PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SOLVEIEN 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Protokoll sameiermøte

Vedtekter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Solveien 27 , 1177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 197, bnr. 222, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4440 **Eiendomsverdi ref nr:** EB6488

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard 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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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

Beskrivelse av eiendommen

Del av horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1912. Tilbygget i 1987-1988. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Malt uteboden
2025: Montert rekkverk i kjellertrapp (egeninnsats)
2025: Installert elbil lader (utført av Ekeberg Elektro AS)
2024: Byttet ut downlights til LED downlights (utført av OsloViken Elektro)
2022: Installert varmepumpe
2022: Malt utvendig trekledning/fasade
2017: Tilsyn av pipe og fyringskilde
2016: Byttet kloakkpumpe i kum
2015: Kontroll av det elektriske anlegget (utført av Infratek Elsikkerhet AS, saksnr. 1142399)
2013: Ny felles dobbeltgarasje
2010: Utskiftning av balkongdør og ett vindu i spisestue
2010: Satt inn Köksprofilen kjøkkeninnredning
2010: Byttet toalettskål og avtrekksvifte på bad/wc i 1.etg (egeninnsats)
2010: Byttet ett servantarmatur på bad/wc i 2.etg (egeninnsats)
1997: Byttet både kloakk- og vannledninger fra tilknytninger til ledningsnettet i Solveien og helt inn i huset (utført av Flemming Johannesen)
Vedlikeholds historikk ble opplyst av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Kvartvalmet/saltak takkonstruksjon med takopplett fra respektive byggeår. Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel. Taket er tekket med betongtakstein fra 1987-88, da boligen ble tilbygget. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i overflatebehandlet metall/stål. Yttervegger er oppført i reisverk og trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel fra respektive byggeår. Vannbord i malt treverk mellom grunnmur og yttervegger. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 1980 og 1986-1987. Malt trevindu med koblet glass på bad/wc i 1.etg. Eldre vinduer på loft. Malt trevindu med 2-lags glass, datert 2010 i spisestue mot vest. Tofløyet profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1987-88. Eldre malt tredør til kjellerrom med utgang til gårdsplass. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2010. Vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon over underliggende veranda (naboseksjon). Balkongdekket er tekket med sinkplater e.l., og det er lagt tremmegulv i impregnert tre. Rekkverket er utført i malt treverk. Det er montert solmarkise, utelamper og strømuttak. Felles betongtrapp belagt med skifer til hovedinngang. Utvendig tretrapp til kjellerrom med utgang til gårdsplass. Rekkverk i malt treverk. Mursteinspipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag. Gulvflater 2.etg: Parkettgulv i TV-stue, gang, kjøkken, hovedsoverom, spisestue og stue. Laminatgulv på to soverom. Gulvflater 1.etg: Parkettgulv i entré/gang. Laminatgulv i soverom. Gulvflater i kjeller: Malte betonggulv. Veggflater i 1. etg og 2. etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Veggflater i kjeller: Malt mur/puss. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig takess, malte plater og enkelte rom med malt tapet/strie. Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted og peisinnsats med glassdør (Dovre) i stue. Glassplate på gulvet foran peis. Klebersteinspeis plassert på dekkplate av skifer i spisestue. Det er kryprom/krypkjeller under deler av naboseksjonen (under inngangspartiet). Tilgang til krypkjeller via luke i grunnmuren i kjelleren. Innvendig tretrapp med lukkede trappetrinn og repos fra byggeåret. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn i lakkert tre av typen kirsebær. Tre-fire trinns lukket eiketrapp mellom TV-stue og gang. Enkel tretrapp med delvis lukkede og delvis åpne trappetrinn fra byggeåret til kjeller. Malte, profilerte fyllingsdører i tre fra byggeåret. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang i 1.etg. Garderobeskap med frostede glassfronter på soverom i 1.etg. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc er fra byggeår (1987-88). Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess. Gulvmontert toalett. Høyskap, overskap og servantskap med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, to nedfelte servanter, to ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Innbygd og flislagt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Servantarmatur ble byttet i 2010.

1.etg: Bad/wc er fra byggeår (1987-88). Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Toalettskålen ble byttet i 2010.

1.etg: Vaskerommet er fra byggeåret (1987-88). Vinylbelegg med oppbrett langs vegger. Vegger med malt strietapet og himling med takess. Skyllekum i stål og to-greps blandebatteri. Skuffeseksjon med malte fronter og laminert benkeplate. Diverse fastmonterte hyller og tørkesnorer. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Köksprofilen kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite lakkerte profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplater i heltre, nedfelt rennebeslag og oppvaskkum i rustfritt stål, samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch kjøleskap, samt Electrolux induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

200 liter Oso varmtvannsbereder fra 2010 plassert i kjellerrom. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår (1987-88). Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerrom. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår (1987-88). Tilgang til stakepunkt og stakekum i kjellerrom. Kloakkpumpe i utvendig kum (type Villa 801). Styringspanelet er lokalisert i kjellerrom. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe (2022). Varmepumpen er montert i trappeløpet mellom 1. og 2.etg. Varmekabler i entré/gang, vaskerom og på

Beskrivelse av eiendommen

begge bad/wc. Downlights i entré/gang og kjøkken. Altibox tv- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anblegget er fra byggeår (1987 -88) med enkelte oppgraderinger i senere tid. Skringsskap i gang i 2.etg: 63A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og ca. 14 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Sikringsskap i kjellerrom med utgang til gårdsplass: Hovedbryter, samt 6 fordelingskurser til bla. styresystem kloakkpumpe, utebvod og garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret (1987-88). Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Fuktsikring og dreneringen rundt resten av bygningen antas å være fra 1912. Støpt betongsåle. Grunnmur i leca/murverk og naturstein/gråstein mot opprinnelig del. Eiendommen har skrånende terreng ved adkomst fra vest. Det er lett skrånende terreng rundt bygningens øst-, nord- og sydside. Terrengforholdene rundt øst-, nord- og sydside er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I 1997 ble både kloakk- og vannledninger byttet fra tilknytningene til ledningsnettet i Solveien og helt inn i huset (arbeidet utført av Flemming Johannesen).

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.

2.etg: Det foreligger byggetegning datert 24.10.1986. Samsvarer med byggetegning.

1.etg: Det foreligger byggetegning datert 24.10.1986. Opprinnelig vindfang og entré er i dag entré/gang. Samsvarer ellers med byggetegning.

Kjeller: Det foreligger seksjoneringstegnig av hovedkjeller samt utebod. Eier opplyser at tilbygget er ca. 1 meter lenger mot øst enn det som fremgår av tegningene. Det måtte bygges kjeller under tilbygget for å sikre en stabil grunnmur til det tilstøtende, eldre huset. Disse endringene ble avklart i dialog mellom byggets ansvarlige, rådgivende ingeniør Knut Solaas og byggeplasskontrollør fra Plan- og bygningsetaten. Det foreligger kvitteringer fra stedlig tilsyn av Bygningskontrollen gjennom byggeperioden, samt utstedelse av ferdigattest.

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

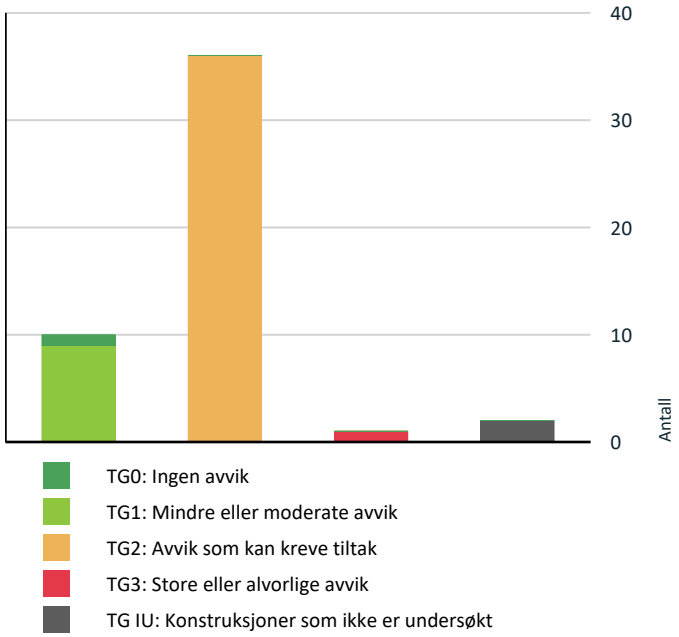
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 13.01.2012.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

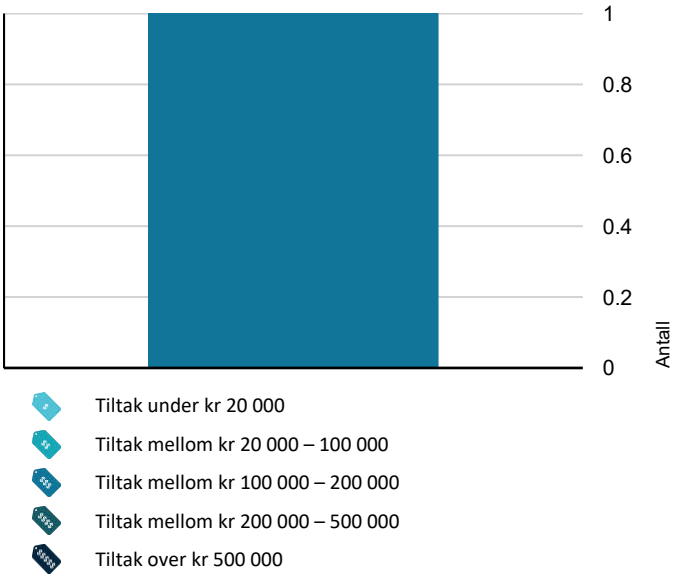
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper - Kjellertrapp** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1912

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget i 1987-1988. Det foreligger byggetegning datert 24.10.1986, og ferdigattest datert 06.01.1988.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra 1987-88, da boligen ble tilbygget. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30–60 år, og normal tid før utskifting er 10–40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Det bør også vurderes å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i overflatebehandlet metall/stål. Eksakt alder er ukjent, men de antas å være fra da huset ble tilbygget i 1987-88 Det er montert stigetrinn på taket for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og

nedløp. Det kan ikke utelukkes at det finnes dårlige skjøter eller lignende.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er eldre beslag rundt pipe, luftehatter, gradrenner, samt enkelte takrenner og nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i reisverk og trebindingsverk fra respektive byggeår. Fasader er kledd med liggende trepanel fra respektive byggeår. Vannbord i malt treverk mellom grunnmur og yttervegger. Fasader ble sist malt i 2022. Type og mengde isolasjon er ukjent, og det er ikke opplyst om etterisolering i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis slitt trekledning grunnet alder, primært på den opprinnelige delen fra 1912. Det er begrenset eller ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på den opprinnelige delen. Deler av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råteskader i trekledningen og underliggende konstruksjon. Manglende isolasjon og tetthet i konstruksjonen kan medføre økte varmetap og redusert bokomfort. Eventuelle tiltak for etterisolering bør vurderes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kvartvalmet/saltak takkonstruksjon med takopplett fra respektive byggeår. Takkonstruksjon med tresperrer og undertak av bordtak/rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Delvis bordlagt gulv med lagringsplass på loftet. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra loftet. Synlige isolasjonsmatter av mineralull. Mengde isolasjon er ukjent. Takpartiet fra 1987-88 har luftespalter i takutstikk/gesims.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis klemt isolasjon ved takfoten i tilbygget del (1987-88) reduserer luftsirkulasjonen. Ventilasjonen i takkonstruksjonen i opprinnelig del (1912) er svak, noe som er normalt for byggeteknikken fra oppføringstiden. Det er påvist eldre fuktmerker/misfarging stedvis på undertaket, enkelte tresperrer samt på treverk rundt pipeutveksling og gammelt takvindu. Ved enkelt fuktsøk med fuktindikator ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres bedre ventilasjon i takkonstruksjonen, spesielt ved å utbedre klemt isolasjon ved takfoten i tilbygget del, for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og redusere risiko for fuktskader. Eldre fuktmerker og misfarging på undertak og treverk bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktproblemer, da utilstrekkelig ventilasjon og tidligere fukt kan føre til råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes og kontrolleres for tegn til kondens, fukt og andre skader, spesielt med tanke på konstruksjonens alder.

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft



Misfarging undertak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 1980 og 1986-1987. Malt trevindu med koblet glass på bad/wc i 1.etg. Eldre vinduer på loft.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Utvendig omramming står ned på beslag på enkelte vinduer, og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På grunn av alder og synlig slitasje må det påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt, for å unngå økt varmetap, punktering av glass og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags glass, datert 2010 i spisestue mot vest. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2010. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tofløyet profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 1987-88. Eldre malt tredør til kjellerrom med utgang til gårdsplass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon over underliggende veranda (naboseksjon). Balkongdekket er tekket med sinkplater e.l., og det er lagt tremmegulv i impregnert tre. Rekkverket er utført i malt treverk. Det er montert solmarkise, utelamper og strømuttak.

Vurdering av avvik:

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

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Tettesjikt/membran bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles betongtrapp belagt med skifer til hovedinngang. Utvendig tretrapp til kjellerrom med utgang til gårdsplass. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trapp til hovedinngang har noe misfarging på betongen. Trapp til kjellerrom har synlig værslitt og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater 2.etg: Parkettgulv i TV-stue, gang, kjøkken, hovedsoverom, spisestue og stue. Laminatgulv på to soverom.
Gulvflater 1.etg: Parkettgulv i entré/gang. Laminatgulv i soverom.
Gulvflater i kjeller: Malte betonggulv.

Veggflater i 1. etg og 2. etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Veggflater i kjeller: Malt mur/puss.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig takess, malte plater og enkelte rom med malt tapet/strie.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje og bruksmerker på gulv og overflater i enkelte rom. Parkettgulvene har stedvis overflateriper og bruksmerker. Det er også stedvis luftlommer/blærer bak tapet, primært i hovedsoverommet. Stedvis noe misfarging i enkelte himlinger. Betonggulv og veggflater i kjelleren har stedvis misfarging. Det bemerkes at kjelleren er uinnredet og benyttes primært til lagring.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 20 mm. På tilfeldige steder i spisestue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 22 mm. På tilfeldige steder i TV-stue ble det målt høydeforskjell på ca. 25 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag og toppbeslag over tak. Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted og peisinnsats med glassdør (Dovre) i stue. Klebersteinspeis plassert på dekkplate av stein, skifer e.l. i spisestue. Det ble utført tilsyn av fyringsanlegget i 2017. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sot- og rennemerker ved sotluken på loftet. Det mangler dekkplate på gulv foran den ene peisen. Utvendig pipebeslag er slitt og av eldre årgang. Pipen over tak har oppsprekking og løs puss.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Manglende dekkplate på gulv foran peisen må monteres for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet. Det bør gjennomføres utbedring av oppsprekking og løs puss på pipen over tak, samt vurdering og eventuelt utskifting av utvendig pipebeslag for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre. Kjelleren har støpt betonggulv og grunnmur/kjellervegger av leca/murverk.

Eier opplyser: I forbindelse med store snemengder etterfulgt av plutselig mildvær og styrtregn, kom det inn anslagsvis 2–3 liter rent smeltevann i det indre kjellerrommet på gulvet mot nordvegg under tilbygg ca. 2018. Etter dette sluttet vi å legge snø oppover ytterveggene ved måking, og har ikke opplevd tilsvarende hendelse siden. Det er noe hvitt belegg på kjellermuren i dette området. For øvrig har vi alltid opplevd kjelleren som tørr og egnet til lagring av ulike gjenstander, mat, klær o.l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig misfarging/saltutslag på grunnmuren i indre kjellerbod mot nord. Ved overflatesøk med fuktindikator (MMS3) i kjelleren ble det registrert noe forhøyede fuktverdier i betonggulvet og på nedre del av grunnmur/kjellervegger. I kjellere av denne alderen må det påregnes et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktindikasjon grunnmur



Fuktindikasjon betonggulv



Misfarging/saltutslag på grunnmur/kjellervegg nord side

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom/krypkjeller under deler av naboseksjonen (under inngangspartiet). Tilgang til krypkjeller via luke i grunnmuren i kjelleren. Krypkjelleren ble besiktiget fra luke i grunnmuren. Synlig fra luken: Grunnmur opprinnelig del i naturstein/gråstein og grunnmur tilbygget del i leca/murverk. Grunnen består hovedsakelig av steinmasser. Himlingen oppunder bjelkelaget er isolert og påmontert hønsenetting e.l. Det er synlige lufteluker i grunnmuren i begge ender av krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning. Det er antydning til noe fuktighet på nedre del av opprinnelig grunnmur syd side. Det mangler fuktsperre på bakken. Stedvis er det observert noe misfarging på treverk/lekter som er montert utenpå hønsenettingen og isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrengfallet bør utbedres der det er mulig for å redusere risikoen for fuktinntrengning mot konstruksjonen. Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastning og risiko for skade i konstruksjonen. Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle endringer i fuktforhold eller skader på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper - Kjellertrapp

Beskrivelse

Enkel tretrapp med delvis lukkede og delvis åpne trappetrinn fra byggeåret til kjeller. Øvre del av trappen er lukket med OSB-/kryssfinérplate i bakkant. Det er montert håndløper på den ene siden.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Trappen har synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med lukkede trappetrinn og repos fra byggeåret. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn i lakkert tre av typen kirsebær e.l. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Tre-fire trinns lukket eiketrapp mellom TV-stue og gang. Merknad: Det ble registrert noe knirk i trappen mellom TV-stue og gang. Ellers normal slitasjegrad.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte fyllingsdører i tre fra byggeåret. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang i 1.etg. Garderobeskap med frostede glassfronter på soverom i 1.etg. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i 2.etg.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc er fra byggeår (1987-88). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar. Stedvis er det synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

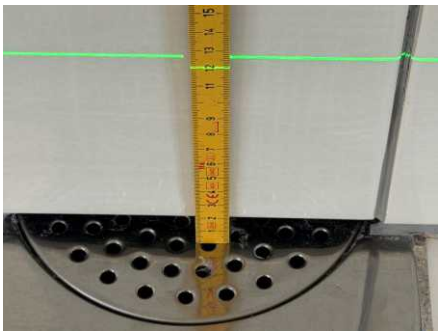
Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 120 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Eier opplyser at det er brukt Heydi bunnmembran på gulvet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk fra byggeår

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Høyskap, overskap og servantskap med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, to nedfelte servanter, to ettgreps servantarmaturer, speil og belysning. Innbygd og flislagt badekar med dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Servantarmatur ble byttet i 2010.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Badekaret har en flislagt inspeksjonsluke som er fuget fast og uten ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å bytte ut eksisterende flislagt inspeksjonsluke med en inspeksjonsluke med lufteventil, slik at fuktig luft kan slippe ut fra området under badekaret. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse som følge av manglende ventilasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende TV-stue. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tapetsert trefiberplate, damsperre/plast og isolert trebindingsverk. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dampsperre/plast bak trefiberplaten. Dette anses som en risikokonstruksjon, da plassering av dampsperre på denne måten kan føre til kondensdannelse og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedringer dersom det oppdages tegn til fukt eller skader.

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende TV-stue

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

1.etg: Vaskerommet er fra byggeåret (1987-88). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran mv. Undersøkelsen er basert på det som er synlig i rommet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt strietapet og himling med takess.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på overflater som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett langs vegger.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik på varmekilde.

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på overflater som følge av alder. Eier opplyser at det er svak varme i gulvet i en stripe mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på varmekilde.

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er det originale gulvbelegget med oppbrett langs veggene og terskelen.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier



Plastsluk byggeår og det originale gulvbelegget

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum i stål og to-greps blandebatteri. Skuffeseksjon med malte fronter og laminert benkeplate. Diverse fastmonterte hyller og tørkesnorer. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommets våtsone vender mot yttervegger. Våtrommet ble i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler

Tilstandsrapport

Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

1.etg: Bad/wc er fra byggeår (1987-88). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

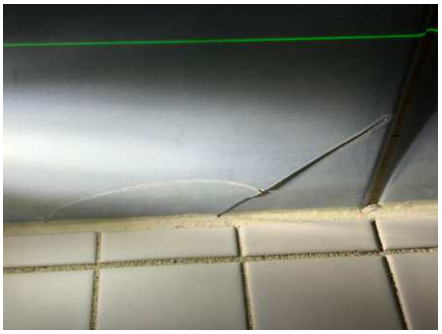
Det er synlig slitasje på overflater, samt misfargede flisfuger og silikonfuger i dusjsonen. Ved overflatesøk med fuktindikator (MMS3) ble det indikert forhøyede fuktverdier på nedre del av vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

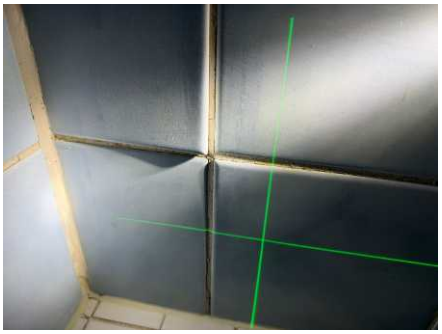
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sprukket veggflis i dusjsone



Løs flis og oppsprukne fuger i dusjsone



Misfargede og oppsprukne fuger i dusjsone



Fuktindikasjon på nedre del av vegg i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 12 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen. Stedvis er det synlig slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 127 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med stakemutter fra byggeår. Type tettesjikt/membran er ukjent, da dette ikke var synlig ved inspeksjon i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Eier opplyser at det er brukt Heydi bunnmembran på gulvet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk fra byggeår

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Toalettskålen ble byttet i 2010.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Servantskapet har mindre svelleskade mot dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og vindu. Avtrekksviften ble byttet i 2010.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende kjellertrapp/gang. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Trepanel, damsperre/plast og isolert trebindingsverk. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dampsperre/plast bak trepanel. Dette anses som en risikokonstruksjon, da plassering av dampsperre på denne måten kan føre til kondensdannelse og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedringer dersom det oppdages tegn til fukt eller skader.



Hulltaking i tilstøtende kjellertrapp/ gang

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Köksprofilen kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite lakkerte profilerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplater i heltre, nedfelt rennebeslag og oppvaskkum i rustfritt stål, samt ettgreps kjøkkenarmatur. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch kjøleskap, samt Electrolux induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår (1987-88). Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerrom med utgang til gårdsplass.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Normal forventet levetid på kobberrør er 25–75 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstoppekran

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast fra byggeår (1987-88). Tilgang til stakepunkt og stakekum i kjellerrom med utgang til gårdsplass. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

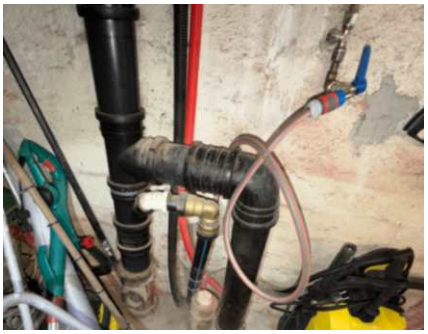
Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakekum



Stakepunkt og avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke montert friskluftsventil i TV-stue samt på soverom i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Kloakkpumpe i utvendig kum (type Villa 801). Ny kloakkpumpe i 2016, ifølge eier. Kummen er fra 1997. Pumpen ble ikke besiktiget eller kontrollert. Styringspanelet er lokalisert i kjellerrom med utgang til gårdsplass. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere kloakkpumpen med tilhørende komponenters eksakte tilstand. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en VVS-fagkyndig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Styringspanelet til kloakkpumpen

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter Oso varmtvannsbereder fra 2010 plassert i kjellerrom med utgang til gårdsplass. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen har en effekt på 2000 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet. Det bemerkes at varmtvannstanken er 16 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe (2022). Varmepumpen er montert i trappeløpet mellom 1. og 2. etasje. Varmekabler i entré/gang, vaskerom og på begge bad/wc. Det bemerkes at gulvvarmen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Downlights i entré/gang og kjøkken. Altibox tv- og internett-tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement (tv/internett/alarm). Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

230V systemspenning. Det elektriske anblegget er fra byggeår (1986-1987) med enkelte oppgraderinger i senere tid. Skringsskap i gang i 2.etg: 63A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og ca. 14 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Sikringsskap i kjellerrom med utgang til gårdsplass: Hovedbryter, samt 6 fordelingskurser til bla. styresystem kloakkpumpe, utebvod og garasje. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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)?

Tilstandsrapport

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.
1986

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

2015: Kontroll av det elektriske anlegget (utført av Infratek Elsikkerhet AS, saksnr. 1142399).
Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger for nyere arbeider, som blant annet varmepumpe, elbillader, downlights i entré og utbedringer etter el-tilsyn. Arbeidene er utført av Jensen Elektro, OsloViken Elektro og Ekeberg Elektro AS.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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?
Ukjent

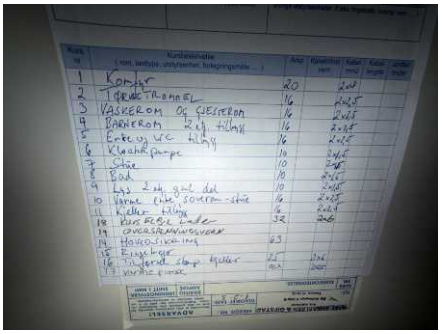
Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



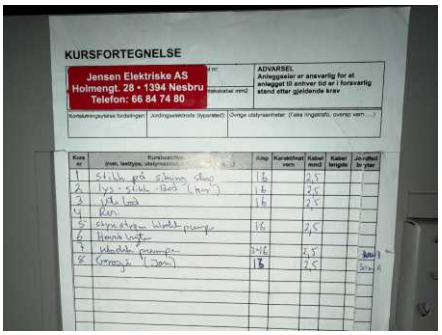
Sikringsskap 2.etg



Kursoversikt 2.etg



Sikringsskap kjeller



Kursoversikt kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret (1986–1987). Stedvis er det synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Fuktsikring og dreneringen rundt resten av bygningen antas å være fra 1912. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt betongsåle. Grunnmur i leca/murverk og naturstein/gråstein mot opprinnelig del. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og tilgjengelige steder i kjeller. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur i leca/murverk har stedvis misfarging og løs puss ved taknedløp på inngangssiden. Grunnmuren i naturstein/gråstein har stedvis løse og oppsprukne mørtelfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Grunnmur i leca/murverk har stedvis misfarging og løs puss ved taknedløp på inngangssiden



Grunnmuren i naturstein/gråstein har stedvis løse og oppsprukne mørtelfuger

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng ved adkomst fra vest. Det er lett skrånende terreng rundt bygningens øst-, nord- og sydside. Terrengforholdene rundt øst-, nord- og sydside er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I 1997 ble både kloakk- og vannledninger byttet fra tilknytningene til ledningsnettet i Solveien og helt inn i huset (arbeidet utført av Flemming Johannesen). Utvendige vannledninger er av plast. Type utvendig kloakkledning er ukjent. Det er synlige soilrør i kjellerrom med utgang til gårdsplass. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende forhold. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få utført en rørinspeksjon av godkjent fagperson for å vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,81 m. Dagens forskriftskrav tilsier minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Felles utvendig trapp til hovedinngang: Trappen mangler rekkverk/håndløper. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Utvendig trapp til kjellerrom: Trappen mangler håndløper på veggen. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverket er ca. 14 cm. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Innvendig trapp mellom TV-stue og gang i 2. etasje: Trappen mangler rekkverk/håndløper. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Innvendig kjellertrapp: Trappen mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverket er lavere enn 90 cm, og har åpninger i rekkverket større enn 10 cm. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeår ifølge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod oppført i 1991. Innvendig målt til ca. 6 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark. Ringmur i leca/murverk. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Adkomst via profilert ytterdør i tre med glassfelt. Sidevindu i trekarm med enkeltglass. Innvendig har boden malt betonggulv med varmekabler, panelte vegger og himling med takess. Innlagt strøm, samt innvendig og utvendig belysning. Boden er nymalt i 2026.

Merknad: Det er ikke montert takrenner og nedløpsrør. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår iflg. eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Felles dobbelgarasje oppført i 2013. Innvendig målt til ca. 17 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark. Grunnmur og ringmur i betong. Yttervegger i uisolert trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler i tre og undertak med sutaksplater. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via motorisert leddport i aluminium/stål og gangdør i bakkant. PVC-vindu med 2-lags glass. Det er innlagt strøm og installert elbillader.

Garasjen fremstår normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

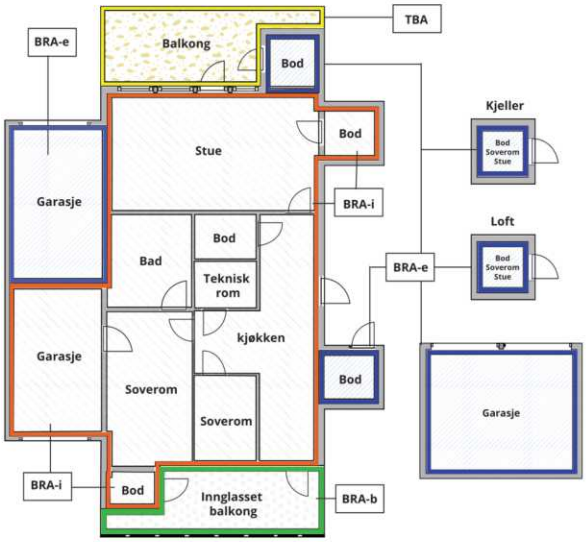
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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)
2.Etasje	136			136	8	3	139
1.Etasje	40			40			40
Kjeller	38	13		51			51
Krypkjeller							
SUM	**214**	**13**			**8**	**3**	**230**
SUM BRA	**227**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Tv-stue, bad/wc, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue		
1.Etasje	Entré/gang, vaskerom, bad/wc, soverom		
Kjeller	Kjellergang/bod, bod	Kjellerrom med utgang til gårdsplass	
Krypkjeller			

Kommentar

2.Etasje: TV-stue m/trapp, bad/wc og 2 soverom, samt trapp opp til gang, soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA). Takhøyden i stue og spisestue ble målt til ca. 2,78 m.

1.Etasje: Entré/gang, vaskerom, bad/wc, soverom. Trapp til kjeller og 2.etg.

Kjeller: Kjellergang/bod og bod. Takhøyden er ca. 1,95-1,97 m. Kjellerrom på ca. 13 m² med utgang til gårdsplass (BRA-e).

Krypkjeller: Tilgang til krypkjeller via innvendig luke i grunnmuren i kjeller (ikke måleverdig areal).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 2.etg: Det foreligger byggetegning datert 24.10.1986. Samsvarer med byggetegning.

1.etg: Det foreligger byggetegning datert 24.10.1986. Opprinnelig vindfang og entré er i dag entré/gang. Samsvarer ellers med byggetegning.

Kjeller: Det foreligger seksjoneringstegnig av hovedkjeller samt utebod. Eier opplyser at tilbygget er ca. 1 meter lenger mot øst enn det som fremgår av tegningene. Det måtte bygges kjeller under tilbygget for å sikre en stabil grunnmur til det tilstøtende, eldre huset. Disse endringene ble avklart i dialog mellom byggets ansvarlige, rådgivende ingeniør Knut Solaas og byggeplasskontrollør fra Plan- og bygningsetaten. Det foreligger kvitteringer fra stedlig tilsyn av Bygningskontrollen gjennom byggeperioden, samt utstedelse av ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Utebod	

Kommentar

1.Etasje: Utebod på ca. 6 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 17 m² i felles dobbelgarasje

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 13.01.2012.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	176	51
Utebod	0	6
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Jan Emil Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	197	222		2	1300.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Solveien 27

Hjemmelshaver
Jan Emil Kristoffersen og Gro Saxhaug Kristoffersen

Kommentar
Felles tomteareal for sameiet

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og veletablert villaområde i Solveien på Nordstrand. Boligen har en fin beliggenhet med gode utsiktsforhold. Kort avstand til daglige servicetilbud, lege, tannlege, treningssenter, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Holtet handelssenter, Sæter og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Ekebergsletta, Brannfjellskogen, Byskogen, Østensjøvannet og Østmarka samt Oslofjorden med flere fine badeplasser langs Bunnefjorden. I nærområdet ligger Bækkelaget idrettsplass (Sportsplassen), Ekeberghallen og Bækkelagshallen m.fl. Ca. 12 min. med bil til Oslo sentrum og 40 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1.300.9 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær, dukkestue og flaggstang. Felles asfaltert adkomst/gårdsplass samt gruslagt uteplass foran inngangspartiet og uteboder. Tomten er inndelt i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: 1 garasjeplass i halvpart av felles dobbeltgarasje. Det er installert elbil lader. For øvrig plass til ytterligere en bil pr.boenhet.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79127651			

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	04.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.04.2026	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	24.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	04.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	09.04.2026	
3	09.04.2026	
4	09.04.2026	
5	09.04.2026	
6	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/EB6488

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Emil Kristoffersen	Gro Saxhaug Kristoffersen

Gateadresse
Solveien 27

Poststed	Postnr
OSLO	1177

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 79127651

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38260012

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker og mørkning i fuger i dusj sone bad 1. etasje. Ikke observert lukt, råte eller lekkasjer. Svak varme i gulv i en stripe mot yttervegg vaskerom

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Våtrommene er bygget av fagfolk i 1987-88. Vegg i vaskerom mot øst ble utvidet av fagfolk etter at kaldtvannet en gang frøs i sterk kulde. Siden aldri noe problem. Eier har byttet toalettskål og avtrekksvifte i bad første etasje og en servantkran i bad 2. etg ca 2010.

Arbeid utført av: L. Platou /Flatland Bygg/Wist Micaelsen&Gifstad 1987-88

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Heydi (?) membran ble lagt i badene

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pga lekkasje i kloakkledning i hagen ble både kloakk- og vannledninger byttet fra tilknytninger til ledningsnettet i Solveien og helt inn i huset i 1997. Nytt kloakkpumpeanlegg i ny kum montert. Pumpe byttet igjen i ca 2010-15

Arbeid utført av: Flemming Johannesen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med svære snemengder etterfulgt av plutselig mildvær og styrtregn kom det inn anslagsvis 2-3 liter rent smeltevann i indre kjellerrom på gulv mot nordvegg under tilbygg ca. 2018. Vi sluttet da å legge sne oppover ytterveggene ved måking og har ikke opplevd det siden. Det er noe hvitlig belegg på kjellermur i dette området. Vi har forøvrig alltid opplevd kjelleren som tørr og fin og egnet til å lagre alt mulig av gjenstander, dokumenter, mat, klær o.l..

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av huset er fra 1912. Det ble lagt parkett i stuene i gammel del ca 1986, og disse gulvene ble da rettet opp.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260012

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Samsvarserklæringer foreligger for nyere arbeider. Varmepumpe, el-billader, downlights entre/ute, arbeid etter el-tilsyn. (Eier har koblet ut en defekt utelyssensor, byttet en vifte på bad 1. etg. og flyttet på en taklampe på barneværelse i 2. etg. i forbindelse med innsetting av høyskap i rommet). En tidligere eier av seksjon 1 var elektriker og gjorde noen arbeider frem til han flyttet ca. 1997-8. Kjøkken byttet i 2010 av Köksprofilen.se
Arbeid utført av	Jensen elektro, OsloViken elektro, Ekeberg elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg ved Infratek Elsikkerhet AS, godkjent 2.juli 2015. Saksnummer 1142399. Noen påviste små feil ble utbedret av Jensen Elektro. Dokumentasjon foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader i garasjen, installert av Ekeberg Elektro 2025. Strømutjevner (Ballastor?) installert i sikringsskap.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leca selvbyggergrunnmur murt av eier, noe som var svært vanlig på 80-tallet. (Eier gjennomgikk LECA selvbyggerkurs på forhånd). Sykkelbod på tunet er bygget av eier ca 1991. Rekkverk i kjellertrapp montert av snekkerkyndig svigersønn i 2025. Gulv i kjøkken, og soveværelse i gammel del av huset lagt av eier. Forøvrig er normalt overflatevedlikehold gjort av eierne gjennom årene. (Maling/tapetsering o.l.).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Garasje oppført 2013-14. Hus profesjonelt malt 2022. Takbeslag på vannbord/valmehjørne lagt.
Arbeid utført av	Grimstad-garasjen/anleggsgartner Flinterud AS/blikkenslager Storbråten/Konstant Bygg.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Solveien ble regulert til 12,5 meter bredde av Aker kommune i 1938 i flg. et dokument vi fikk fra tidligere eier av huset. Slik vi forstår dette hadde Aker kommune den gangen tenkt at Solveien skulle bli hovedveien fra Follo til Oslo over Nordstrandsplatået. Så ble E-18 via Ryen/Skullerud bygget på 1960-tallet.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger i grunnboken noen kommunale krav til kloakk, mener det handler om utkobling av gamle septiktanker - som er utført i 1997 , og et forbehold fra kommunen om en eventuell fremtidig utvidelse av Solveien, jfr vedtak fra 1938 (Se over), hvor premissene ikke lenger er tilstede. Grunnboksutskrift fra Kartverket er overlevert takstmann.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260012

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret. Eierne utgjør styret. Det foreligger sameievedtekter. Byggforsikringen er felles for hele sameiet mens seksjonseierne har egne innboforsikringer. Tilbygget er ca 1 meter lenger mot øst enn på tegninger. Det måtte bygges kjeller under tilbygg for å skape sikker grunnmur til tilstøtende gammelt hus. Disse endringene ble avklart i dialog mellom vår byggansvarlige, rådgivende ingeniør Knut Solaas og byggeplasskontrollør fra Plan- og bygningsetaten. I hovedsak beskrevet i kvitteringer fra stedlig tilsyn av Bygningskontrollen gjennom byggeperioden. Ferdigattest uten merknader.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260012

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Emil Kristoffersen	62d139e651c535f038f22e22b1b9c9a29f7bcf63	15.04.2026 11:51:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Saxhaug Kristoffersen	45d9a074e7da64355345 98690baebfef99856e7d	15.04.2026 11:50:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260012

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 197 Bnr.: 222 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Solveien 27
Gatenr:	16840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1177 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:16.04.2026 kl. 13.20

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

902028-1/105	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt KRISTOFFERSEN GRO SAXHAUG IDEELL: 1/2 KRISTOFFERSEN JAN EMIL IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/406754-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle

arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1987/4180-5/105 21.01.1987	ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT TIL SAMEIET SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER FOR:NOK 20,000 MED PRIORITET ETTER 75 % AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM
2022/369339-1/200 04.04.2022 14:23	PANTEDOKUMENT
2026/406754-1/200 15.04.2026 08:26	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 20 625 000 Panthaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/406754-2/200 15.04.2026 08:26	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1912/901059-1/105 02.08.1912	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om benyttelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 197 BNR: 222
1960/10316-1/105 26.08.1960	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 197 BNR: 222
1960/10317-1/105 26.08.1960	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 197 BNR: 222
1986/65593-1/105 17.10.1986	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 197 BNR: 222

GRUNNDATA

1987/4180-2/105 21.01.1987	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/2 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER
2011/137602-1/200 18.02.2011	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251174
Vår referanse: 3802618/26848846
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 75

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10316	105	25.8.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	222	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/10316/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 10:59

26 AUG 1960 03/6

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av ~~matr.~~nr. Gnr. 197 - Bnr. 222 Solveien 27 ~~gate~~ vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 22./8.. 19 60

Skjøteinnehaver Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

1.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251174
Vår referanse: 3802620/26848856
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 78

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
65593	105	17.10.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	222	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1986/65593/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 11:00

DAGBOKFØRT

17.OKT.86 065593

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr. 197 bnr. 222 Solveien 27

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av ~~4.9.1986~~ i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

Solveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

med 5.0 kjørebane.

Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m ~~20~~ m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

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

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

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20~~ m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 12/10 19 86

Tor L. Kristoffersen, gift med Gro S. Kristoffersen

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

Oslo, den 12/10 19 86

E. Sørhaug, gift med Berit Sørhaug

Avskriftens riktighet bekreftes
B. S.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251174
Vår referanse: 3802621/26848861
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 82

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4180	105	21.1.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	222	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

BEGJÆRING OM TINGLYSNING AV OPPDELING I EIERSEKSJONER

(Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr tinglysningsforskriftenes paragaraf 6).

Dokumentet returneres til:
IBET A/S, Grensen 3, 0159 Oslo 1.

DAGBOKFØRT

21.JAN.87 004100

BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom Solveien 17, gnr. 197, bnr. 222
1177 Oslo 11.

2. Hjemmelshaver Berit Saxhaug, fnr. 030427
Einar Saxhaug, fnr. 210321
Gro Saxhaug Kristoffersen, fnr. 300353
Jan Emil Kristoffersen, fnr. 090853

[redacted]

3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (pgr. 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (pgr. 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameierbrøken bygger på (pgr. 5 nr. 4 første ledd) bruksenhetenes areal.

c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i.h.t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (pgr. 5 nr. 4, tredje ledd), og kommunen har meddelt at pgr. 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen, jfr. vedlagte kopi av brev 1986.04.22 til Oslo kommune og kommunens svar 86.06.25.

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

5. Tegninger m.v. Vedlegg:

Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (prg. 7 annet ledd).
Egenerklæringen er godkjent av kommunaldepartementet

6. Fordelingsliste

Snr. Formål Brøk med nevner = 2.

1	2	3	1	2	3
1	B	1	2	B	1

Sum teller 2 skal stemme med nevner 2.

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje seksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler.

Ad kolonner 3: Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Efter seksjoneringen skal fnr. 210321 [redacted] Einar Saxhaug alene ha grunnbokshjemmelen til seksjon 1, fnr. 300353 [redacted] Gro Saxhaug Kristoffersen og ektefelle fnr. 090853 [redacted] Jan Emil Kristoffersen sammen ha grunnbokshjemmelen til seksjon 2.

Sameiet skal ha panterett for kr. 20.000 i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er prioritert etter 75% av første tinglyste overdragelsessum.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for pengeheftelser inntil 80% av lånetakst efter Forsikringsrådets regler til enhver tid. Sameierne plikter hvert 10. år, første gang pr. 1. januar 1997, å medvirke til regulering av panteforbeholdet i samsvar med den offentlige konsumprisindeks. Utgangspunkt for beregningen er avlesningen pr. 15. september 1986.

Oslo, 1987.01.12.

Berit Saxhaug

Gro Saxhaug Kristoffersen

Einar Saxhaug

Jan Emil Kristoffersen

Undertegnede Berit Saxhaug og Einar Saxhaug er gift med hverandre, undertegnede Gro Saxhaug Kristoffersen og Jan Emil Kristoffersen er gift med hverandre. Oppdelingen innebærer ingen verdiforskyvning mellem partene.

Det attesteres at nærværende underskrifter er skjedd i mitt nærvær, og at underskriverene er over 18 år.

d. u. s.

Bjørn Eystein Torkildsen
advokat

SITUASJONSKART

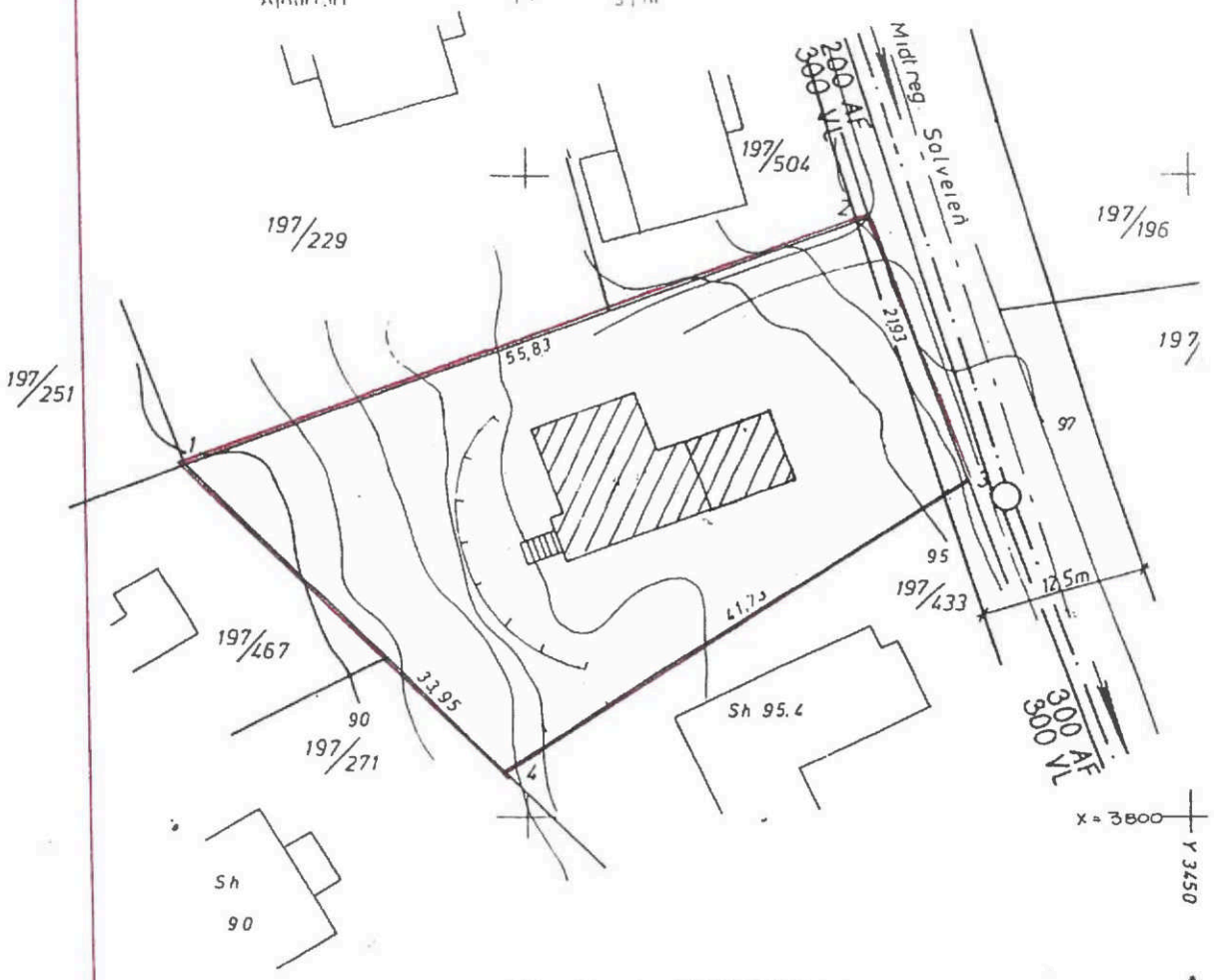
M 1:[illegible] Ekvidistanse 1 m

REGISTERNR Gnr 197 bnr 222 SNR 27 AREAL 1302.1 m²

ADRESSE 27 Solveien KARTBLAD SO E7

Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 4 12 85 Sign 1266/85 EN/BB

Ajourført [illegible] Sign



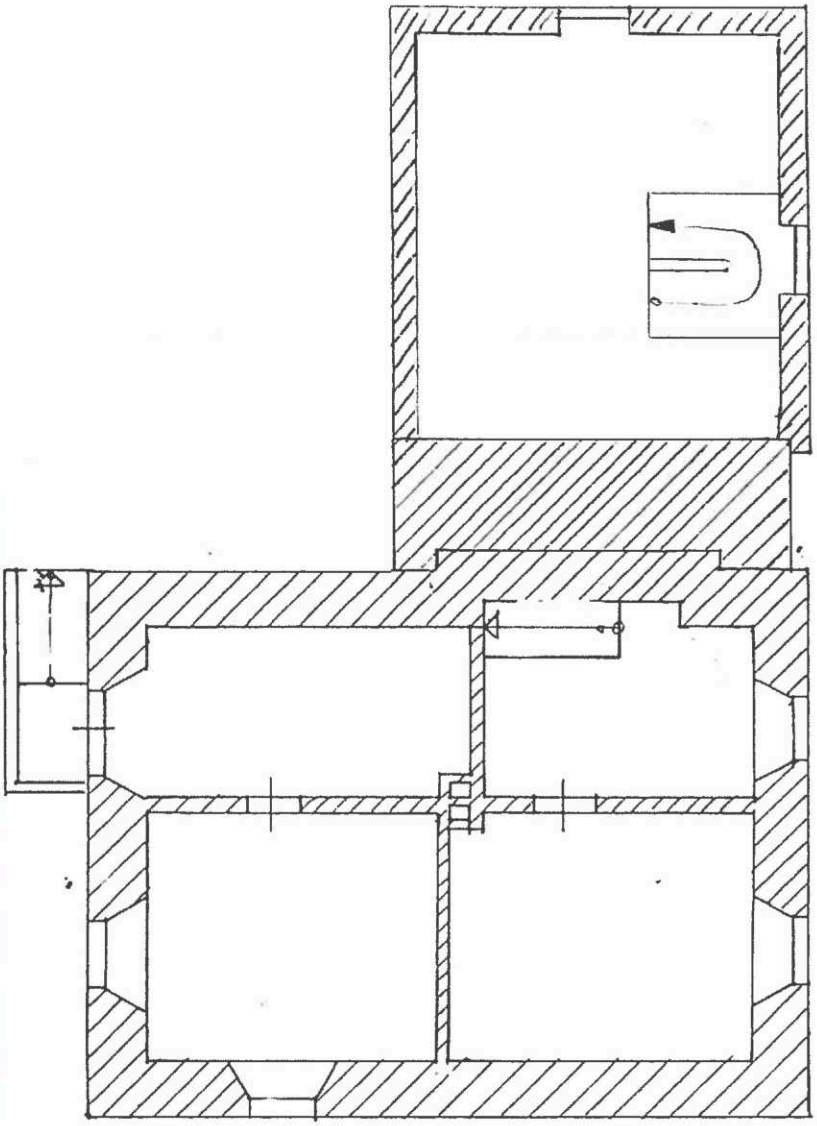
Nr.	Y	X
2	3426,24	- 3753,19
1	3373,94	- 3772,72
4	3398,18	- 3796,48
3	3433,31	- 3773,95

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Ka
er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjekter

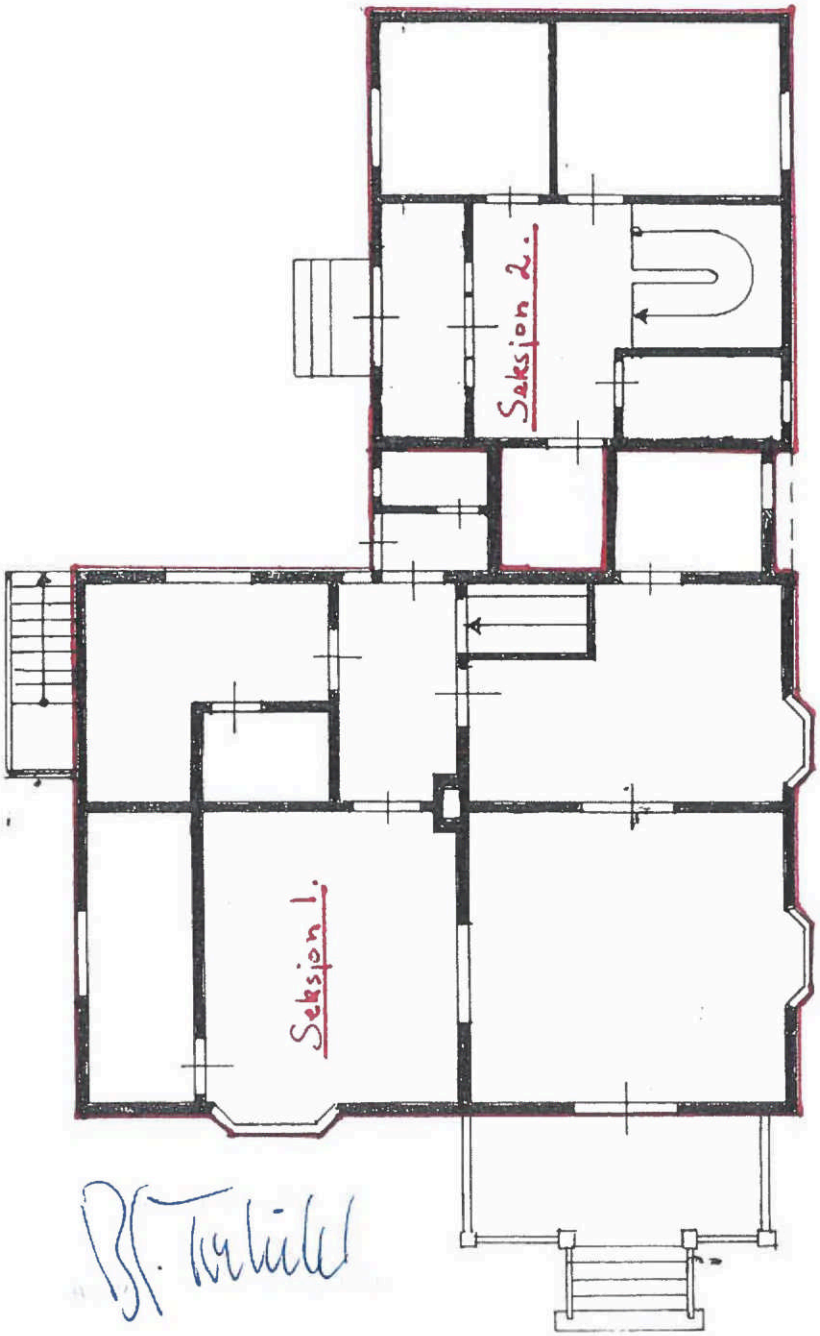
Nr. 16 736 Sem & Stenersen A/S Oslo 1 85

1

197/222 SOLVEIEN 27
PLAN KJELLER.



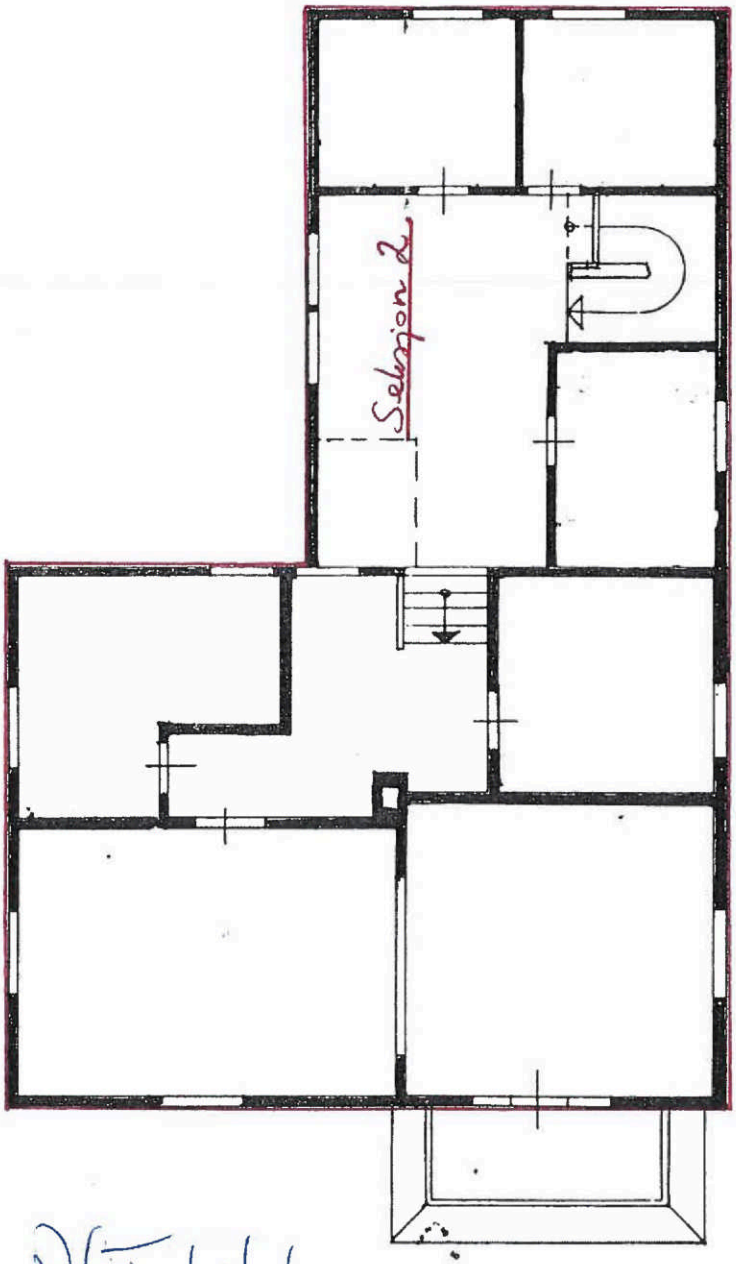
197/222 SOLVEIEN 27
PLAN 1. ETG.



BF. Innlikt

SN.

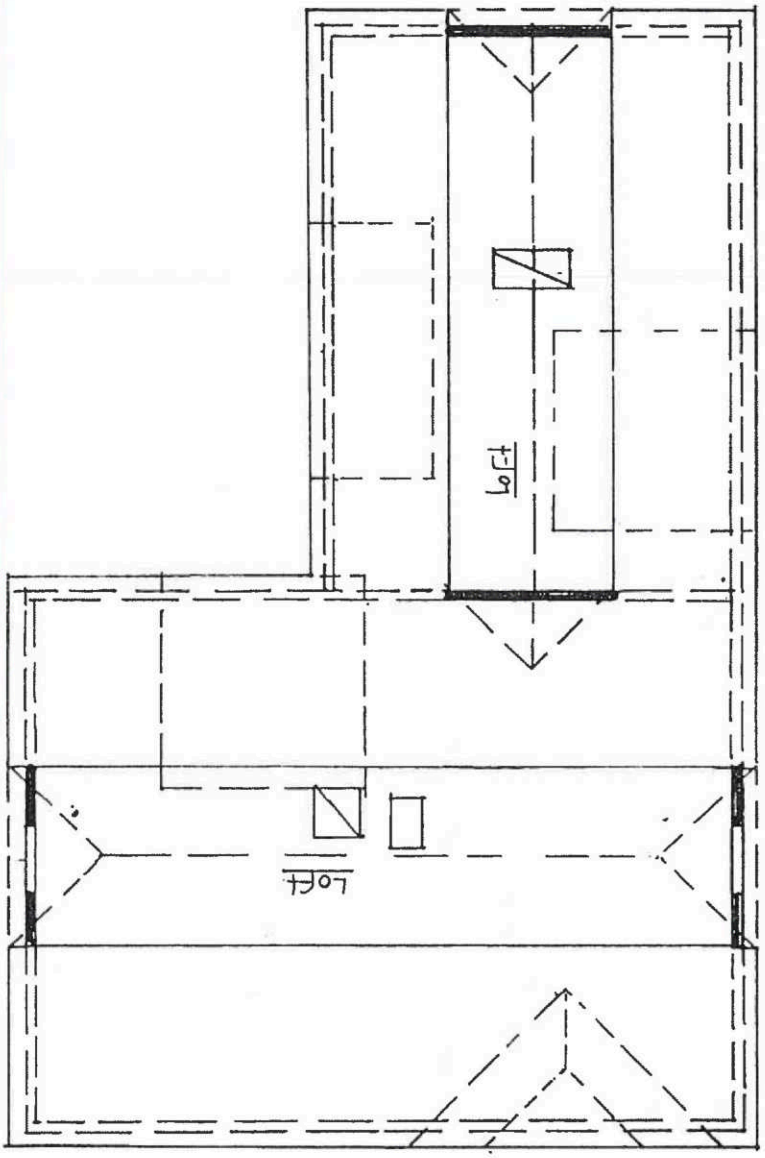
197/222 SOLVEIEN 27
PLAN 2. ETASJE



BF. Tvhild

4.

197/222 SOLVEIEN 27
PLAN LOFT



5.

DAGBOKFØRT

21.JAN.87 004180

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251174
Vår referanse: 3802619/26848851
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 87

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10317	105	25.8.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	222	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/10317/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 11:04

26 AUG. 1960 10317

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som eier av Solveien 27, gnr. 197 - bnr. 222 avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Solveien 27, gnr. 197 - bnr. 222 forplikter seg til å sløyfe kloakkpumpeanlegget og forbinde eiendommens kloakkuttrekk ved naturlig fall til hovedkloakk så snart det er lagt sånn hovedkloakk som er tilgjengelig for eiendommen.

Undertegnede forplikter seg videre til å sørge for at kloakkpumpeanlegget med jevne mellemrom, minst 1 gang pr. år, blir undergitt sakkyndig kontroll og ettersyn slik at det til enhver tid er i driftsmessig og forskriftsmessig korrekt stand.

Oslo 24/8 1960

Gyrn Knudsen

Eier av Solvn. 27,
Gnr. 197 - Bnr. 222.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr.....betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt,..../.....19.....

.....

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251174
Vår referanse: 3802622/26848866
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 85

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
137602	200	18.2.2011	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	197	222	0	2

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ **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	197	222		1-2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr [2]	Ideell andel [3]
300353 [redacted]	Gro Saxhaug Kristoffersen	2	1/2
090853 [redacted]	Jan Emil Kristoffersen	2	1/2
200171 [redacted]	Dag ~~Pedersen~~ EVENSEN	1	1/2
110669 [redacted]	Ole-Christian Tronstad	1	1/2

Doknr: 137602 Tinglyst: 18.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjon

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	B	1		11				21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3				13				23				33			
4				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		2		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet opp etter avtale med Alf Erik Vollen 09/01-2011 Ketil Engen

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.

Del av hoveddel seksjon 2 overføres til hoveddel seksjon 1.
Fellesareal loft legges som hovedel til seksjon 2. Del av fellesareal kjeller legges som tilleggsareal til seksjon 2. Del av fellesareal kjeller legges som hoveddel til seksjon 1. ~~Tidligere ikke seksjonerte kjeller i seksjon 2 med direkte atkomst fra seksjon 2 tinglyses som hoveddel til seksjon 2.~~
Resten av fellesareal kjeller legges som hovedel til snr. 2. Ingen endring i sum nevner.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 3/1-2011
Ketil Engen

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 22/11 2010	Gro S. Kristoffersen	GroKristoffersen	
Oslo 22/11 2010		Jan Kristoffersen	
Oslo 22/11	Dag P Evensen	Dag ~~Pedersen~~ EVENSEN	
Oslo 22/11	O.-C. Trondstad	O.-C. Trondstad	

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
Oslo 22/11 2010	Gro S. Kristoffersen	Gro S. Kristoffersen
Oslo 22/11 2010	Jan E. Kristoffersen	Jan E. Kristoffersen
Oslo 22/11	[illegible]	D Evensen/OC Trondstad

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:

Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
197	**222**		**1-2**	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9/2-2011	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

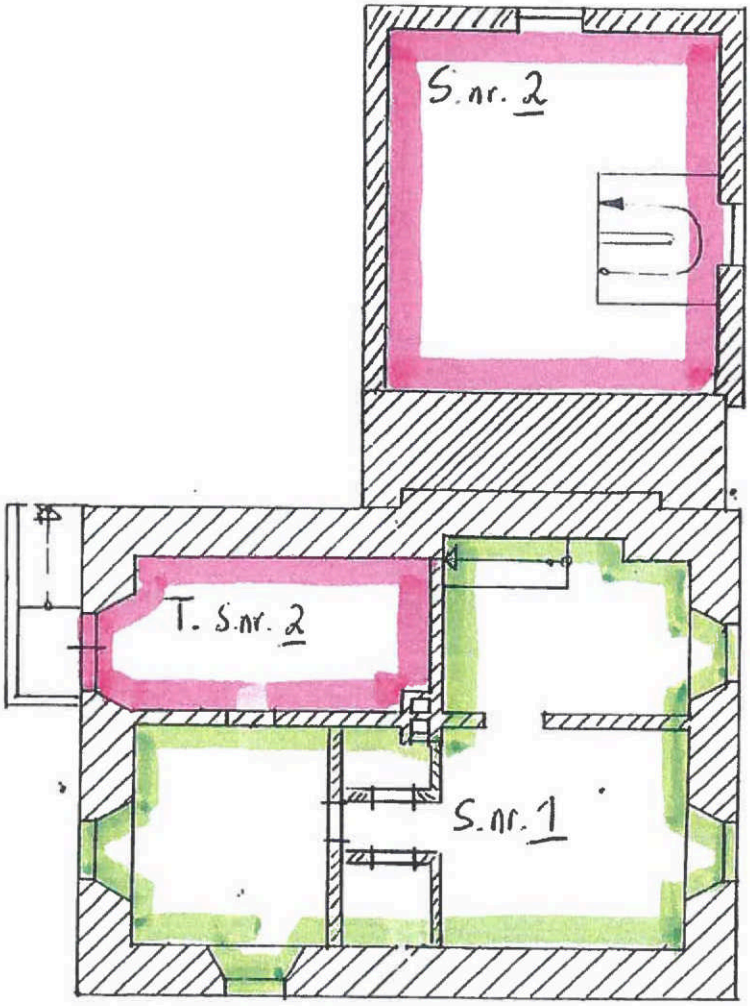
Noter:

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.



VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

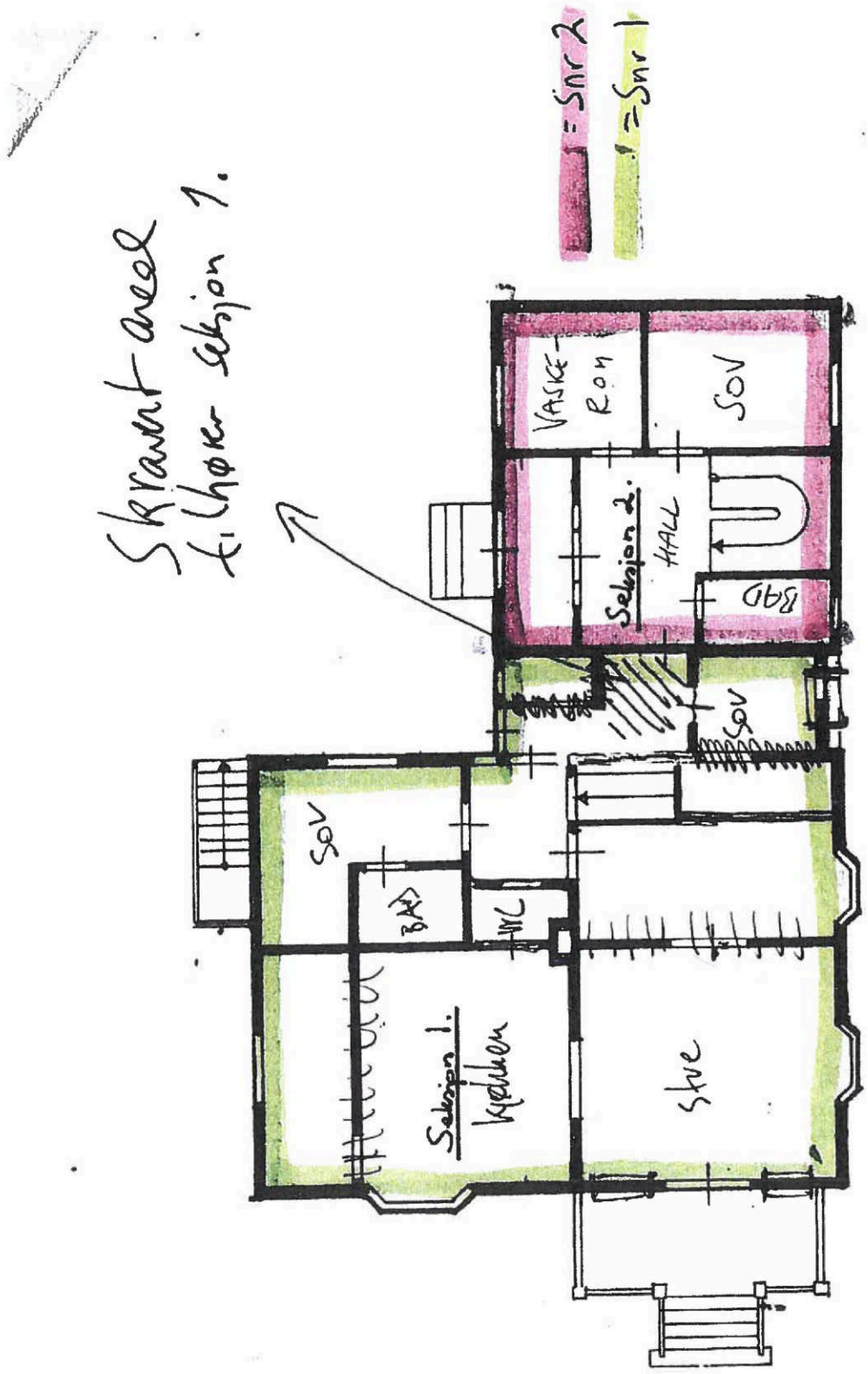
197/222 SOLVEIEN 27
PLAN KJELLER.



Seksjon nr 1

Seksjon nr 2

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

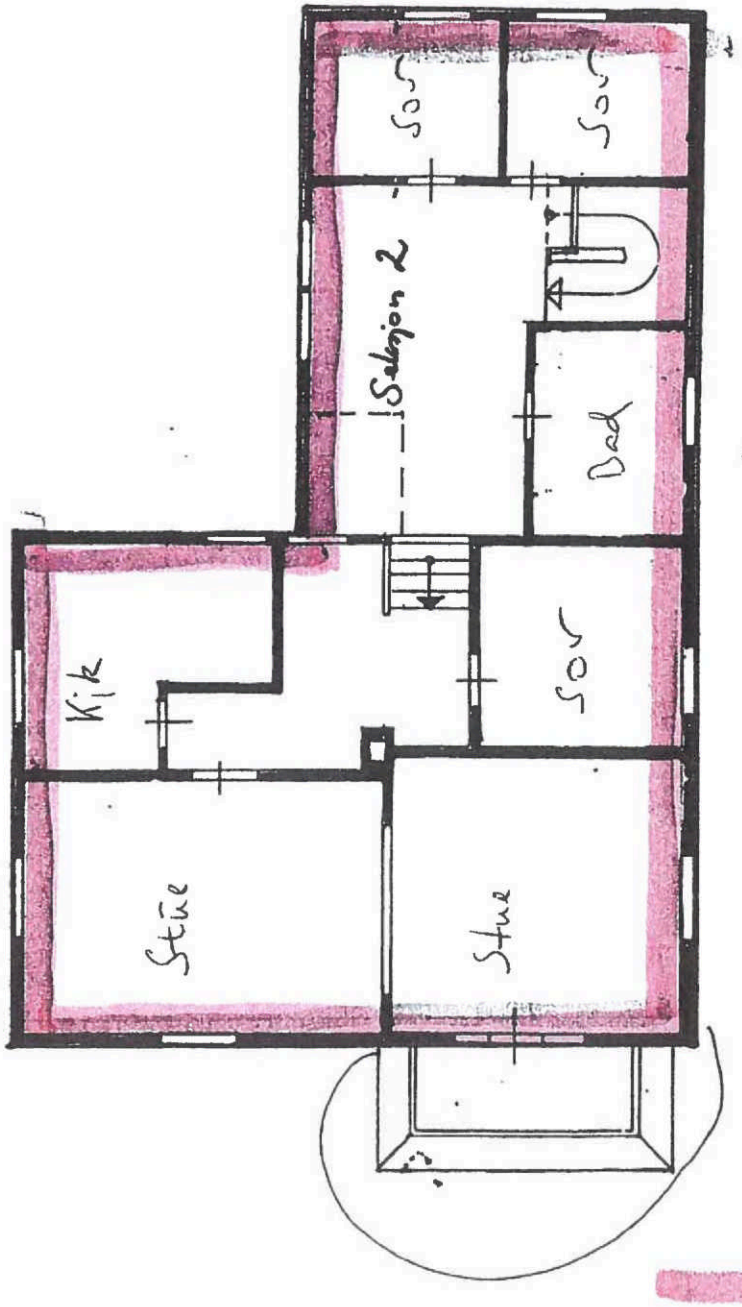


197/222 SOLVEIEN 27
PLAN 1. ETG.

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20/11-07

197/222 SOLVEIEN 27
PLAN 2. ETASJE

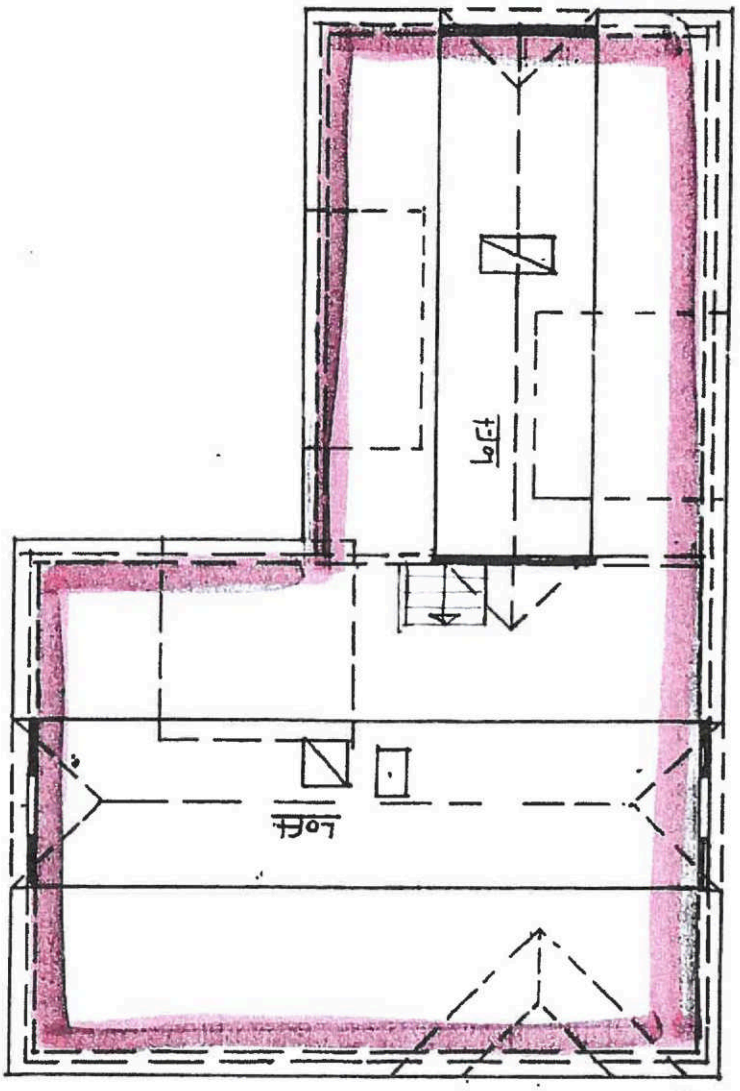


Sek. 2

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20/11-07

197/222 SOLVEIEN 27
PLAN LOFT



Sek. 2

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

20/11-07

Skatteetaten

Dato
13.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 197 Bnr 222 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Solveien 27, 1177 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 844 620
Som sekundærbolig:	kr 10 492 314

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-197/222 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Solveien 27 1177 OSLO
Fakturamottaker:	Kristoffersen Jan Emil Solveien 27 1177 OSLO
Eiernavn:	Solveien 27 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 48 636,57
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 48 636,57

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	20 999,25
Vann- og avløpsgebyr	27 163,32
Totale avgifter	**48 636,57**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-197/222/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Solveien 27 1177 OSLO
Fakturamottaker:	Kristoffersen Gro S Solveien 27 1177 OSLO
Eiernavn:	Kristoffersen Gro S

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 155,00
Totalt	NOK 4 155,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 155,00
Totale avgifter	**4 155,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Protokoll fra årsmøte i sameiet Solveien 27

Møtet ble avholdt 21.2.26

Referat:

1. Innkalling ble godkjent
2. Det er behov for endring av registrering av sameiet i Enhetsregisteret, da seksjon 1 (med virkning fra 15.1.26) nå eies av Tonje Frøyseth og Olav Fredrik Krange:

Vedtak: Styrets sammensetning er fra d.d.:

- Leder: Jan Emil Kristoffersen (med prokura for disposisjon av sameiets konto nr. 7064.63.52590 i DnB)
- Styremedlem 1: Tonje Frøyseth
- Styremedlem 2: Olav Fredrik Krange
- Styremedlem 3: Gro Saxhaug Kristoffersen

3. Innbetaling av beløp for dekning av løpende fellesutgifter: Kr. 4.000-, pr mnd. pr seksjon ble vedtatt videreført.

4. Vedlikehold: Årsmøtet anser at sameiet er godt vedlikeholdt og at det for tiden ikke er behov for større vedlikeholdsoppgaver.

5. Eventuelt: Det var ingen saker til eventuelt.

Referat godkjent:

Tonje Frøyseth

(sign)

Gro Saxhaug Kristoffersen

(sign)

Olav Fredrik Krange

(sign)

Jan Emil Kristoffersen

(sign)

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
Sameiet Solveien 27, 1177 Oslo
g.nr 197, b.nr 222

Seksjon 1 og 2 av totalt 2 –to- seksjoner
Sist revidert 2.1.2022

Eiendommen Solveien 27, g.nr 197, b.nr 222 , 1177 Oslo består av to eierseksjoner.

Lov om eierseksjoner, og sameievedtektene regulerer forholdet i sameiet.

1. Sameiets styre.

Styret skal bestå av fire – 4 – personer (inklusive leder), herav to personer fra hver eierseksjon. Sameiermøtet velger leder og styrets medlemmer.

2. Leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre.

3. For dekning av fellesutgifter som

Offentlige avgifter
Bygningsforsikring
Utvendig vedlikehold av bygningen
Utvendig vedlikehold av utomhusareal

forplikter sameierne hver for seg til å innbetale et fast beløp pr. måned til:

Felleskonto for Sameiet Solveien 27, konto 7064.63.52590 – Dnb

Beløpet fastsettes av sameiermøtet. Pr. 2.1.2022 er beløpet satt til kr. 2000,- pr seksjon.

Utvendig vedlikehold av det opprinnelige huset (fra 1912), garasje, tomten, felles vann- og avløpsanlegg og felles elektrisk anlegg er felles ansvar, med unntak av verandaer, vinduer, dører og utstyr som naturlig har tilhørighet til den enkelte seksjon. Øvrig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier.

Den enkelte seksjonseier må ikke la noen del av eiendommen , herunder spesielt nevnt sin del av hagen, forfalle slik at det virker skjemmende for eiendommen.

4. Spesifisering av seksjonene.

Utenom det som fremgår av tinglyste seksjoneringsdokumenter av 2.1.1987 defineres seksjonene som følger:

Seksjon 1s hoveddel omfatter følgende kjellerrom i det opprinnelige huset: Rom langs sydvegg og rom langs vestvegg.

Et areal på ca 4 m2 som i gammel tinglyst seksjonering er tillagt seksjon2s hoveddel tilhører seksjon 1s hoveddel. Arealet støter til vestvegg i garderobe/hall i seksjon 2

Seksjon 2 -to- omfatter denne tilleggsdel: kjellerrom mot nordøst, med egen utvendig inngang i det opprinnelige huset, samt hele loftet.

Loftet tilhører seksjon 2s hoveddel

Dukkestue i nedre hage tilhører seksjon 2. To uthus nord på tomten tilhører hhv. Seksjon 1 og seksjon 2. Uthuset nærmest Solveien tilhører seksjon 2.

Hver av seksjonene disponerer en -1- garasjeplass. Seksjon 2 disponerer garasjeplass nærmest Solveien, seksjon 1 disponerer garasjeplass nærmest hovedhuset.

Tomten er felles eie og felles areal.

Seksjon 1 disponerer området foran verandatrapp i husets bredde mot vest, avgrenset av hekk/mur mot nedre hage, samt blomsterbed mot sydvegg.

Seksjon 2 disponerer plen og naken tilliggende fjellgrunn i nedre hage fra grense mot naboeiendom nr 25 til midt av mur mot nedre hage, samt frittliggende blomsterbed ved sydvegg.

Øvrige arealer disponeres og vedlikeholdes av seksjonenes beboere i fellesskap, herunder nevnes spesielt tilstrekkelig og rettidig snemåking og gressklipping.

5. HUSORDENSREGLER

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnåes ved at alle opptrer med hensyn og viser forståelse for hverandre.

Alminnelige ordensregler

Fellesareal skal ikke brukes til lagring. Inngangspartiet skal gi et godt inntrykk, og bør derfor ikke brukes som lekeplass. Bruk av bart lys i trapperommene, på loftet og i kjeller er ikke tillatt. Alle bør påse at ingen del av eiendommen utsettes for unødig hærverk.

Bruk av boligen

Hver enkelt beboer plikter å holde ro og orden og er ansvarlig for at han, og hans husstand, eventuelle fremleietakere samt alle han gir adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Seksjonen skal brukes slik at andre ikke sjeneres. Husk at det kan være lytt.

La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 22.00. Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før klokken 8.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

Musikkøving tillates ikke etter klokken 21.00. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Det tas forbehold om å tilbakekalle denne, hvis beboerne i huset protesterer.

Beboerne er selv ansvarlige for alle skader som påføres seksjonen med fellesrom ved uforsiktighet.
Fett, teblader eller annet som tømmes i sluk , kan forårsake forstoppelse.

NB: Grunnet kloakkpumpeanlegg må kun benyttes klosettpapir til WC.
Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Det løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er beboeren ansvarlig for.

Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje i vinduene.

Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Hvis rør springer eller pakning ryker og stoppekranen ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i bøtte eller vask som kan samle opp vannet.
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slike materiell lett kan forårsake brann. Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft. Ved må lagres slik at det blir minst 10 cm avstand og luftsirkulasjon under, over og på sidene. Ved fra eldre (nedrevne) bygg må ikke bringes inn i huset da det i slikt ofte finnes udyr.

Gårdsplassen

Kasser/bøtter og uvedkommende ting må ikke plasseres på gårdsplassen. Tøy som henges ut til tørk må ikke henge ute søn- og helligdager, men være tatt ned så snart det er tørt og senest kl. 19.00 lørdager og dag før helligdag.

Lek på gårdsplassen må ikke finne sted etter klokken 22. Leker ryddes opp etter bruk.

Diverse ordensregler

Søppel
Søppel må bare legges i søppelkassene. Lokkene på kassene må alltid holdes tillukket.
Mindreårige barn bør ikke brukes til søppelbæring, for da kan søppel bli liggende utenfor kassene eller oppe på lokket.
Markiser og antenner må ikke anbringes uten forhåndsgodkjennelse, slik at de får ens form og farge for hele gården.

Skilter, brevkasser , blomsterkasser, flaggstenger etc må kun anbringes etter at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret/forretningsfører. Slik tillatelse kreves også for husdyrhold.

Vær med å verne om vegetasjonen og beplantningen og lær barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Husk at orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel, tilfredshet og gode naboforhold.

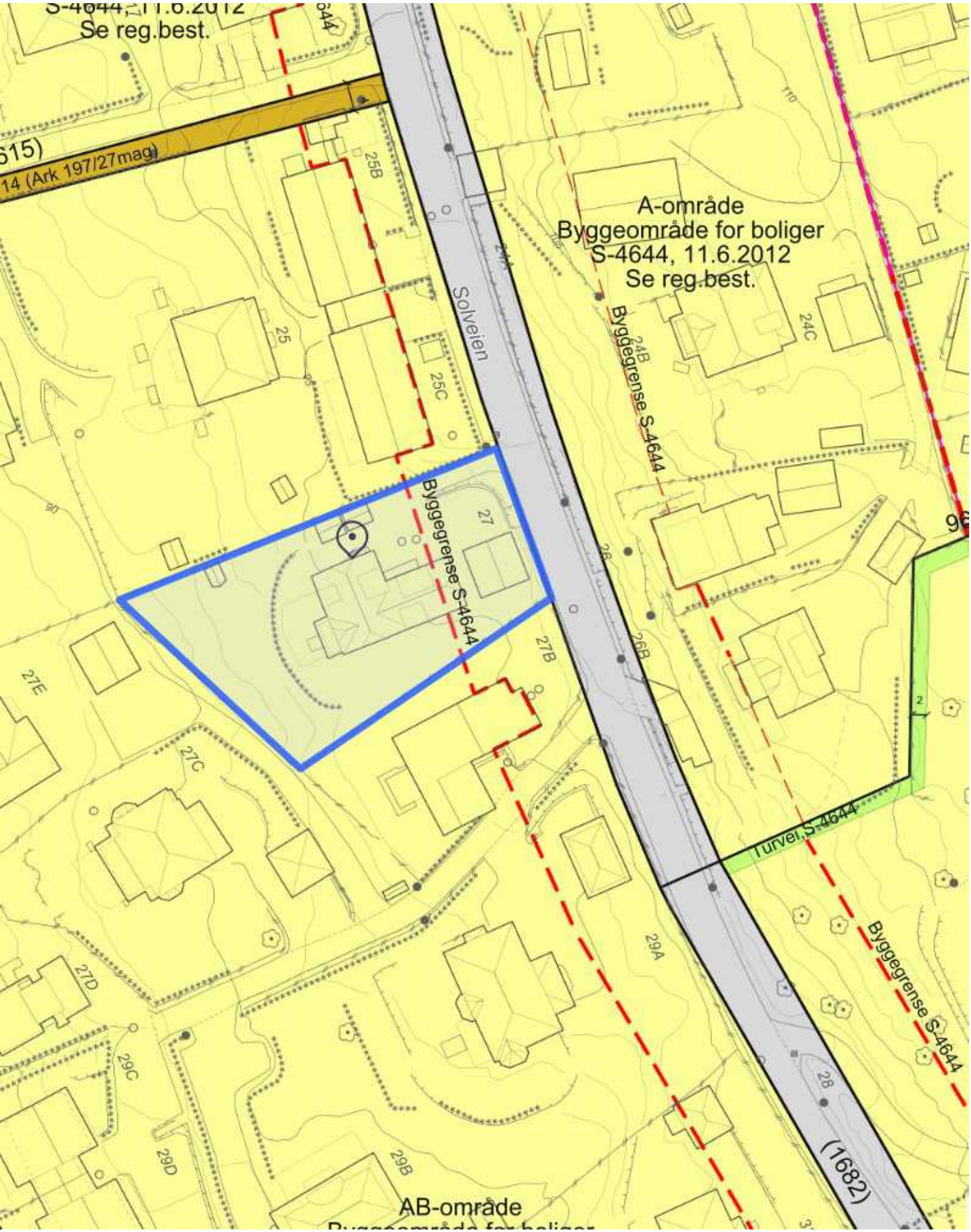
Oslo, 2.1.2022,

Ole-Christian Tronstad
Styremedlem

Dag Evensen
Styremedlem

Jan Emil Kristoffersen
Styrets leder

Gro Saxhaug Kristoffersen
Styremedlem


S-4644, 11.6.2012
Se reg.best.
644
615)
14 (Ark 197/27mag)
25B
25
25C
Solveien
24A
A-område
Byggeområde for boliger
S-4644, 11.6.2012
Se reg.best.
24B
Byggegrense S-4644
24C
Byggegrense S-4644
27
27B
26
26B
27E
27C
27D
29C
29D
29A
29B
Turvei S-4644
Byggegrense S-4644
28
(1682)
AB-område

Oslo

S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

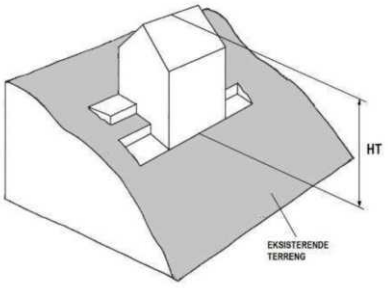


Fig. 1

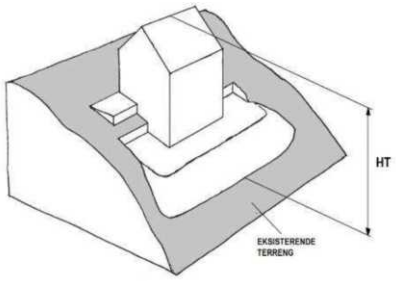


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

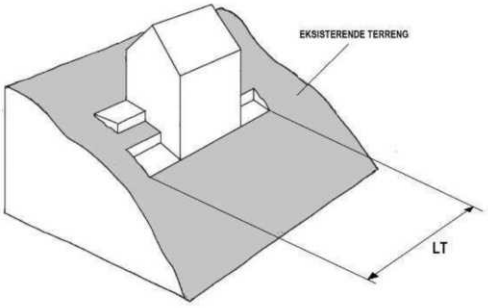


Fig. 3

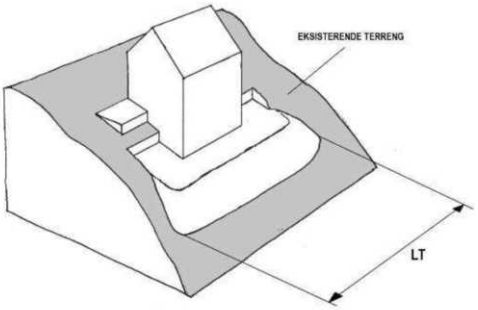


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

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.

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.

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

BYGNINGSVÆSENET I AKER
J.-No. HH 8. 1912
Bilag 1.

Expeditions-Dokument

angaaende Saaningshus

Eier: A. Ørnberg

paa Gr.=No. 197 Br.=No. Store Bakkelaget

Parcel No. til Gade No. Solveien

Indleveret 5 juni, 1912. Attesteret 16 mai 1913.

392-B-1912
AKER

S

Oversendes Hrr. Overingenioren med Anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan.~~

Akers Bygningsvæsen den 6te juni 1912

Joh. S. Munch

392 - B - 1912.

Tilbakesendes til Akers bygningsvæsen.
Der er av reguleringshensyn intet at bemærke til bygningens beliggenhet som angit paa situationsplanen.
Almindelige kloakbestemmelser nedlægges.
Adkomsten godtjendes paa betingelse av at gjorde, naar saadant anbringes, sættes i vedvarende avstand fra vikant efter ingeniørvesenets paavisning i marken.

Akers overingeniørkontor, den 25 juni 1912.

E Lofthus

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsart: Tilbygg og garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Solveien 27	Gnr.197, bnr.222	86/4060

Byggherre

Gro og Jan Kristoffersen
Solveien 27

1177 OSLO 11

AS/lw

Ansvarshavende

Siv.ing. Knut Solaas
Ole Moes vei 14 B

1165 OSLO 11

Dato 6.1.1988

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

G.nr. 197	B.nr. 222
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 17	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 6783-1938
Dat. 6/9
Antall bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående forlengelse av garasje.

Eier:

Alf Arentz,
Solveien 27,
Bekkelagshøgda

adr. .....

Anmelder:

Tømmerm. Lars Huse,
Nordstrandshøgda

adr. .....

Sted:

Bekkelaget.

Parsell nr.: .....

av .....

Tomt nr.: 27

til Solveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) .....

Brandchef: .....

Kloakkvesenet: .....

Ansvarshavende:

14/10-38.

Tömmerm. Lars Huse,
Vestbrynet 11, Nordstrandshögda

Adr. .....

Veierklæring innkommet: .....

Naboerklæring — .....

Gebyr: Intet.

Ferdigattest: .....

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sameiet Solveien 27
Ole Christian Tronstad/Jan Emil Kristoffersen
Solveien 27
1177 OSLO

Dato: 01.10.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300121-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Stig Arne Lærkerød	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLVEIEN 27	Eiendom:	197/222/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Solveien 27	Adresse:	Solveien 27, 1177 OSLO
Søker:	Sameiet Solveien 27	Adresse:	Solveien 27, 1177 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL TILTAK - SOLVEIEN 27

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2.

Søknaden omfatter oppføring av dobbelgarasje. Tiltaket er oppgitt til 39,19 m2 BRA og BYA 39,4 m2. Total grad av utnytting for eiendommen oppgis til å være % BYA = 20,6 %.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 bokstav a)godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 21.12.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningsloven 19-2 gis det dispensasjon for:

- **Maks tillatt utnyttelse jf. S-4644 § 3.1**
- **Midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven.**

Det foreligger ikke protester til søknaden

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:
Tiltaket er lokalisert vest for Kastellet, i bydel Nordstrand. Området er preget av varierende småhus og villabebyggelse. Søknaden omfatter oppføring av dobbelgarasje. Tiltaket er oppgitt til 39,19 m2 BRA og BYA 39,4 m2. Total grad av utnytting for eiendommen oppgis til å være % BYA = 20,6 %.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- Maks tillatt utnyttelse jf. S-4644 § 3.1
- Midlertidig fra avstandsbestemmelsene i vegloven.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til bolig gjennom reguleringsplan Nordstrandskråningen, delområde Nordstrand – Bekkelaget – Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. S- 4644, vedtatt 11.06.2012. AB-område. Maks tillatt utnyttelse er her % BYA = 14 %.

Tiltakshavers redegjørelse:
Det henvises til tiltakshavers redegjørelse i søknadsdokumentasjonen datert 21.12.2012.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Dobbelgarasjen er plassert 2 meter fra kant regulert vei, på linje med boligens sydfasade og 3,1 meter fra boligen. Det er vist snuplass på egen grunn i forbindelsen med opparbeidingen av garasjen. Eksisterende avkjørsel beholdes. Garasjen plasseres i uteoppholdsarealene mot øst, men eiendommen har for øvrig tilstrekkelige uteareal mot vest og syd. Garasjen vil ligger skjermet fra fjorden og ivaretar i så måte reguleringsplanens intensjon om en grønn skråning mot fjorden.

Tiltaket innehar et fotavtrykk, volum og høyde som ikke skiller seg ut fra bebyggelsene i nærområdet og er holdt innenfor gjeldende reguleringsplans utnyttelsesgrad og høyde. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket er godt tilpasset terreng og bebyggelsesstrukturen i området for øvrig.

Tiltaket skiller seg ikke nevneverdig ut fra omkringliggende bebyggelser som er varierende med tanke på uttrykk, materialvalg og detaljering. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser.

<u>Dispensasjon</u>
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt dispensasjon fra maks tillatt utnyttelse i reguleringsplan S-4644, § 3.1. Maks tillatt utnyttelse er angitt til % BYA = 14%. Omsøkte tiltak er oppgitt til % BYA = 20,6 %.

Tiltakshavers begrunnelse for å få dispensasjonen:
Omsøkte garasje fører ikke til at bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt da dette er en relativt stor tomt og boligene i område er forholdsvis store. Oppføring av omsøkte garasje vil ikke gi inntrykk av for mye bygningsmasse på eiendommen. Garasjen er forholdsvis liten og ruver ikke. Det påpekes at en overstigelse av BYA på 6, 3 % åpenbart er en del, men at dagens situasjon med parkering på terreng allerede medfører en overskridelse og at dagens utnyttelse reelt sett er 20 %, og at økningen derfor er relativt liten. Garasjen vil for øvrig føre til en estetisk forbedring av eiendommen og vil ikke føre til økt sjenanse for naboer. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes, og omsøkte tiltak vil på ingen måte forringe dette inntrykket.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynet bak tillatt utnyttelse er å regulere byggets volum i forhold til tomta og det totale arealet på en bestemt område. Bestemmelsen er med på å sørge for begrensede volumer med lys, luft og grønne arealer imellom.
- En dispensasjon vil medføre økt bygningsmasse på eiendommen, men økningen er relativt liten sett i forhold til hva utnyttelsen reelt sett er i dag, inkludert parkeringskrav etter parkeringsnormen. Tiltaket anses derfor ikke å vesentlig endre på den eksisterende hensiktsmessige og forsvarlige utnyttelsen av tomten. En dispensasjon vil ikke medføre en vesentlig forringelse med tanke på lys, luft og grønne arealer.

Plan- og bygningsetaten anser ikke at en dispensasjon vil vesentlig sette til side hensynet bak bestemmelsen.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
- Fordelene ved en dispensasjon er blant annet at tiltakshaver får opparbeidet parkeringsplasser under tak, og at parkeringen blir samlet i en garasje. Ulempene er at tiltaket reduserer lys, luft og grønne arealer. Etaten anser at arealet som en garasje vil oppta allerede i dag er i bruk som biloppstillingsplasser, og anser i så måte at en overbygging ikke endrer vesentlig på arealbruken. En garasje vil medføre en reduksjon i lys og luft på tomten, men dette er minimalt sett i forhold til tomtens størrelse. Tomten har store og solrike utearealer mot vest og syd. Etaten kan ikke se at det foreligger andre vesentlig ulemper ved en dispensasjon.
- Plan- og bygningsetaten mener etter overnevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29 slik at byggverket kan plasseres 8,2 m fra midt regulert Solveien. Dette begrunnes med at Veglovens avstandsbestemmelser anses for å være en integrert del av reguleringsplanen der denne ikke setter egne grenser. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at den omsøkte plasseringen er til vesentlig ulempe for trafikk eller kommer i strid med hensyn til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen. Tiltaket holder den avstand til veien som er vanlig i strøket. Plan- og bygningsetaten finner på denne bakgrunn at dispensasjon kan innvilges.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201300121			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			9/2
Plan	72951503	10.09.2013	9/3
Snitt og fasader	72951504	10.09.2013	9/4

Avkjørselsplan:
Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen

som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:
Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Bymiljøetatens normer.

Plassering
Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra tiltakshaver utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.10.2013 av:

Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Solveien 27.	gnr. 197, bnr. 11	61/3458

Byggherre	Ansvarshavende
Fr. Gunvor Örenberg Ole Moesvei 22 Nordstrandshögda.	Tömmermester T. Kalleklev Östvollveien 6 B Nordstrandshögda.

ÖV/NU.
Dato
27. januar 1965.

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

O. Verndal
Bygningsinspektör
O.Verndal

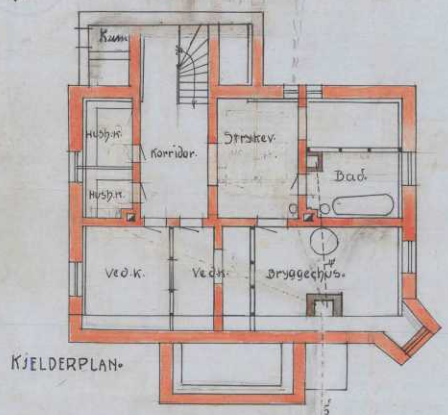
10 000. R. A. 689/62. –

HR. Bogholder C. B. Pedersen.

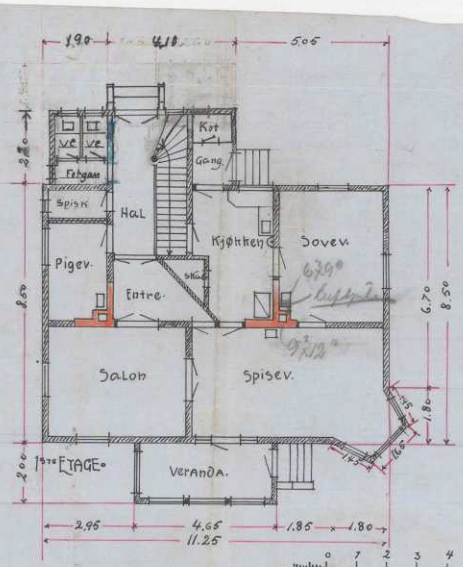
Sønn. nr 584/1911 Akt. 10

cfr. Stmb. indtk. 1911/222

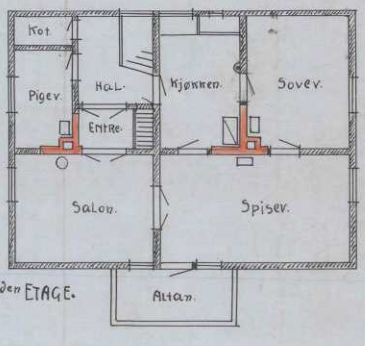
3/1 1913



KJELDERPLAN.



1ste ETAGE.

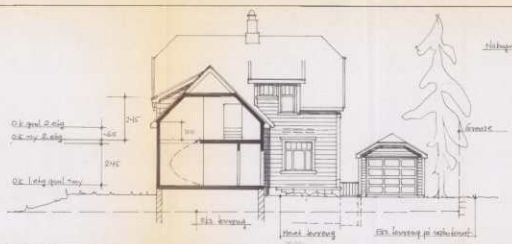


2den ETAGE.

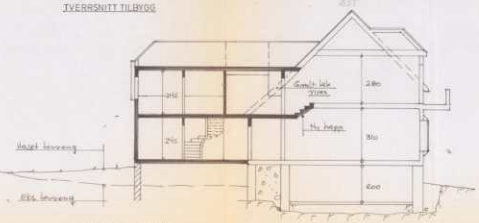


DESSEMBER 1911

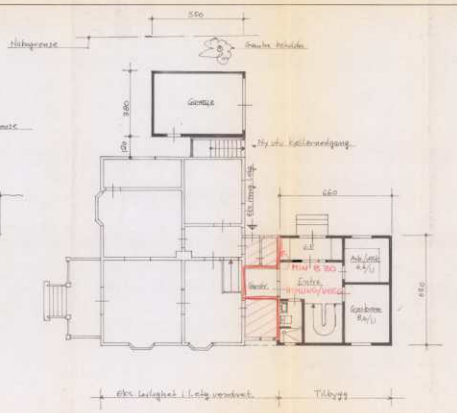
TJØSTOLV KITTILSEN. SKIEM.



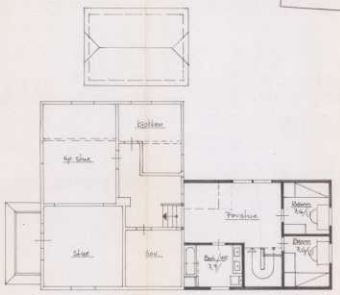
TVERRSNITT TILBYGG



LENGDESNITT TILBYGG



PLAN 1 ETASJE

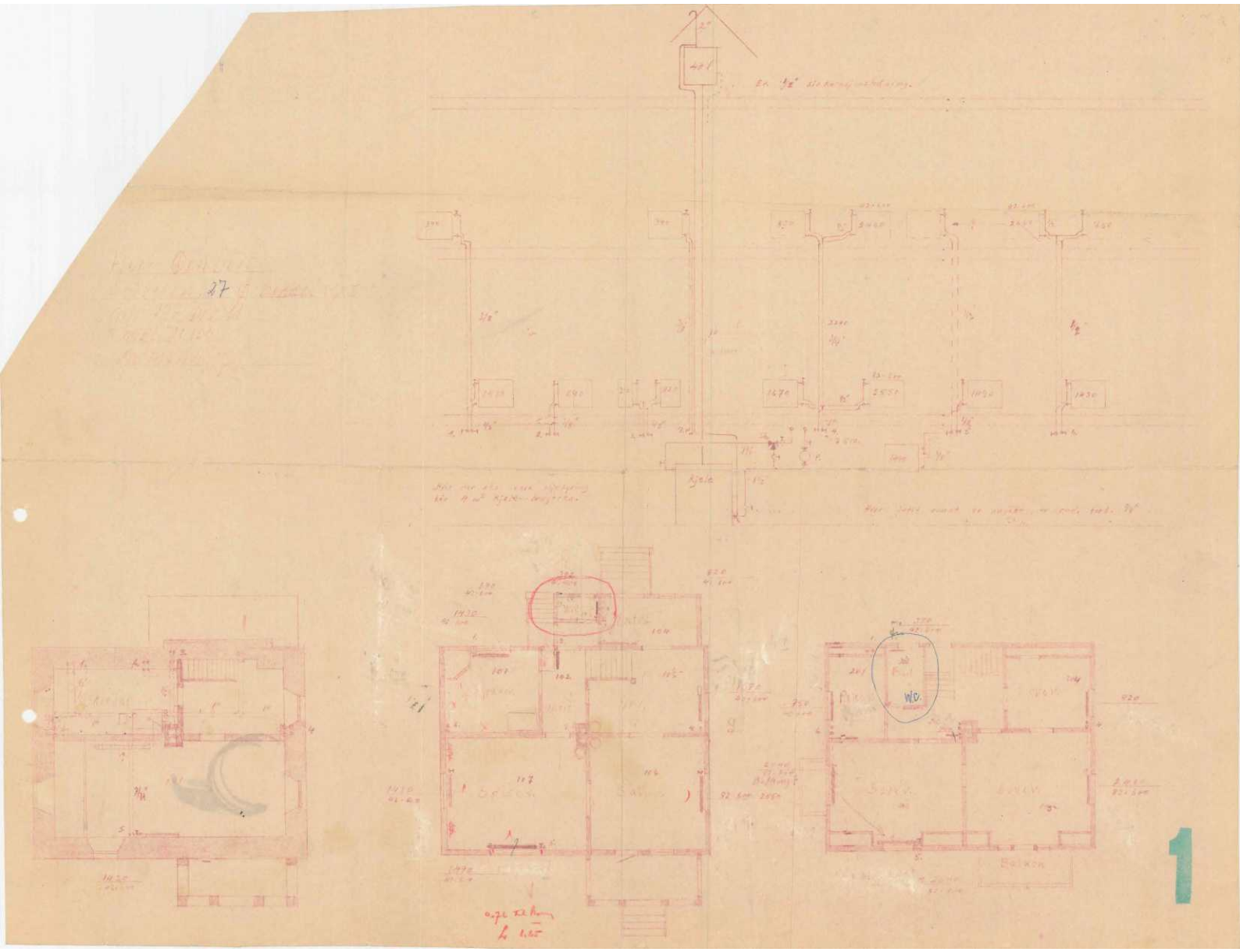


PLAN 2 ETASJE

Bu 24/6 86

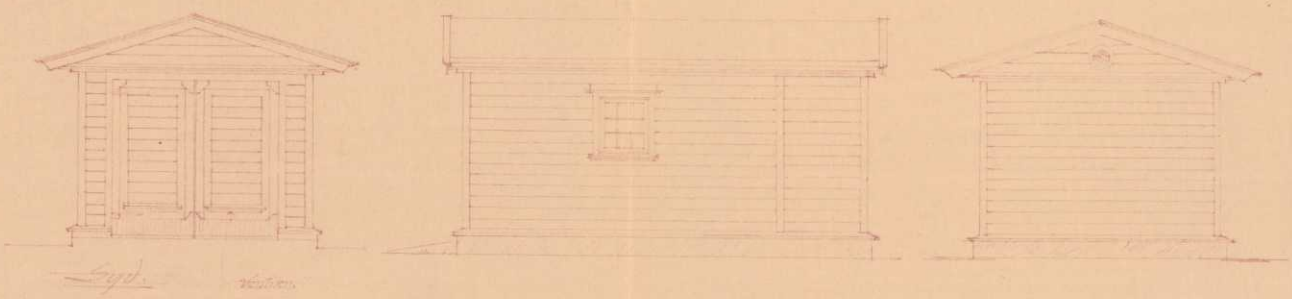
3

1071 222 - SOLVEIEN 27 - TILBYGG
PLANER - SNITT, 1:100 19-9-86

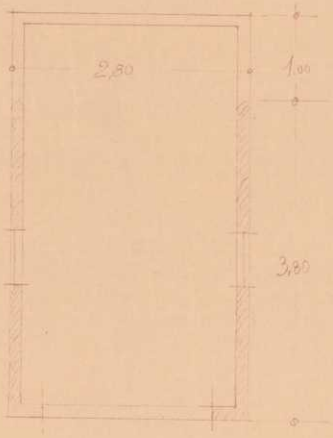

W.C.

Aker Bygningsvesen
B.nr. 197 B nr. 222
Bilag Nr. 10

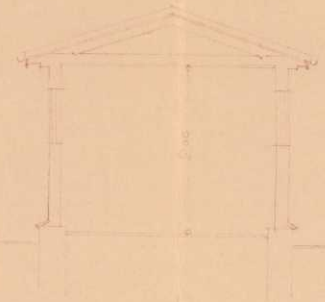
ÅKERS BYGNINGSKONTROLL
06783 ★ -6.SEP.1938
ÅSTAL BYAG



Syd. Side nr. 1 Mot nord.



Plan.



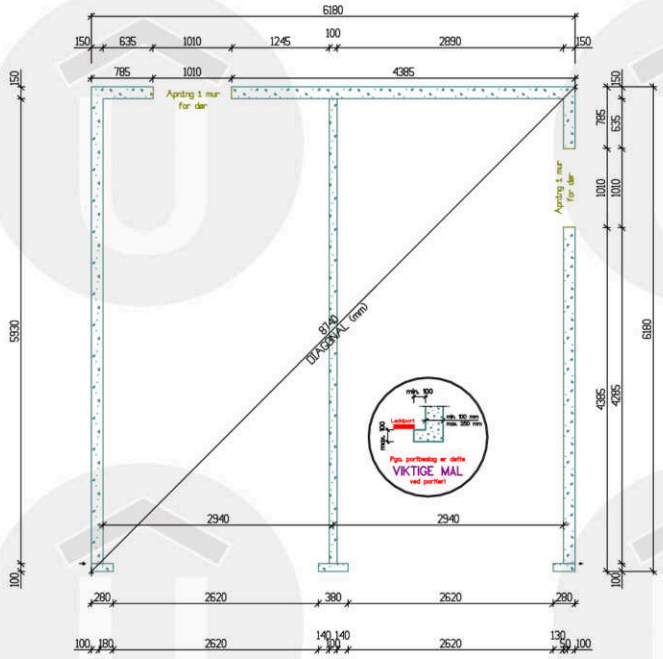
Snitt.

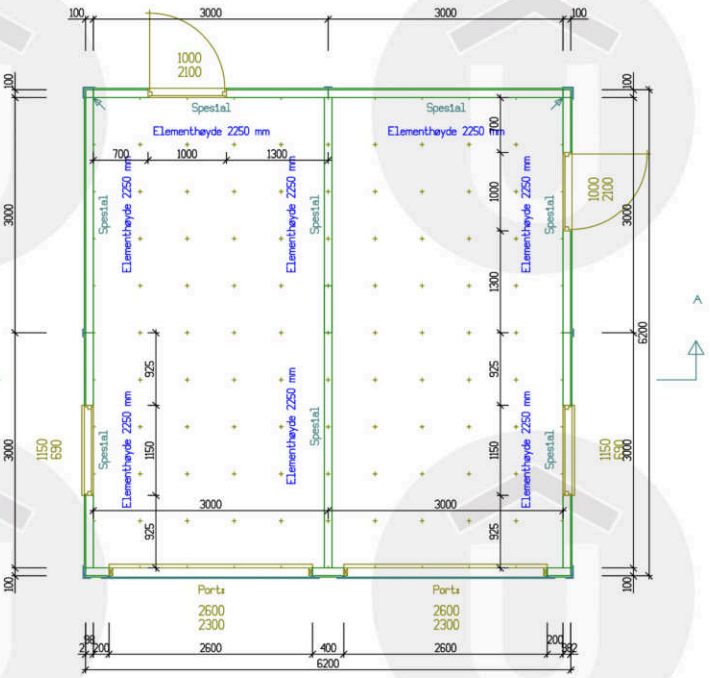
Garage paa gnr. 197 bnr. 222
1:50.
Utvidelse lu mot nord
for Bokbinder A. Grendahl.
Tegnet 4/8 38.

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE®





- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

BYA	BRA	G.nr.	B.nr.
38,4 m²			

B	Endret lengde	meb	10.09.2013
A	+ vinduer	dp	14.02.2012

UGLAND INDUSTRIER

Kunde Nr.: 729529 www.garasjer.no Tlf.: 37 25 75 00 Faks 37 25 75 01

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

CE NS-EN-14250:2010
Bærende trekonstruksjoner med spikerplater
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Ole Christian Tronstad

Grunnmur Hovedplan SKALA: 1: 50

TYPE J–1, STANDARD LIGGENDE 620 x 620 cm – 22°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
dp		13.01.2012

TEGNINGS NR: 72951503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

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:
Solveien 27, 1177 Oslo
Gnr. 197, Bnr. 222, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
