

Sollerudveien 52

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Sollerud Linje 13	3 min 0.3 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	12 min 0.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.6 km

BARNEHAGER

Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.5 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	7 min
Kiwi Ullern Allé	8 min

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

Lilleaker butikksenter	9 min
Apotek 1 Lilleaker	9 min
CC Vest Vinmonopol	12 min

SPORT

Ullern Tennisbaner	8 min
Øraker skole	9 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	9 min

«Rolig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

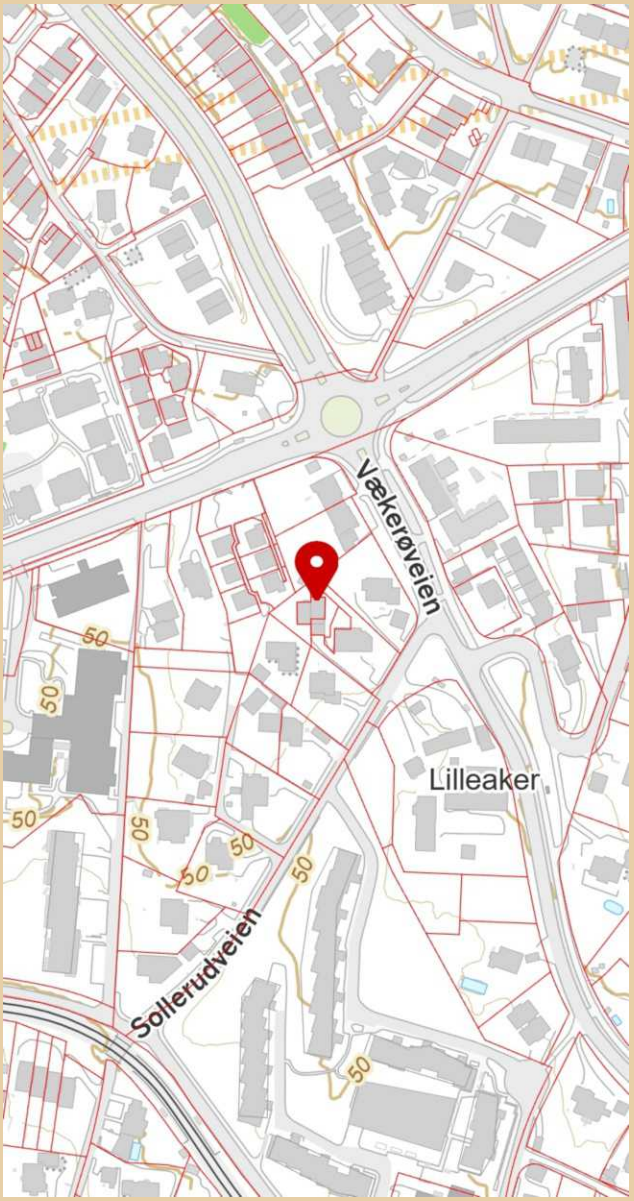
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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:
Sollerudveien 52, 0283 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 420, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260149

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.
