



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SOLHEIMGATA 4B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159260040	
Selger 1 navn	
Well Estate AS	
Gateadresse	
Solheimgata 4B	
Poststed	Postnr
Oslo	0267
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6854192

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 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

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

En fagkyndig har utbedre avløpsanlegget etter at anlegget har frosset trolig grunnet at boligen ikke har vært i bruk på vinteren.

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Wollan	eeeb7915ef4e221647036 85b3c512c14788789e3	21.01.2026 19:54:59 UTC	Signer authenticated by One time code


- 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>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Solheimgata 4 B, 0267 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 212, bnr. 959, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 10908-1415

Referansenummer: GT5537

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdanning innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



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 fuktøk.

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 byggregler

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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Opprinnelig Townhous fra 1890 som ble tilbygget med ny boligseksjon i 2017 på baksiden i hagen mellom eksisterende Townhous og naboeiendommen. Seksjon nr. 2 er en egen del med egen inngang fra egen gårds plass. Ferdigattest datert 22.11.2017

Oppført i en etasje samt underetasje. Overbygget inngangsparti i 1. etasje.

Fremstår som er eksklusiv og påkostet leilighet med åpen løsning i 1. etasje for hall, kjøkken og stuen, samt garderobe og toalett i egne rom. I U. etasjen er det stue, soverom og badrom, samt hovedsoverom, ed omkleddingsrom, eget badrom og teknisk rom.

Utgang til veranda fra stuen. Utgang til atrium fra stuen og 2 soverom.

Det er montert nytt kjøkken samt malt alle overflater. Montert nye hyller i stuen og reol i hall. Montert nye skap i gjesterom. Slipt og oljet alt treverk utvendig samt malt murte vegger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

Fra hovedtak er det kobber i nedløp og beslag. Nedløpet er ført ned i bakken i rør.

Ytterveggene har betong og antatt stålkonstruksjon. Forblendet utvendig med spekket murstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Støpt gulv på grunn i underetasjen. I etasjeskille er det antatt betong / Leca elementer.

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2017. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Innvendig utlekket og kledd med plater, innkledd konstruksjon.

Leiligheten har 3 lags isolerglass med ramme i lakkert aluminium.

Leiligheten har eik inngangsdør.

Til inngangsparti fra kjøkken er det 2 stk. to-fløyede foldedører i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass

Til veranda fra stuen er det 2 stk. to-fløyede foldedører i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass

Til atrium fra soverom 1 er det to-fløyede foldedører i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass

Til atrium fra stuen er det dør i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass.

Til atrium fra hovedsoverom er det dør i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass.

Nedsenket Atrium med utgang fra to soverom og stuen i U. etasjen. Utvendig er det støpt trapp fra gårds plassen Singlet gulv. Fliser under overbygget del mot stuen. Overbygget del under overliggende veranda.

Vegger på sider i antatt betong med liggende spilepanel. Fast benk på to sider med lys under benken. Fast blomsterkasse i ett hjørne.

Inngang til utvendig bod. Areal med benk og blomsterkasse ca 55 m²

Trapp fra gårds plass og til inngangsparti i betong med fliser. Trapp fra gårds plass og til Atrium i betong med fliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULVER:

Fliser i hall, gararobe, toalettrom, teknisk rom og badrom. Øvrige overflater har 1 stav parkett.

VEGGER:

Fliser i badrom. Øvrige overflate er malt.

HIMLING:

Malte overflater.

Det er montert downlights i de fleste himlinger.

Bygget er utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er gasspeis mellom stuen og kjøkken.

Gasspeisen er ikke kontrollert eller testet. Må utføres av egen fagmann.

Bakvegg i underetasjen er beliggende under terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter i vegg. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Det er en trapp mellom etasjene i eik med tette trinn. Montert LED lys i underkant av trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er faste skap i soverom 1

Det er fast skap i mellomgang

I hovedsoverom er det fast innredning i beiset treverk i omkleddingsrom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1, inngang fra stuen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Det er fliser på vegger i dusjen. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Fall i dusjen er 8 mm. Det er i målt 21 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen. Ukjent tettesjikt/membran. Badrommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Malt benk. Speile på vegg over benken. Vegghengt toalett med skjult systerne. Nedsenket gulv i dusjen med rennesluk. Glassvegg og glassdør til dusjen. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling. Det er balansert ventilasjon. Ventil i himlingen. Spalte under døren for tilluft

Baderom 2, inngang fra hovedsoverom

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Det er fliser på vegger i dusjen og bakvegg ved wc og siden av dusjen. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Fall i dusjen er 11 mm. Det er i målt 21 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen. Ukjent tettesjikt/membran. Baderommet er innredet med badekar, dusj, wc og servant. Hvit porselen. Frittstående badekar. Vegghengt toalett med skjult systerne. Benk med folierte fronter og Corian benkeplate. Glassvegger og glassdør til dusjen. Det er balansert ventilasjon. Ventil i himlingen. Spalte under døren for tilluft

Vaskerom / teknisk rom har inngang fra hovedsoverom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm fra topp flis ved døren og til topp slum. Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Benyttes som ett teknisk rom med opplegg for en vaskemaskin. 1 rustfri kum. Aggregat for ventilasjonsanlegg. Sikringsskap. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekran. Skap med samlestopk for vann. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Åpen løsning med hall og stuen. Poliform kjøkken med folierte glatte fronter. Polert stein som benkeplate med underlimt servant. Frittstående arbeidsøy med integrert stekeovn og komfyr med kermaisk topp. I hovedbenken er det integrert oppvaskmaskin, kjøleskuff og vinskaf. Nedfelt stikkontakt i benken og i gulvet. Integrert avtrekksvifte i kermaisk koketopp. Spiseplass. Komfyrvakt over koketoppen i himlingen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Nedfelt i koketoppen.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult systerne.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassert i vaskerom / teknisk rom. Stoppekran er plassert i teknisk rom. Montert vannstopper på vannledningen.

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i benken.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er plassert i vaskerom. Kullfilter avtrekksvifte i kjøkken.

Varmtvannstanken fra OZO på ca 200 liter. Plassert i vaskerom / teknisk rom.

Sikringsskap er plassert i vaskerom / teknisk rom. Automatsikringer. Det er montert røkvarslere i begge etasjene. Pulverapparat i vaskerom / teknisk rom, 6 kg fra 2020. Pulverapparat i mellomgang, 6 kg fra 2020.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Rundt Atrium er det bygget støttemur mot nabo og mot gårdsplassen. Er kledd utvendig med spile panel

Gårdsplassen er svakt skrånende ned mot inngangsparti og Atrium. Nederst er det plassert en vannrenne for å fange opp overflatevann. Ved befaringen var det snø og frost. Foreligger ingen opplysninger om funksjonen til vannrennen. Tilstandgraden er gitt utfra alder.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra antatt 2017. Gjelder kun ledningen for seksjon nr. 2. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra antatt 2017. Gjelder kun ledningen for seksjon nr. 2. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

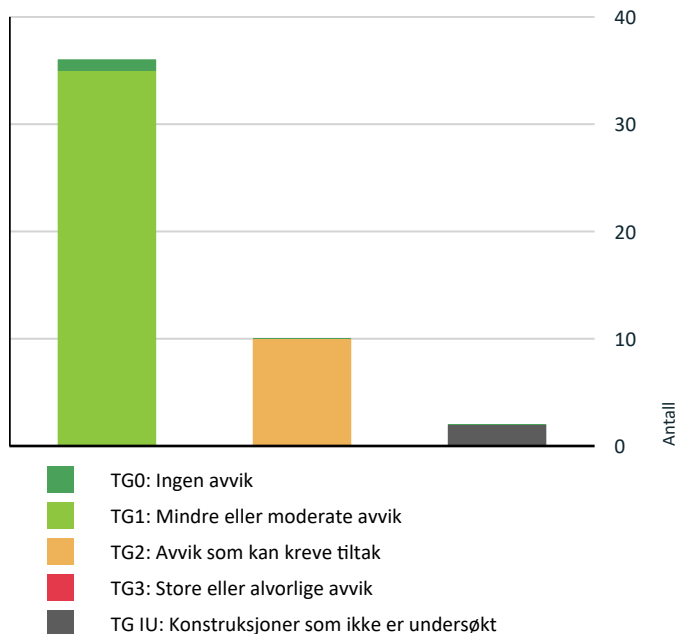
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. Etasje:
Fjernet gjennomgang til seksjon 1, og bygget toalettrom og mellomgang

U. Etasje:
Bygget om etasjen til stue med trapp samt mindre hovedsoverom med bad, teknisk rom og bod. Laget totalt 3 utganger til Atrium.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Gjør oppmerksom på at denne rapporten er en oppdatering av tidligere rapport datert 06.02.2024.

I denne oppdateringen er det foretatt justering av arealer etter de nye forskriftene som ble innført pr. 01.01.2024, NS 3940:2023, samt justering / supplering av enkelte punkter selve rapporten

Det er ikke foretatt ny befaring i forbindelse med denne oppdateringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


 **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

 Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny innredning i kjøkken fra Poliform
2021	Modernisering	Vi har malt alle vegger og tak i huset for å gi mer varme. Tapetsert halvveg på master soverom. Skiftet ut lysene ved sengen til mer praktiske leselys.
2021	Modernisering	Vi har montert hyller i stuen og reol i gangen. Vi skiftet ut og montert innebygde garderober fra Poliform på gjesterom.
2021	Modernisering	Utført rens av gasspeis og ventilasjonsanlegg
2021	Modernisering	Utført reparasjon på yttertak og takrenner. Montert nytt låsesystem i boligen fra Unloc
2021	Modernisering	Slipt og oljet alt treverk utvendig samt malt murte vegger.
2025	Modernisering	Montert varmekabel på utvendig pumpeledning i kum.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv.

Ikke besiktiget da det ikke var adgang ved befaringen

Foreligger ingen opplysninger om taktekkingsoppbygningen og membran / fuktsikring

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Nedløp og beslag

Fra hovedtak er det kobber i nedløp og beslag

Nedløpet er ført ned i bakken i rør.

Siden takrenner, nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Veggkonstruksjon

Veggene har betong og antatt stålkonstruksjon. Forblendet utvendig med spekket murstein.

Eier Opplyser:

Tilstandsrapport

Innvendig - Gips på stålstender med 70 cm isolasjon – betongvegg (ca 20 cm) – på utsiden er teglstein limt på betong

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eier opplyser:

Gress - membran – konstruksjon med 30 cm isolasjon og innvendig gips i tak/himling

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Boligen har igjenkledd / lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Lufting av takkonstruksjon er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Leiligheten har 3 lags isolerglass med ramme i lakkert aluminium.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Leiligheten har eik inngangsdør.

Til inngangsparti fra kjøkken er det 2 stk. to-fløyede foldedører i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass

Til veranda fra stuen er det 2 stk. to-fløyede foldedører i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass

Til atrium fra soverom 1er det to-fløyede foldedører i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass

Til atrium fra stuen er det dør i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass.

Til atrium fra hovedsoverom er det dør i lakkert aluminium med 3 lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Inngangsparti - Pergula

Ved inngangsdøren er det en overbygget. Adkomst vi støpt trapp med fliser i trinn fra gårdsplassen. Fliser på gulvet. Overbygget med elektrisk drevet markise som tak. Areal ca 10 m²

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Atrium i U. etasjen

Nedsenket Atrium med utgang fra to soverom og stuen i U. etasjen. Utvendig er det støpt trapp fra gårdsplassen Singlet gulv. Fliser under overbygget del mot stuen. Overbygget del under overliggende veranda. Vegger på sider i antatt betong med liggende spilepanel. Fast benk på to sider med lys under benken. Fast blomsterkasse i ett hjørne. Inngang til utvendig bod. Areal med benk og blomsterkasse ca 55 m²

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Veranda i 1. etasje

Veranda med utgang fra stuen. Oppført med bæring i stålkonstruksjon innfestet i yttervegg samt støtter ned på vegg rundt Pergola. Tregulv. Rekkverk i glass. Areal ca 10 m²

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra gårdsplass og til inngangsparti i betong med fliser.
Trapp fra gårdsplass og til Atrium i betong med fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpere i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere må monteres.



Trapp til Atrium

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:

Fliser i hall, gararobe, toalettrom, teknisk rom og badetrom. Øvrige overflater har Eg plank prima børstet & hvid ultra matt lak

VEGGER:

Fliser i badetrom. Øvrige overflate er malt.

HIMLING:

Malte overflater.

Det er montert downlights i de fleste himlinger.

Normal bruksslitasje på overflater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i underetasjen.

I etasjeskille er det antatt betong / Leca elementer.

HELNINGSAVIK:

1. etasje: Hall er det målt ca 12 mm høydeforskjell.

1. etasje: Kjøkken er det målt ca 12 mm høydeforskjell.

U. etasje: Stuen er det målt ca 3 mm høydeforskjell.

U. etasje: Hovedsoverom er det målt ca 6 mm høydeforskjell.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.

Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik på loft eller ikke innredede arealer.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Det er gasspeis mellom stuen og kjøkken.
Eier opplyser at gasspeisen er kontrollert og at det er inngått en serviceavtale.

Tilstandgraden er satt ut fra utvendig visuell vurdering.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakvegg i underetasjen er beliggende under terreng
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.
Foretatt søk etter fukt med Protimeter i vegger. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Det er under befaringen informert eier om utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter i vegger enkelte steder. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at det i dette ikke utelukker at det er fuktighet andre steder i vegg under terreng.

Årstall: 2017

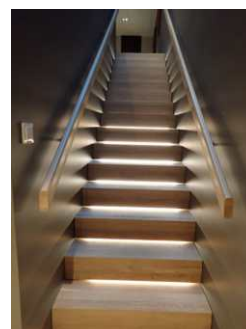
Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Innvendige trapper

Det er en trapp mellom etasjene i eik med tette trinn. Montert LED lys i underkant av trinn.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er faste skap i soverom 1

Det er fast skap i mellomgang

I hovedsoverom er det fast innredning i beiset treverk i omklingsrom

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Skaper i hovedsoverom



Skaper i hovedsoverom



Skap i soverom

VÅTROM

U. ETASJE > BAD 1

Generell

Baderom 1, inngang fra stuen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Det er fliser på vegger i dusjen.
Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Fall i dusjen er 8 mm
Det er i målt 21 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 noe svakt fall i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

U. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er vanskelig å kontrollere i ett rennesluk. Foreligger ingen dokumentasjon.

Tetthet av bad er ikke kontrollert, ved for eksempel blokkering av sluket. Det er ikke opplyst om problemer relatert til dette.

Jordingskabel for varmekabel kommer ut på oversiden av klemringen, foreligger ingen opplysninger om utførelse / sikring av gjennomgang i membranen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Malt benk. Speile på vegg over benken. Vegghengt toalett med skjult systerne. Nedsenket gulv i dusjen med rennesluk. Glassvegg og glassdør til dusjen. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventil i himlingen
Spalte under døren for tilluft

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.
Ble foretatt søk etter fuktighet med Protimeter i dusjen og vegg bak dusj i stuen. Ikke registrert avvik ved beferingen.

Det er under beferingen informert eier om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved beferingen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 2, inngang fra hovedsoverom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Bad 2



Bad 2



Bad 2



Bad

U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Det er fliser på vegger i dusjen og bakvegg ved wc og siden av dusjen. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen med sluk. Fall i dusjen er 11 mm. Det er i målt 21 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 noe svakt fall i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

U. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen. Ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er vanskelig å kontrollere i ett rennesluk. Foreligger ingen dokumentasjon.

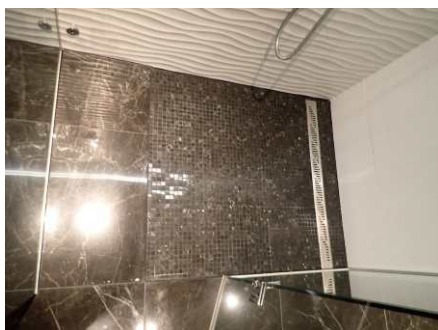
Tetthet av bad er ikke kontrollert, ved for eksempel blokkering av sluket. Det er ikke opplyst om problemer relatert til dette.

Jordingskabel for varmekabel kommer ut på oversiden av klemringen, foreligger ingen opplysninger om utførelse / sikring av gjennomgang i membranen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.



Bad 2



Bad 2

U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med badekar, dusj, wc og servant. Hvit porselen. Frittstående badekar. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med folierte fronter og Corian benkeplate. Glassvegger og glassdør til dusjen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventil i himlingen
Spalte under døren for tilluft

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Ble foretatt søk etter fuktighet med Protimeter i dusjen og vegg bak dusj i soverom. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Det er under befaringen informert eier om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom / teknisk rom har inngang fra hovedsoverom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



U. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om det er benyttet våtromssystem ved maling av overflater på veggen. Som våtrom er det krav til fuktsikring rundt vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør undersøkes nærmere. Fremskaffe dokumenteres.

U. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 22 mm fra topp flis ved døren og til topp slum

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

U. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk.
Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tetthet av bad er ikke kontrollert, ved for eksempel blokkering av sluket. Det er ikke opplyst om problemer relatert til dette.

Jordingskabel for varmekabel kommer ut på oversiden av klemringen, foreligger ingen opplysninger om utførelse / sikring av gjennomgang i membranen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør kontrolleres nærmere og utarbeides dokumentasjon.



U. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benyttes som ett teknisk rom med opplegg for en vaskemaskin. 1 rustfri kum. Aggregat for ventilasjonsanlegg. Sikringsskap. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekran. Skap med samlestock for vann. Teknisk utstyr er ikke kontrollert.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

U. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.
Ble foretatt søk etter fuktighet med Protimeter. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Det er under befaringen informert eier om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i badetrommet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen løsning med hall og stuen.
Poliform kjøkken med folierte glatte fronter. Polert stein som benkeplate med underlimt servant. Frittstående arbeidsøy med integrert stekeovn og komfyr med kermaisk topp. I hovedbenken er det integrert oppvaskmaskin, kjøleskuff og vinskap. Nedfelt stikkontakt i benken og i gulvet. Integrert avtrekksvifte i kermaisk koketopp. Spiseplass. Komfyrvakt over koketoppen i himlingen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Nedfelt i koketoppen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Ventilator nedfelt i koketoppen

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterner.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert i vaskerom / teknisk rom
Stoppekran er plassert i teknisk rom.
Montert vannstopper på vannledningen.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2017

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke laget kursfortegnelse på rørene, eller merking av rørene

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rør i rørskap må merkes.



Rørskap



Vannstopper



Stoppekran

TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i benken.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er plassert i vaskerom
Kullfilter avtrekksvifte i kjøkken.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann. Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten med varmekabler i gulvene.
Gasspeis i kjøkken.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra OZO på ca 200 liter. Plassert i vaskerom / teknisk rom.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringskapp er plassert i vaskerom / teknisk rom. Automatsikringer.

Det er også ett sikringskapp utvendig for utelys og el. bil lader. Ikke besiktiget ved befaringen, nøkkel manglet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2017

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Tilstandgraden er satt utfra antatt levetid.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Innvendig utlekket og kledd med plater, innkledd konstruksjon.

Det foreligger ingen opplysninger om grunnmuren. Tilstandgraden er satt utfra antatt levetid.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Forstøtningsmurer

Rundt Atrium er det bygget støttemur mot nabo og mot gårdsplassen.

Foreligger ingen opplysninger om selve konstruksjonen. Er kledd utvendig med spile panel

Det foreligger ingen opplysninger om støttemuren. Tilstandgraden er satt utfra antatt levetid.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 0 Terrengforhold

Gårdsplassen er svakt skrånende ned mot inngangsparti og Atrium. Nederst er det plassert en vannrenne for å fange opp overflatevann.

Ved befaringen var det snø og frost. Foreligger ingen opplysninger om funksjonen til vannrennen. Tilstandgraden er gitt utfra alder.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige avløpsledninger er fra antatt 2017. Gjelder kun ledningen for seksjon nr. 2
Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er fra antatt 2017. Gjelder kun ledningen for seksjon nr. 2
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

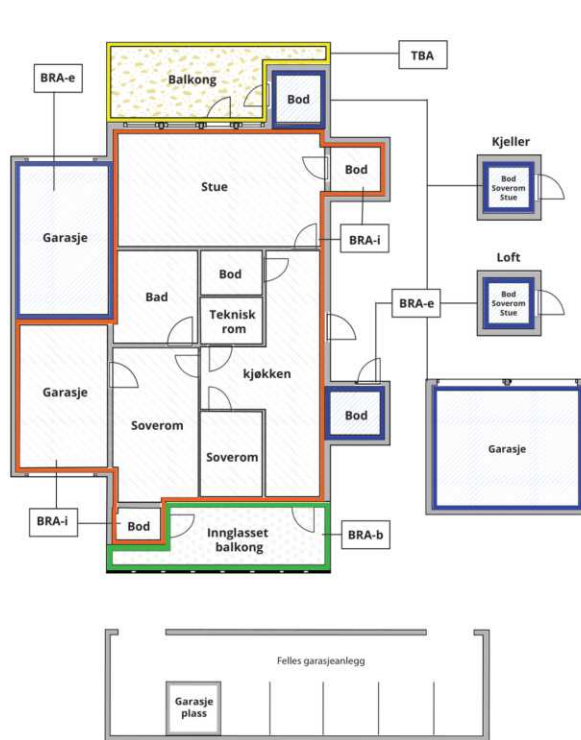
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70			70	20
U. Etasje	88			88	55
SUM	158				75
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, mellomgang, toalettrom, kjøkken, stue		
U. Etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, bod, vaskerom / teknisk rom		

Kommentar

Åpent areal, TBA:

Atrium i underetasjen, blomsterbed og faste benker medtatt i arealet.

Veranda i 1. etasje ved stuen.

Inngangsparti med Pergula

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. Etasje:

Fjernet gjennomgang til seksjon 1, og bygget toalettrom og mellomgang

U. Etasje:

Bygget om etasjen til stue med trapp samt mindre hovedsoverom med bad, teknisk rom og bod. Laget totalt 3 utganger til Atrium.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Sen under punktet Tilbygg / modernisering

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I Underetasjen er teknisk rom og bod trukket ut som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Willy Preintoft	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	959		2	254.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimgata 4 B

Hjemmelshaver

Well Estate AS

Boligselskap

Solheimgata 4 A og B

Eierandel

50 / 100

Forretningsfører

Ved sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i boligstrøk med bygårder og lavblokker på Frogner

Gode offentlige kommunikasjoner i området med buss og By-trikk. Ingen direkte sjenerende trafikkstøy eller innsyn fra gaten. Kort vei til nærbutikk, samt kort vei til Majorstuen og Skyen med de fleste tilbud i forretninger, kafe og restaurant. Eier opplyser at seksjon nr. 2 disponerer gårdsplassen inn mot seksjonen. Plass for en bil med lader for el. bil.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Bygeområde for boliger, S-2255, datert 28.07.1977

Om tomten

Gårdsplass med svak helling ned mot inngangsparti og utvendig terrasse for seksjon 2. Mot gaten er det gangport som to-fløyet elektrisk kjøreport. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein med gressarmering.

Atrium uteplass som er nedsenket og har direkte utgang fra stue og soverom i underetasjen. Singlet gulv. Støttemurer på sider mot terreng som er kledd med panel i spiler. Dels overbygget med veranda fra 1. etasje.

Støpt trapp fra gårdsplassen og ned til uteplassen. Fra uteplassen er det inngang til en utvendig bod under del av inngangspartiet.

Bebyggelsen

Opprinnelig Townhous fra 1890 som ble tilbygget med ny boligseksjon i 2017 på baksiden i hagen mellom eksisterende Townhous og naboeiendommen. Seksjon nr. 2 er en egen del med egen inngang fra egen gårdsplass. Ferdigattest datert 22.11.2017

Oppført i en etasje samt underetasje. Overbygget inngangsparti i 1. etasje.

Fremstår som er eksklusiv og påkostet leilighet med åpen løsning i 1. etasje for hall, kjøkken og stuen, samt garderobe og toalett i egne rom. I U. etasjen er det stue, soverom og badrom, samt hovedsoverom, ed omkleddingsrom, eget badrom og teknisk rom.

Utgang til veranda fra stuen. Utgang til atrium fra stuen og 2 soverom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	14.12.2023	Muntlige og skriftlige opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.05.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Prospekt	01.01.2021	Fra Nordvik Bolig	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.05.2025	Telefoniske opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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 slitasjegrاد: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 bruksheter 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/GT5537>

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



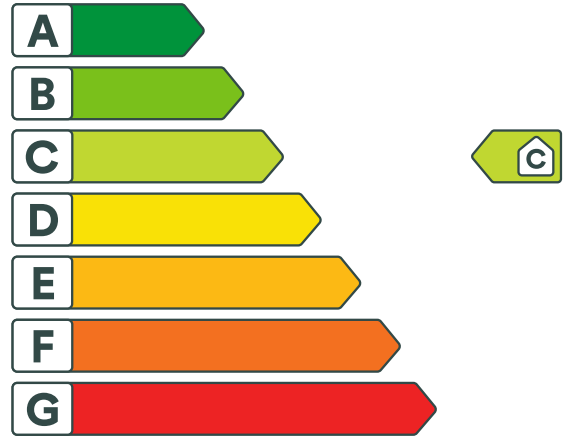
Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet



Adresse Solheimgata 4B, 0267 OSLO	
Dato for energimerking 21.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-248501
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300408339
Gårdsnummer 212	Bruksnummer 959
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 158,0 m²	Oppvarmet bruksareal 158,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
134,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 209 kWh



Solheimgata 4B, 0267 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Solheimgata 4B

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige




SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	16 min  1.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min  1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	18 min  1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	22 min  1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min  1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min  1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min  1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Frogner plass Linje 12N, 20	3 min  0.2 km
 Frogner plass Linje 12	4 min  0.3 km
 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min  1.4 km
 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min  1.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min  6.2 km

BARNEHAGER

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	1 min  0.1 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	2 min  0.2 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år... 31 barn	7 min  0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	4 min 
Joker Bygdøy Allé	5 min 



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

VARER/TJENESTER

🏠 Tårnhuset	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Frogner	7 min 🚶
🍷 Frogner Vinmonopol	7 min 🚶

SPORT

🎾 Frognerparken Tennisanlegg	9 min 🚶
⚽ Frogner stadion	10 min 🚶
🏟️ Barry´s Colosseum	13 min 🚶
🏟️ SATS Colosseum	14 min 🚶

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

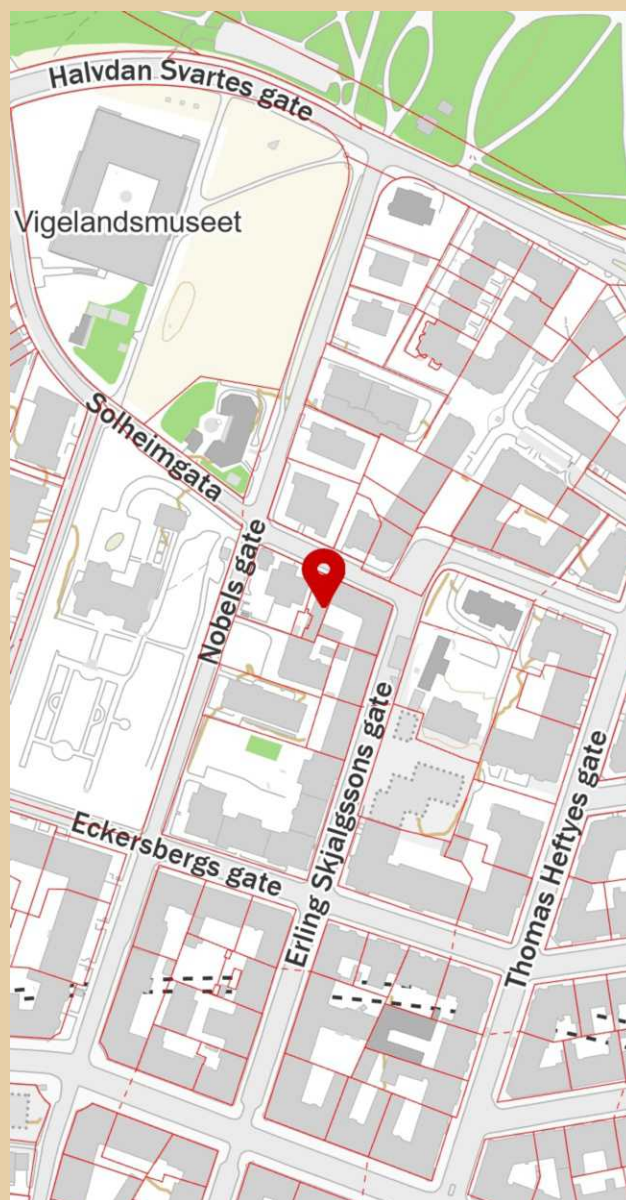
Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/959	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 40 107,90
Eiendomsadresse:	Solheimgata 4B 0267 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Fossum Bjørn Hansteen Solheimgata 4a 0267 OSLO		
Eiernavn:	Fossum Bjørn Hansteen	Totalt	NOK 40 107,90

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	9 154,54
Vann- og avløpsgebyr	30 717,36
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Totale avgifter	40 107,90

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/959/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Solheimgata 4B 0267 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Well Estate As Operagata 65a 0194 OSLO		
Eiernavn:	Well Estate As	<hr/>	
		Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

3

høvedsbemøting. Sentykke kan ikke nektes uten skilleg grunn.

Hver av selskapsmedlemene skal berøge og bekrefte vedlikehold av selskapspart og selskapsstatistikk til selskapet. Dette omfatter også vedlikehold samt innmelding og utmelding av selskapsmedlemmer og disse vedtekter.

3. Rettslig rådgivning

Den enkelte selskapsmedlem skal sørge for selskapsstatistikk, dog med de unntak som fremgår av selskapsstatistikk og disse vedtekter.

4. Forhold av selskapsmedlemmer og selskapsstatistikk

Med selskapsstatistikk skal forstås alle forhold til drift og vedlikehold av selskapsstatistikk som ikke krefter seg til den enkelte selskapsmedlem, berøper selskapsstatistikk til vedlikehold og påkostninger samt kommunale avgifter og evt. andre offentlige selskapsstatistikk. Selskapsstatistikk skal holdes mellom selskapsmedlemmer med like parter på seg.

Den enkelte selskapsmedlem skal berøge et månedlig selskapsstatistikk for selskapsstatistikk i forbindelse til drift av selskapsstatistikk. Selskapsstatistikk kan også dekke avsettning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre forhold som på selskapsstatistikk, dersom selskapsstatistikk har vedtatt slik avsettning (vedlikeholdsmidler).

Eventuelle selskapsstatistikk av selskapsstatistikk som ikke krefter seg til den enkelte selskapsmedlem, skal holdes mellom selskapsmedlemmer eller selskapsstatistikk.

5. Selskapsmedlemmer ansvar stat

Før felles ansvar og forpliktelser berøper den enkelte selskapsmedlem i forhold til sin selskapsstatistikk.

6. Selskapsstatistikk

6.1. Selskapsstatistikk myndighet

Den enkelte selskapsmedlem i selskapsstatistikk er selskapsstatistikk.

6.2. Flertallskrav og begrensninger i selskapsstatistikk myndighet

Hver selskapsmedlem gir sin stemme i selskapsstatistikk. Ved oppnevning av selskapsstatistikk skal selskapsstatistikk stemme som ikke er gilt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtekterne felles alle beslutninger av selskapsstatistikk med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ut fra selskapsstatistikk, se pkt. 5, skal selskapsstatistikk og selskapsstatistikk-karakter av selskapsstatistikk beslutninger kan berøpe av selskapsstatistikk uten krav på selskapsstatistikk fra den enkelte selskapsmedlem eller som selskapsstatistikk og påbygging av selskapsstatistikk, forutsatt at selskapsstatistikk skal være i samsvar med offentlige selskapsstatistikk og krav til godtgjøring selskapsstatistikk. Se, i selskapsstatistikk, selskapsstatistikk vedlegg U-gjeld som tilligger selskapsstatistikk.

Vedtekter til selskapsstatistikk selskapsstatistikk.

4

På grunn av selskapsstatistikk karakter må selskapsstatistikk berøper i selskapsstatistikk mulig utveksling selskapsstatistikk selskapsstatistikk. Skulle selskapsstatistikk stemmer stå likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.3. Selskapsstatistikk

Selskapsstatistikk har rett til å delta i selskapsstatistikk med forslag, tale-, og stemmerett. Opplyst selskapsstatistikk eksklusive, selskapsstatistikk eller et annet medlem av selskapsstatistikk selskapsstatistikk har rett til å være til stede og til å uttale seg. Selskapsstatistikk møte og uttaleberøper gjelder også for evt. forretningsberøper. Forretningsberøper har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart usensvarlig, eller har gyldig forfall.

Et selskapsstatistikk kan møte ved telefonisk eller skriftlig selskapsstatistikk. Fullmakten kan når som helst tilbakekalle. Selskapsstatistikk har rett til å møte og å delta i selskapsstatistikk.

Ordrepart selskapsstatistikk skal holdes hvert år innen utgangen av april.

6.4. Innkalling til selskapsstatistikk

Selskapsstatistikk skal sørge for at det blir sendt selskapsstatistikk. Ekstraordinært selskapsstatistikk kan innnevnes innkalling med selskapsstatistikk selskapsstatistikk skal være på minst tre dager. Innkallingen skal berøper angitt de saker som skal behandles i selskapsstatistikk.

6.5. Hvilke saker selskapsstatistikk skal og kan behandle

Selskapsstatistikk skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om selskapsstatistikk er nevnt i innkallingen skal det ordrepart selskapsstatistikk.

- behandle selskapsstatistikk årsberøper,
- behandle og eventuelt godkjenne selskapsstatistikk regnskapsberøper for foregående kalenderår,
- velge selskapsstatistikk leder, selskapsstatistikk medlemmer og/eller selskapsstatistikk medlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberøper, regnskap og eventuelt revisjonsberøper skal innnevnes om selskapsstatistikk berøper selskapsstatistikk medlemmer ut til alle selskapsstatistikk medlemmer. Deklarasjon skal selskapsstatistikk være tilgjengelige i selskapsstatistikk.

Berøper fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan selskapsstatistikk berøper berøper om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saker ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt selskapsstatistikk til avgjørelse av forhold som er nevnt i møtet.

6.6. Møteleder, Protokoll

Vedtekter til selskapsstatistikk selskapsstatistikk.

5

Selskabet skal ledes af styrets leder med mindre selskabsstatuten vælger en anden leder, som ikke behøver være selskabsleder.

Det skal under ledelse af styrets leder træffes beslutninger om alle sager som behandles og alle vedtægter som gælder selskabet. Protokollen skal underskrives af selskabslederen og mindst én selskabsmedlem som repræsenterer selskabsmedlemmets klasse, hvis der er flere. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgængelig for selskabsmedlemmerne.

8. Styret

8.1. Valg af styre

Selskabet skal have et styre. I medhold af aktiekapitalloven § 30, stk. 1, kan det i overensstemmelse med § 10 eller lovens supplerende bestemmelser eller vedtægterne til aktiekapitalloven vælges medlemmer af styret. Der skal være mindst tre medlemmer i styret. Styret kan vælges til et bestemt tidspunkt eller for et bestemt antal år. Styret kan vælges til et bestemt antal år, hvis det er fastsat i vedtægterne.

8.2. Styrets medlemmer

Styrets medlemmer skal være personer, som er myndige og ikke er dødsdømte. Et styrets medlem eller selskabsmedlem kan ikke være styrets leder.

Styrets leder skal ledes af styrets leder. Et ikke styrets medlem kan ikke være styrets leder, medmindre det er fastsat i vedtægterne.

Styret kan vælge en eller flere medlemmer til at lede styrets arbejde. Styrets leder kan vælges til et bestemt antal år.

Styrets medlemmer skal være tilgængelige for selskabet.

8.3. Styrets opgaver

Styret skal sørge for vedligeholdelse og drift af selskabets virksomhed og sikre, at selskabets virksomhed fungerer som beskrevet i vedtægterne og lovens supplerende bestemmelser. Styret har ansvaret for at sikre selskabets økonomiske og juridiske sikkerhed og for at sikre, at selskabet overholder sine forpligtelser over for kreditorer og andre interesserede parter.

8.4. Styrets beslutningsmyndighed

Styret skal træffe alle beslutninger om selskabets virksomhed, medmindre det er fastsat i vedtægterne eller lovens supplerende bestemmelser. Styret kan vælge en eller flere medlemmer til at lede styrets arbejde.

Vedtægter for selskabet skal underskrives af styrets leder og mindst én selskabsmedlem.

6

10. Foretælingsplan

Selskabet skal have en foretælingsplan. Det tilføjer styret et opgørelse over selskabets økonomi og andre forhold. Styret er ansvarlig for at sikre, at selskabets økonomi er sund og sikret. Styret skal sørge for, at selskabet overholder sine forpligtelser over for kreditorer og andre interesserede parter.

11. Indskud

Styret kan beslutte at kræve indskud af selskabsmedlemmerne. Styret kan beslutte at kræve indskud af selskabsmedlemmerne, hvis de ikke har betalt deres indskud. Styret kan beslutte at kræve indskud af selskabsmedlemmerne, hvis de ikke har betalt deres indskud.

12. Hvem som kan fretkræve selskabet

Styret repræsenterer selskabet og forpligter dem med sin underskrift i sager som gælder selskabets økonomi og andre forhold. Styret kan beslutte at kræve indskud af selskabsmedlemmerne eller styret og pålægger dem at betale indskudet og forsvare sig mod eventuelle krav.

13. Mindretallet

Selskabsloven, styret eller andre som repræsenterer selskabet, kan ikke træffe beslutning som er egnet til at gøre selskabet eller andre en uretmæssig fordel på andres selskabsmedlemmers bekostning.

14. Regnskab

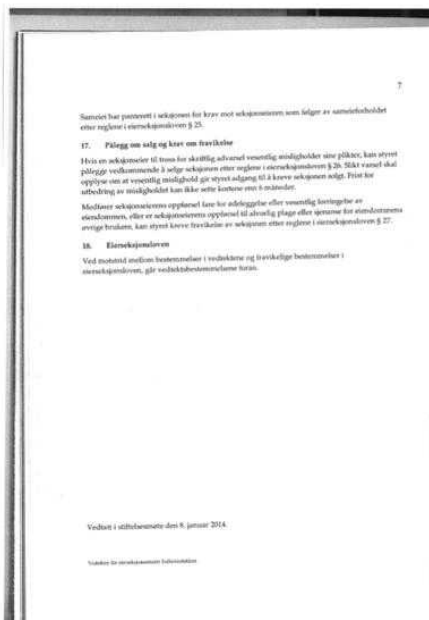
Styret skal sørge for, at selskabets regnskab er korrekt og fuldstændigt. Regnskab for hvert år skal fretkræves af styret og fretkræves af selskabsmedlemmerne.

15. Revision

Styret skal sikre, at selskabets regnskab er korrekt og fuldstændigt. Styret kan beslutte at kræve indskud af selskabsmedlemmerne eller styret og pålægger dem at betale indskudet og forsvare sig mod eventuelle krav.

16. Føretælingsplan for selskabets virksomhed

Vedtægter for selskabet skal underskrives af styrets leder og mindst én selskabsmedlem.



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601539669
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 971040823
 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 171255
 Navn FOSSUM BJØRN HANSTEEN

Bruksenhet H0101
 Adresse NOBELS GATE 33 B, 0268 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301
 Gnr 212
 Bnr 959

Nye seksjoner

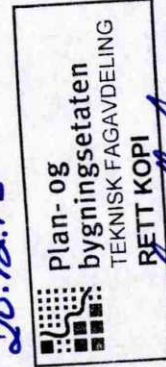
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0301	212	959	0	1	50 / 100	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	212	959	0	2	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 33581 Tinglyst: 14.01.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20.12.13

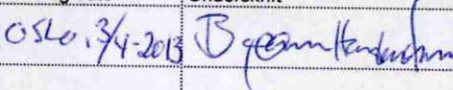


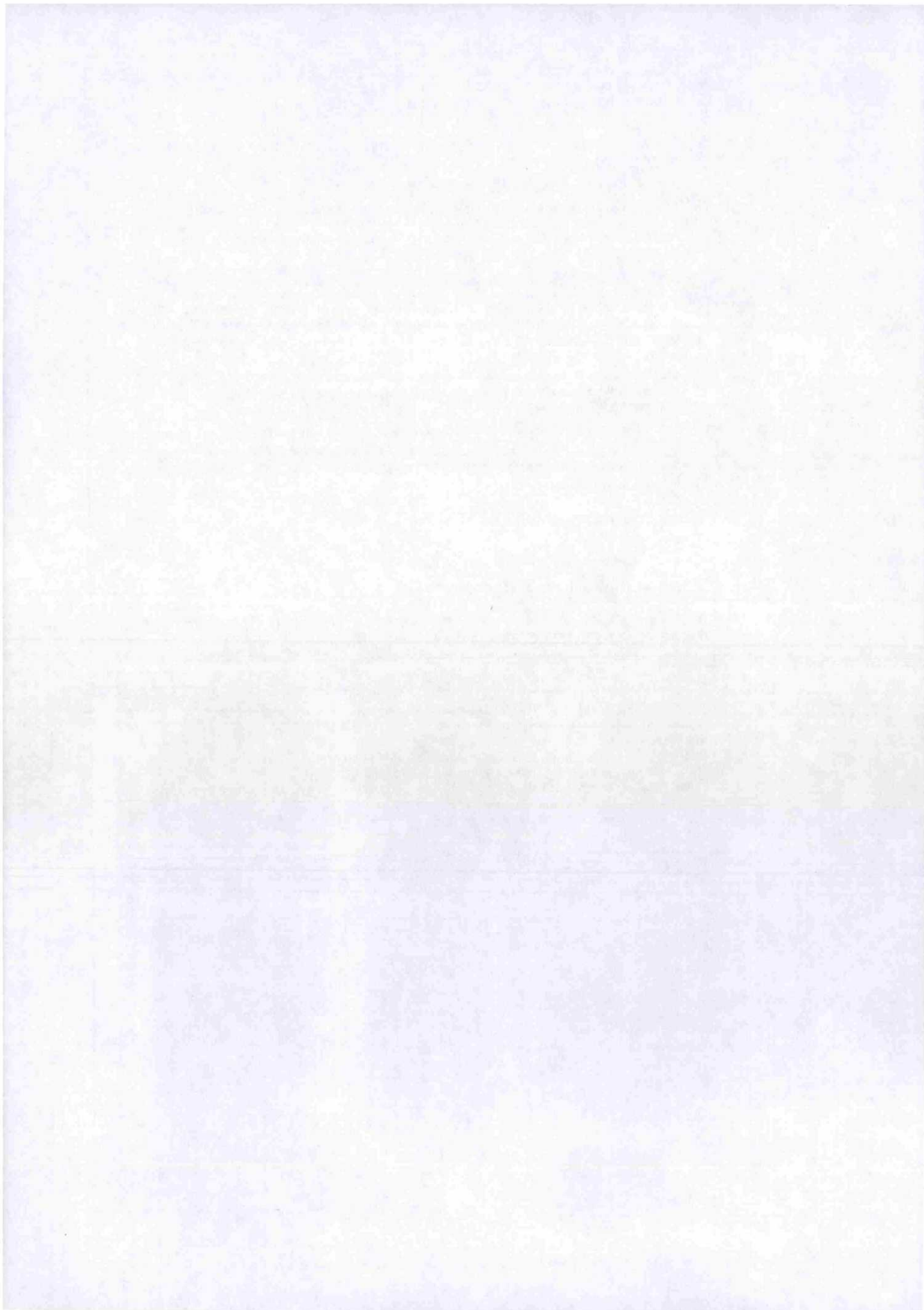
[Handwritten signature]



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, etter <i>OG</i> <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET 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 bruksenheter, 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)

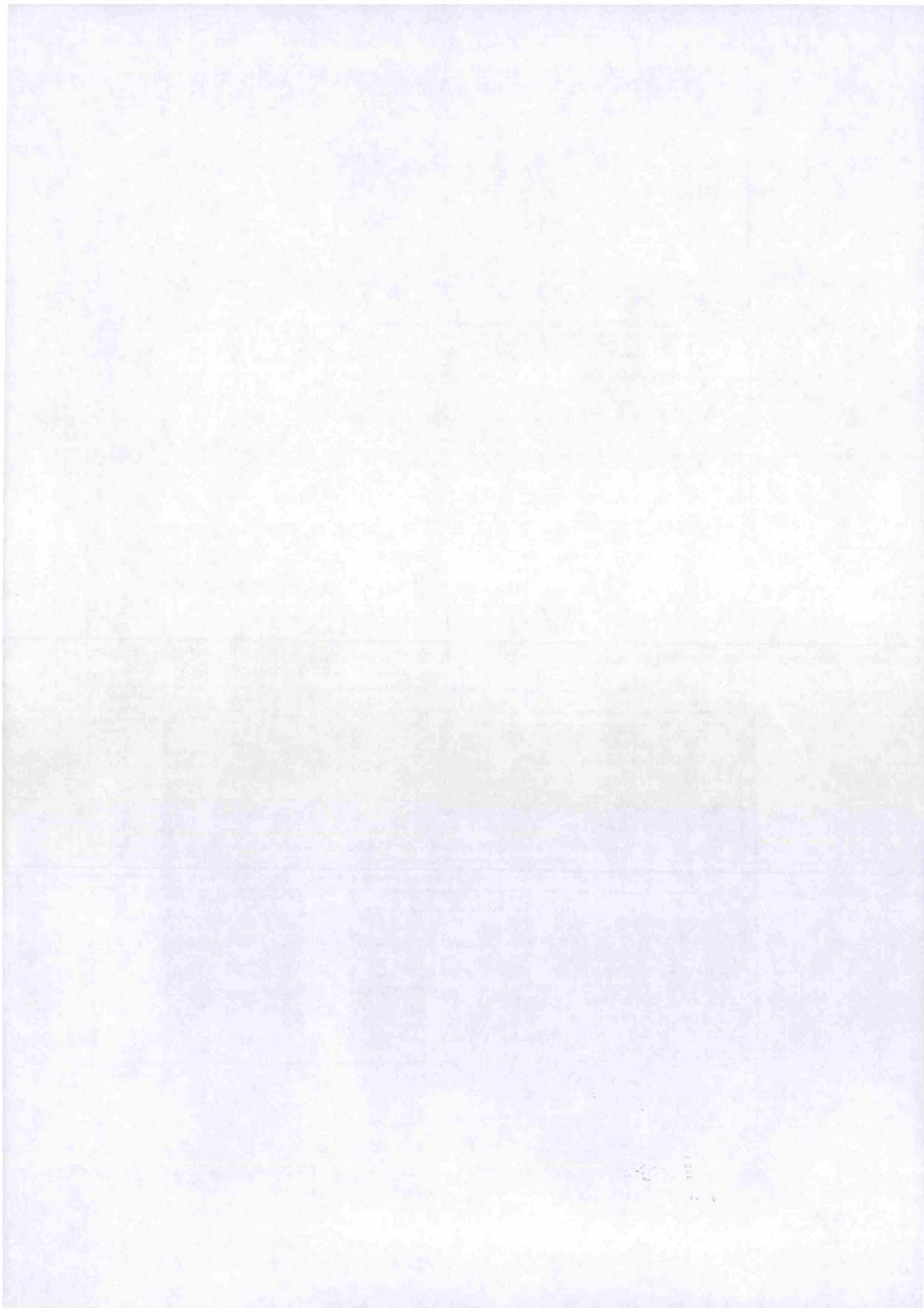
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
OSLO, 3/4-2013		ESIREN HANS REEN FOSSE ULL	
		samtykker også til tinglysing for Vitruvius AS orgnr 989067680	

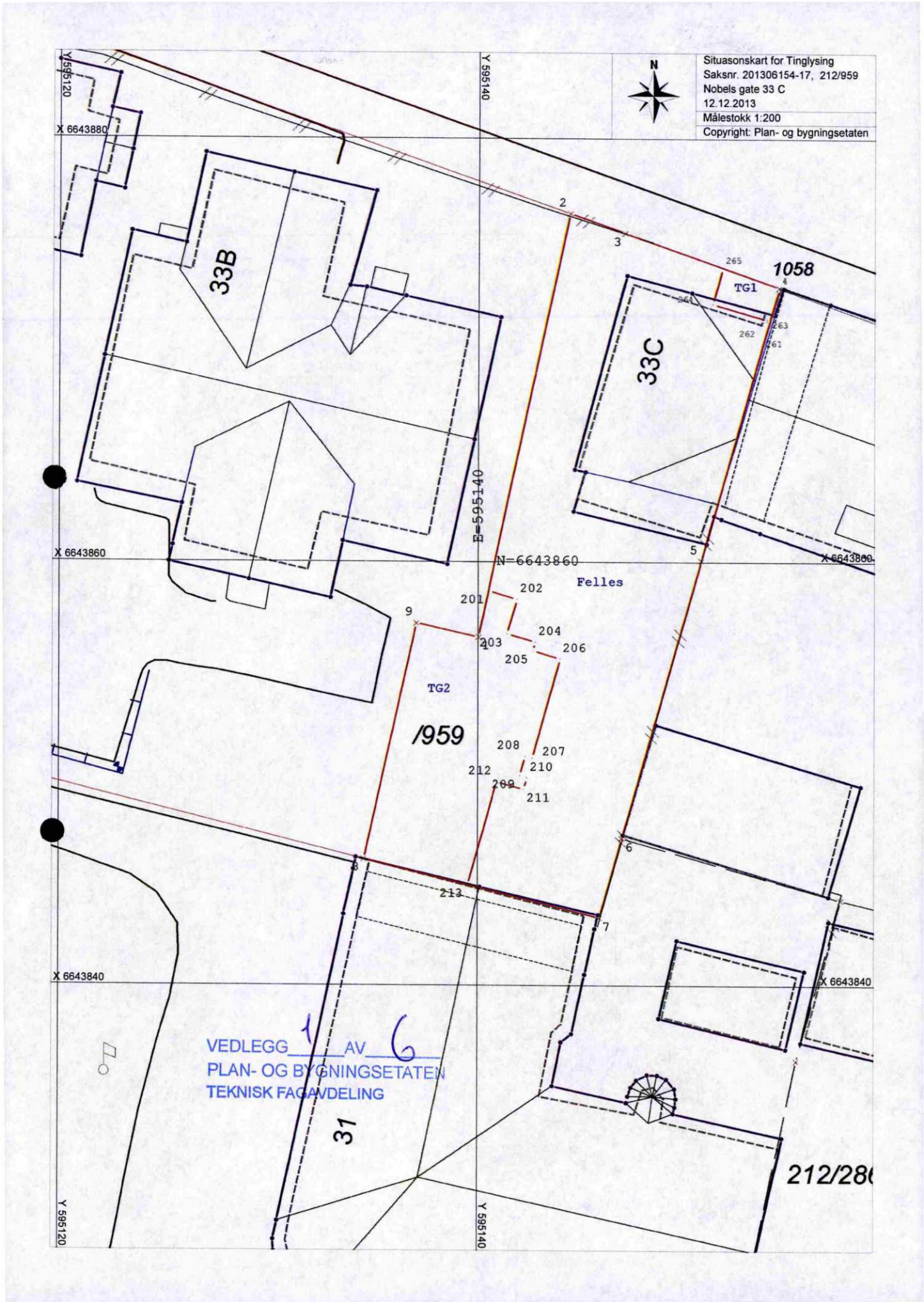


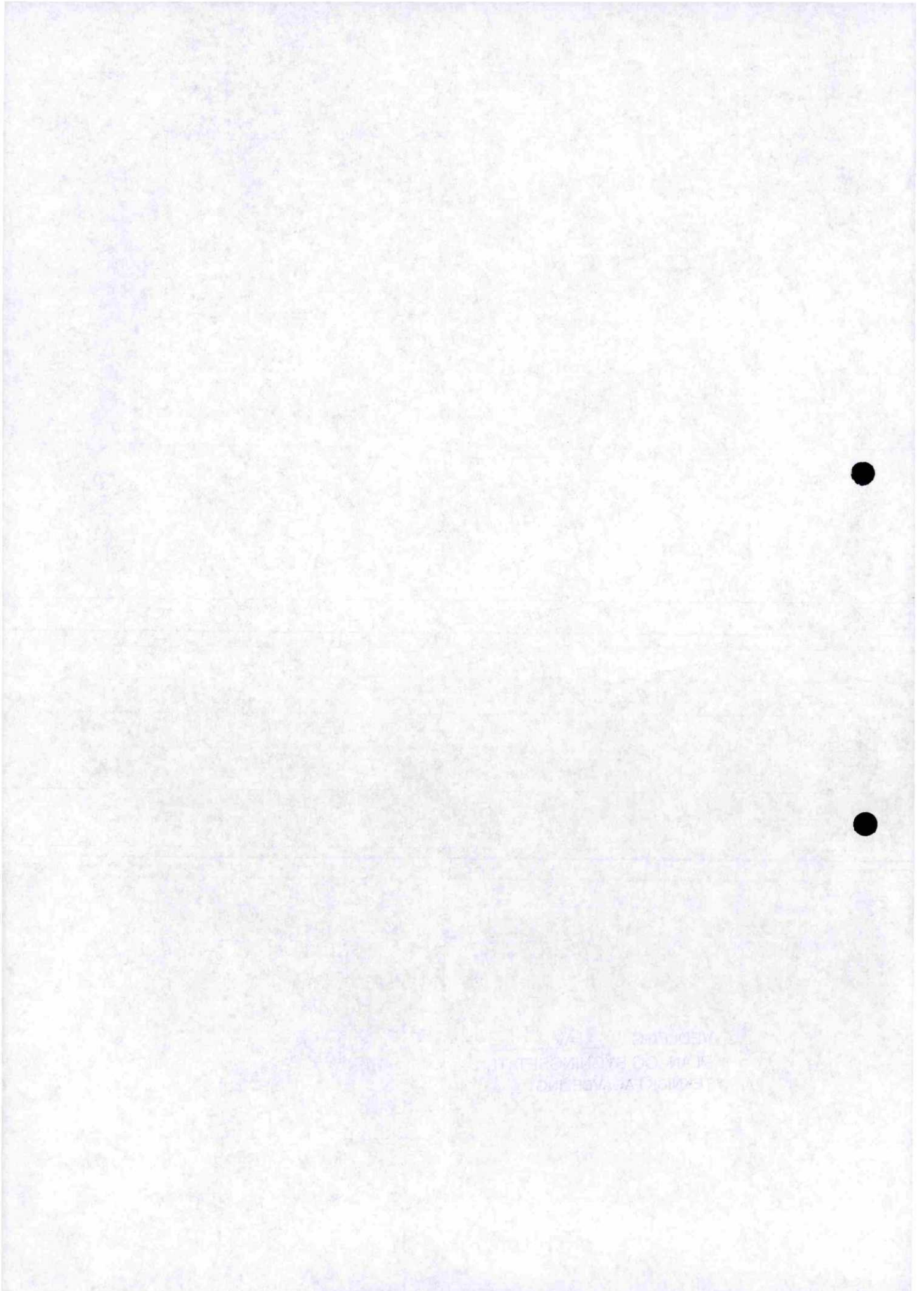
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiømetet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	959		1-2	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
8.10.13		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes 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 sameiømetets 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 tinglysingsgjennpart.







SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

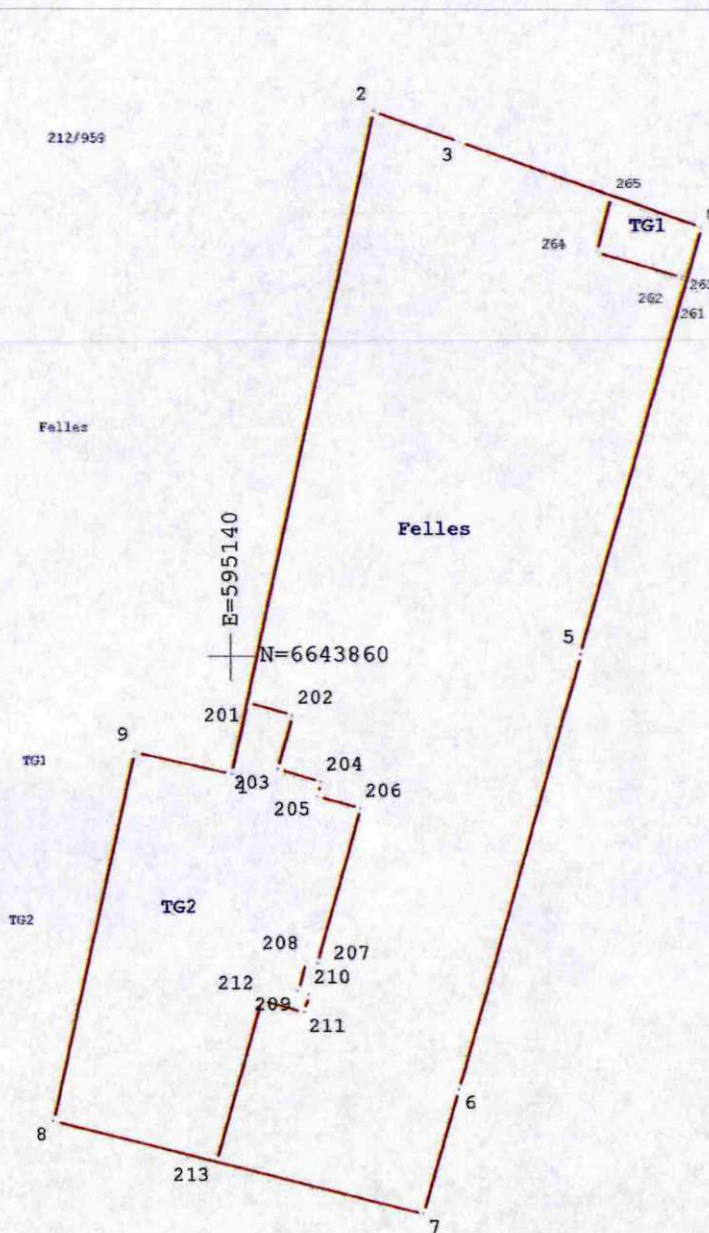
Gnr.: 212 Bnr.: 959

Adr.: Nobels gate 33 C

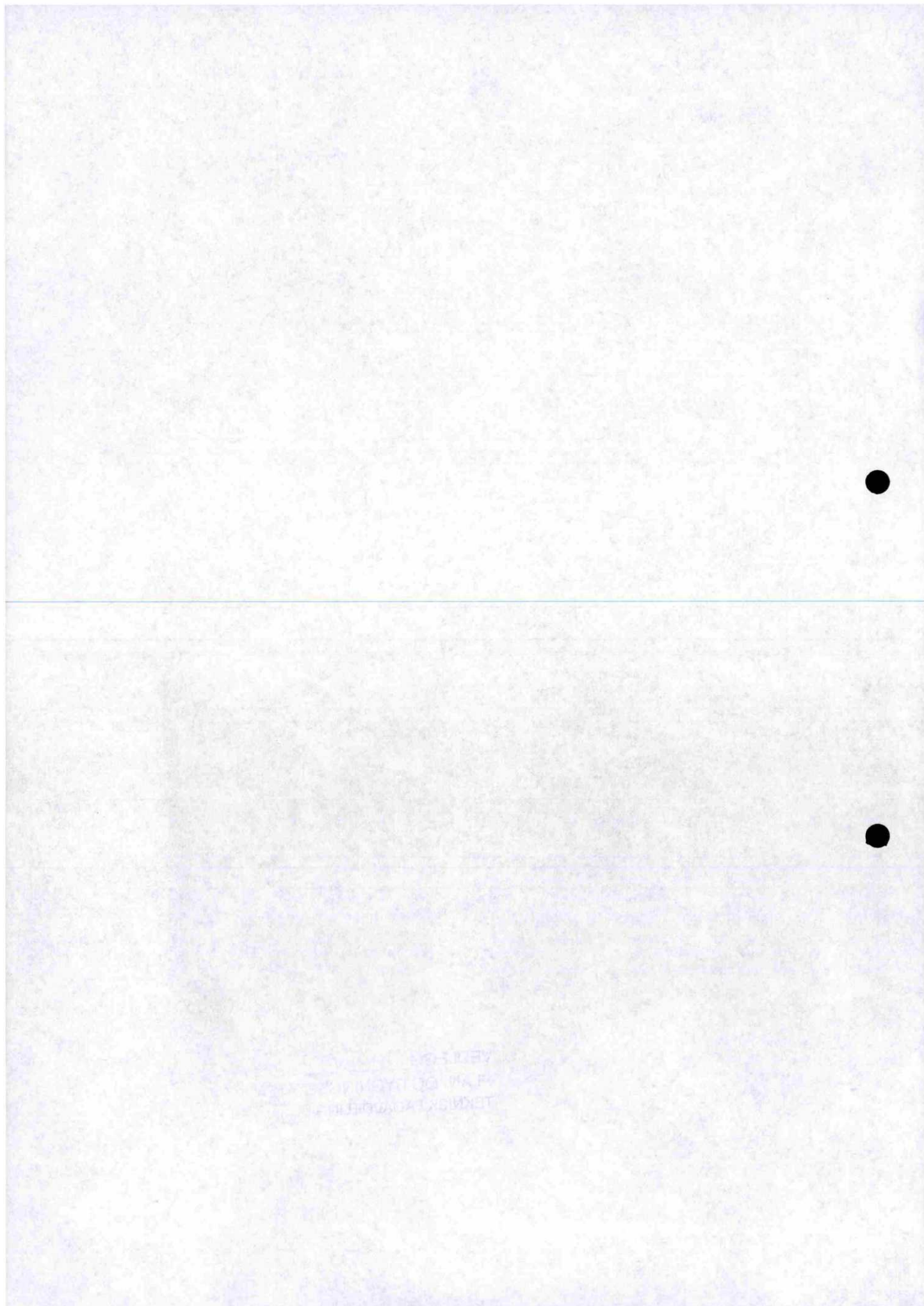
Saksnr.: 201306154-14 12.12.2013

Målestokk: 1:200

	E-koordinat	N-koordinat	Side
1	6643856.46	595140.01	20.47
2	6643876.47	595144.34	2.78
3	6643875.55	595146.96	7.77
4	6643872.99	595154.30	13.41
5	6643860.09	595150.62	13.65
6	6643846.96	595146.88	3.91
7	6643843.20	595145.80	11.58
8	6643845.98	595134.56	11.40
9	6643857.11	595137.04	3.04
213	6643844.75	595139.52	5.06
212	6643849.63	595140.88	1.35
211	6643849.27	595142.18	0.57
210	6643849.82	595142.33	0.34
209	6643849.91	595142.00	0.95
208	6643850.83	595142.25	0.35
207	6643850.74	595142.59	4.86
206	6643855.44	595143.90	1.35
205	6643855.80	595142.60	0.45
204	6643856.23	595142.72	1.38
203	6643856.60	595141.39	1.71
202	6643858.25	595141.85	1.42
201	6643858.63	595140.48	18.25
2	6643876.47	595144.34	2.78
3	6643875.55	595146.96	4.91
265	6643873.93	595151.60	1.79
264	6643872.21	595151.13	2.71
263	6643871.48	595153.74	0.09
262	6643871.39	595153.72	0.12
261	6643871.36	595153.83	11.72
5	6643860.09	595150.62	13.65
6	6643846.96	595146.88	3.91
7	6643843.20	595145.80	6.47
4	6643872.99	595154.30	1.70
261	6643871.36	595153.83	0.12
262	6643871.39	595153.72	0.09
263	6643871.48	595153.74	2.71
264	6643872.21	595151.13	1.79
265	6643873.93	595151.60	2.86
201	6643858.63	595140.48	1.42
202	6643858.25	595141.85	1.71
203	6643856.60	595141.39	1.38
204	6643856.23	595142.72	0.45
205	6643855.80	595142.60	1.35
206	6643855.44	595143.90	4.86
207	6643850.74	595142.59	0.35
208	6643850.83	595142.25	0.95
209	6643849.91	595142.00	0.34
210	6643849.82	595142.33	0.57
211	6643849.27	595142.18	1.35
212	6643849.63	595140.88	5.06
213	6643844.75	595139.52	5.11
8	6643845.98	595134.56	11.40
9	6643857.11	595137.04	3.04
1	6643856.46	595140.01	2.22



VEDLEGG 2 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



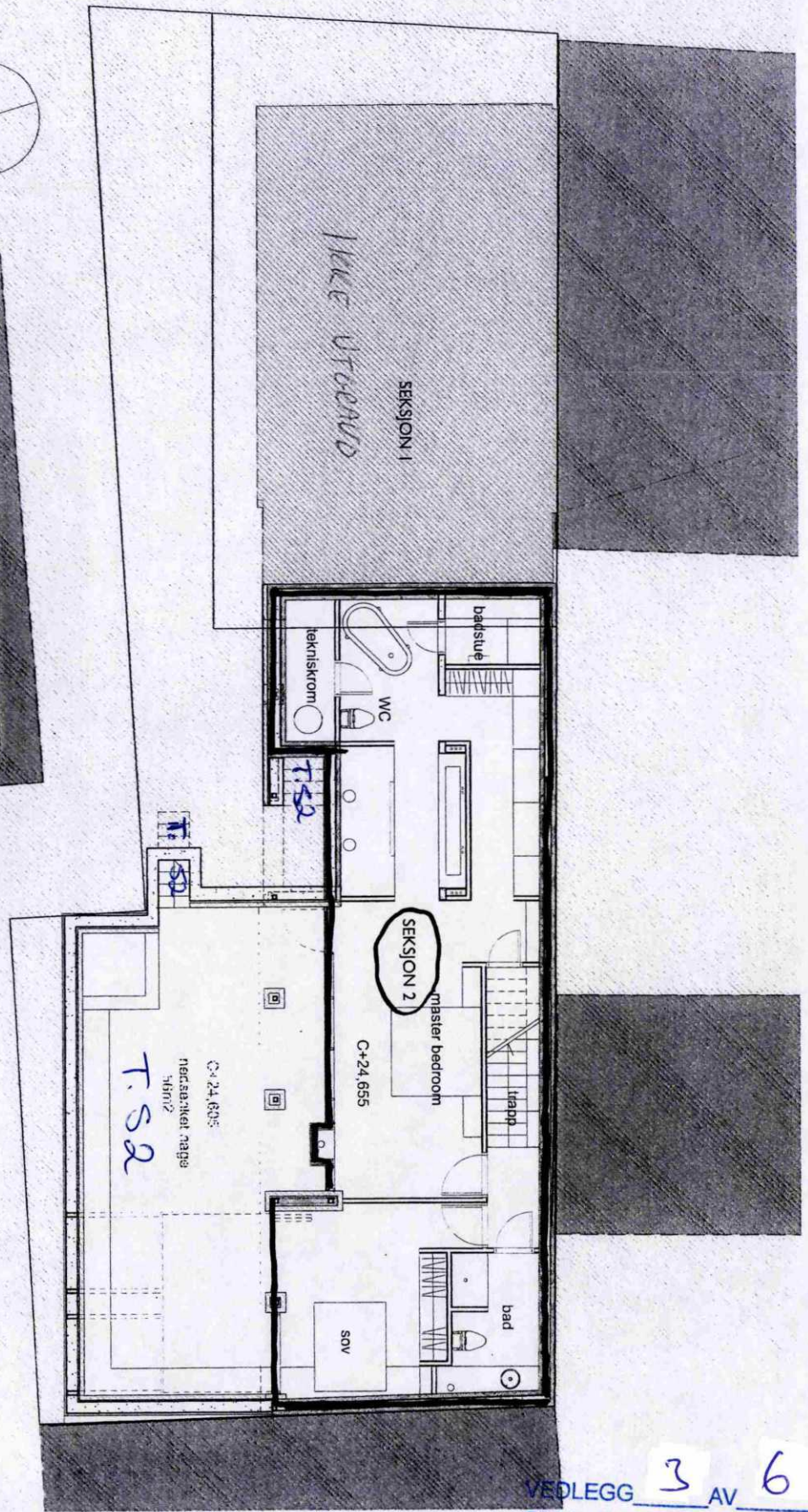
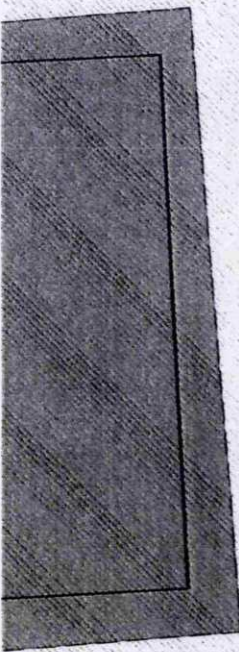
2 5
VEDLEGG 2 AV 5

1001 A-002
BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

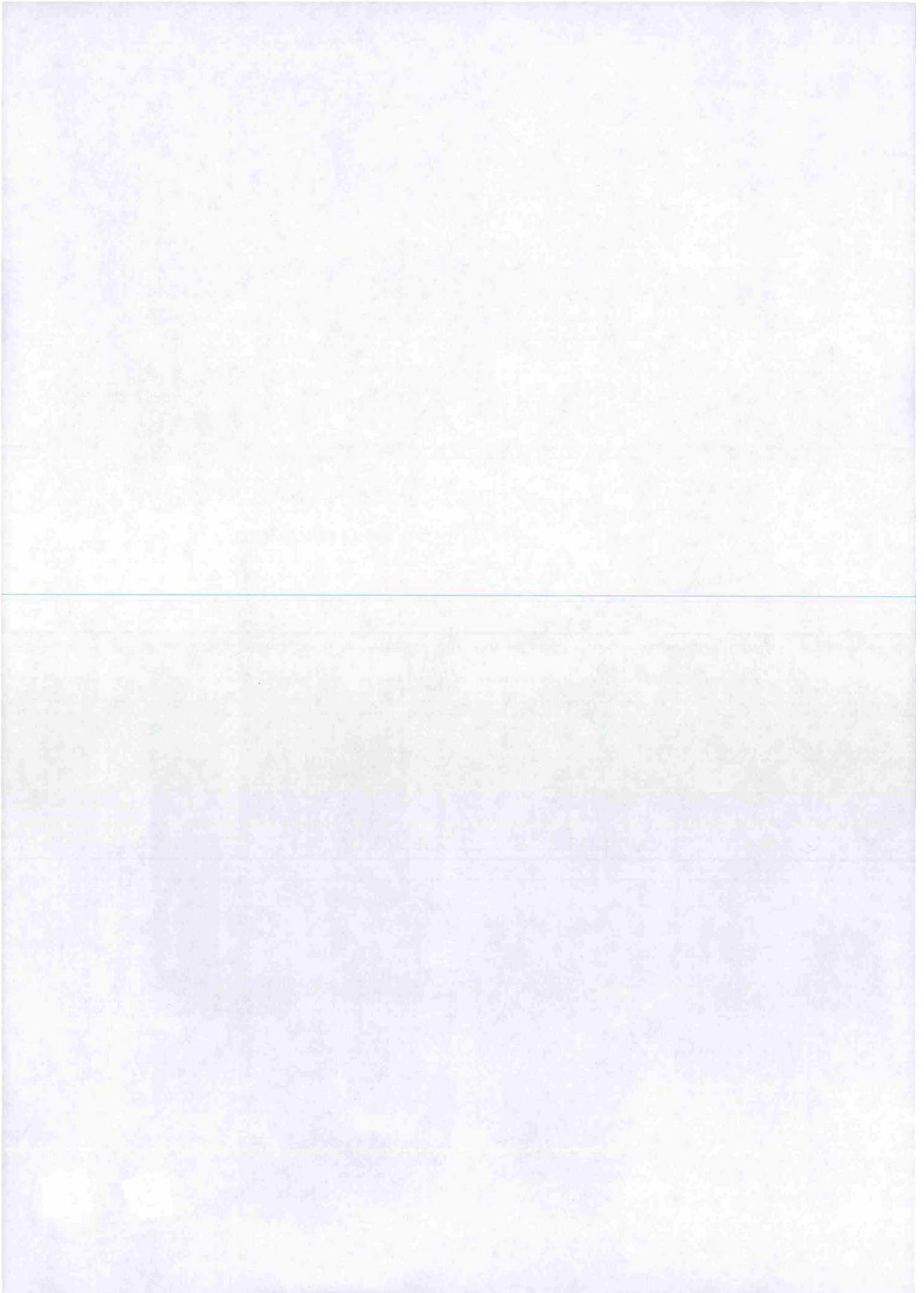
NOBELSGT 33C OSLO Gnr.212 Bnr.959
PLAN 0
A4 / 1:125 OSLO 27.02.13

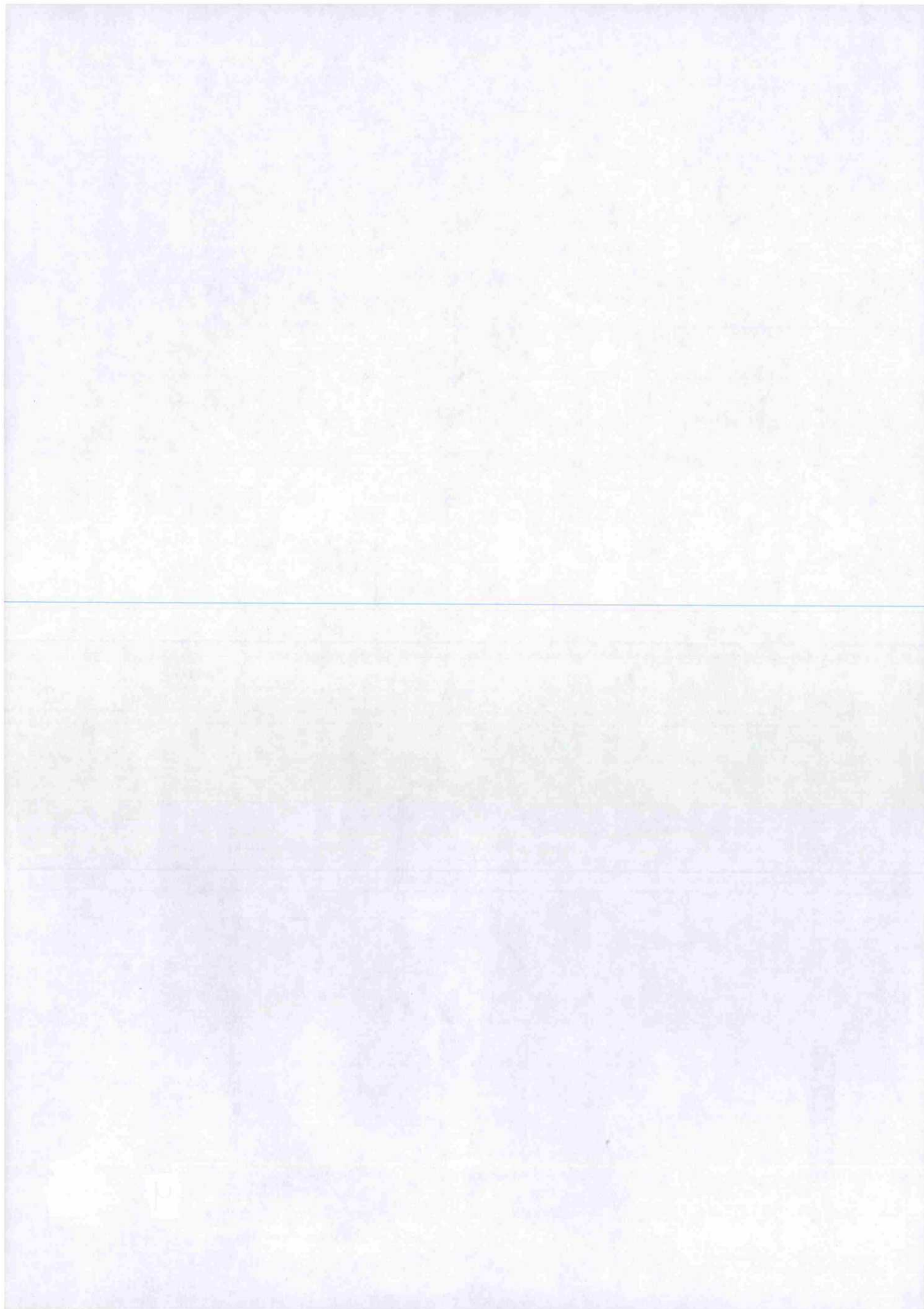
Kristin Jermund Arkitekt AS

Id 2929060, for 2929061
Dokumentnr 14, N=0771 OSLO

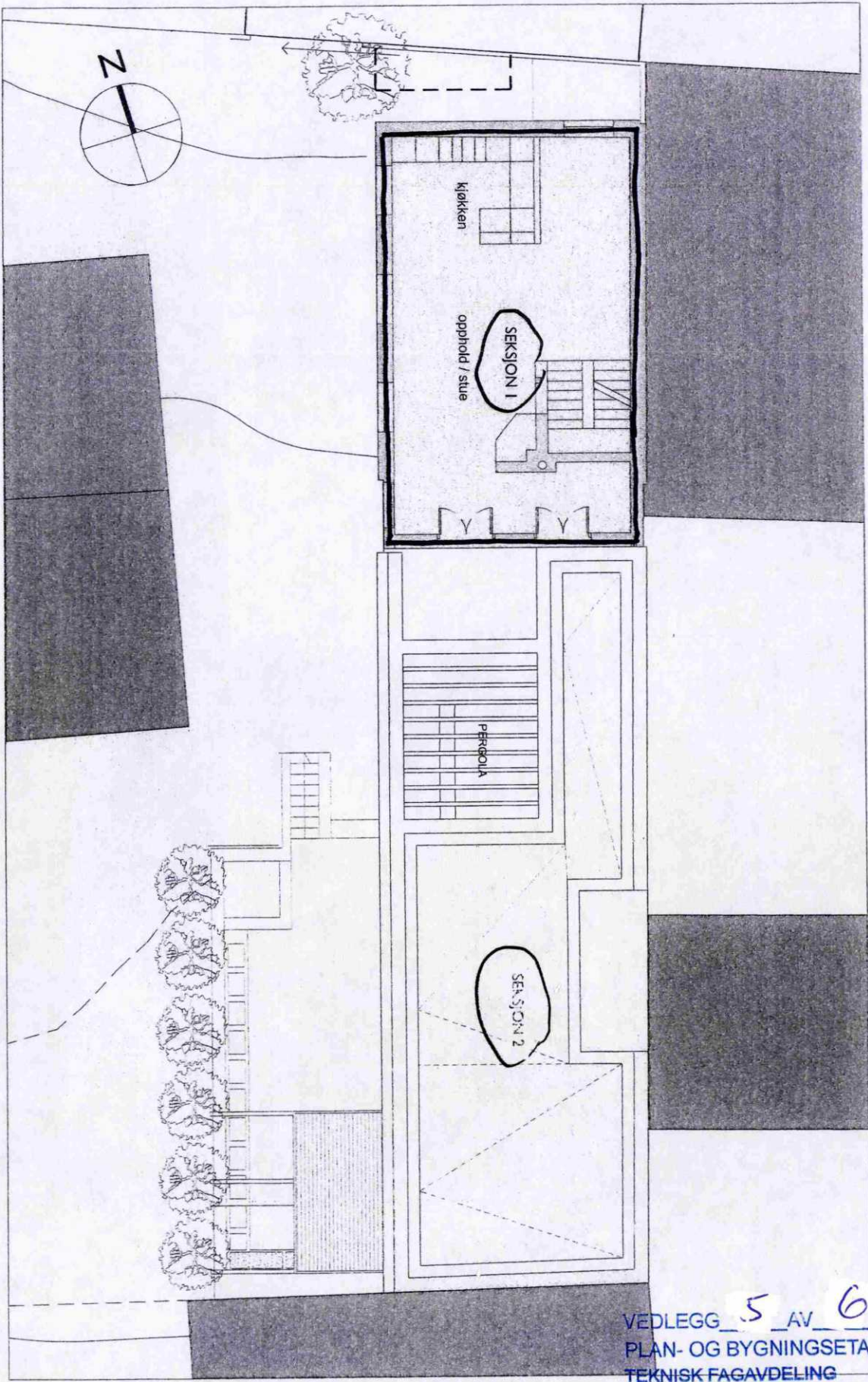


VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Vedlegg 4 av 5



1001 A-004

NOBELSGT 33C OSLO Gnr.212 Bnr.959

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

PLAN 2 (TAK TILBYGG)

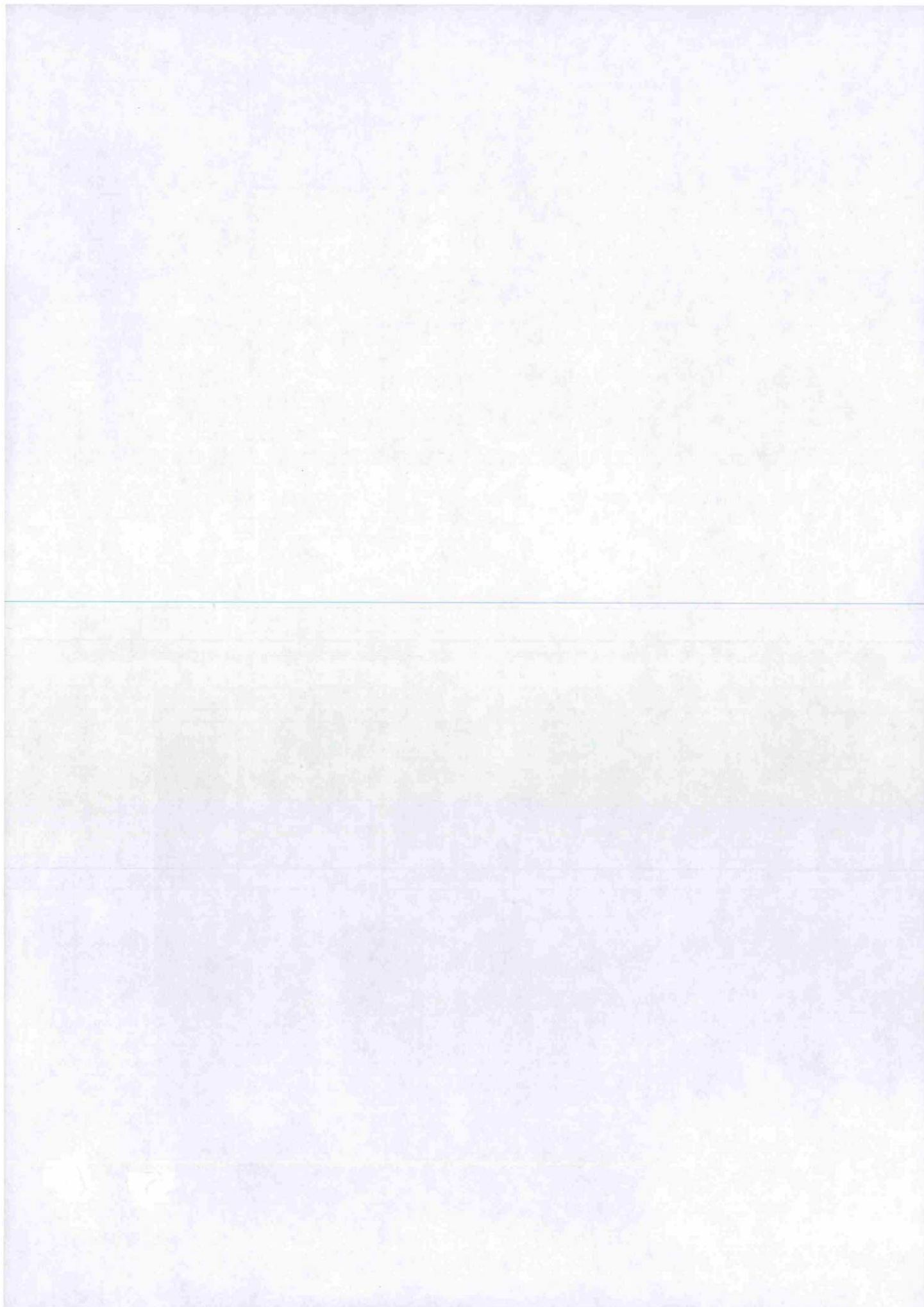
A4 / I:125

OSLO 27.02.13

Kristin Armund Arkitekter as
modl

tel 22926060 fax 22926061
framdriftsveien 44 N-0271 OSLO

VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



1001 A-005
BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

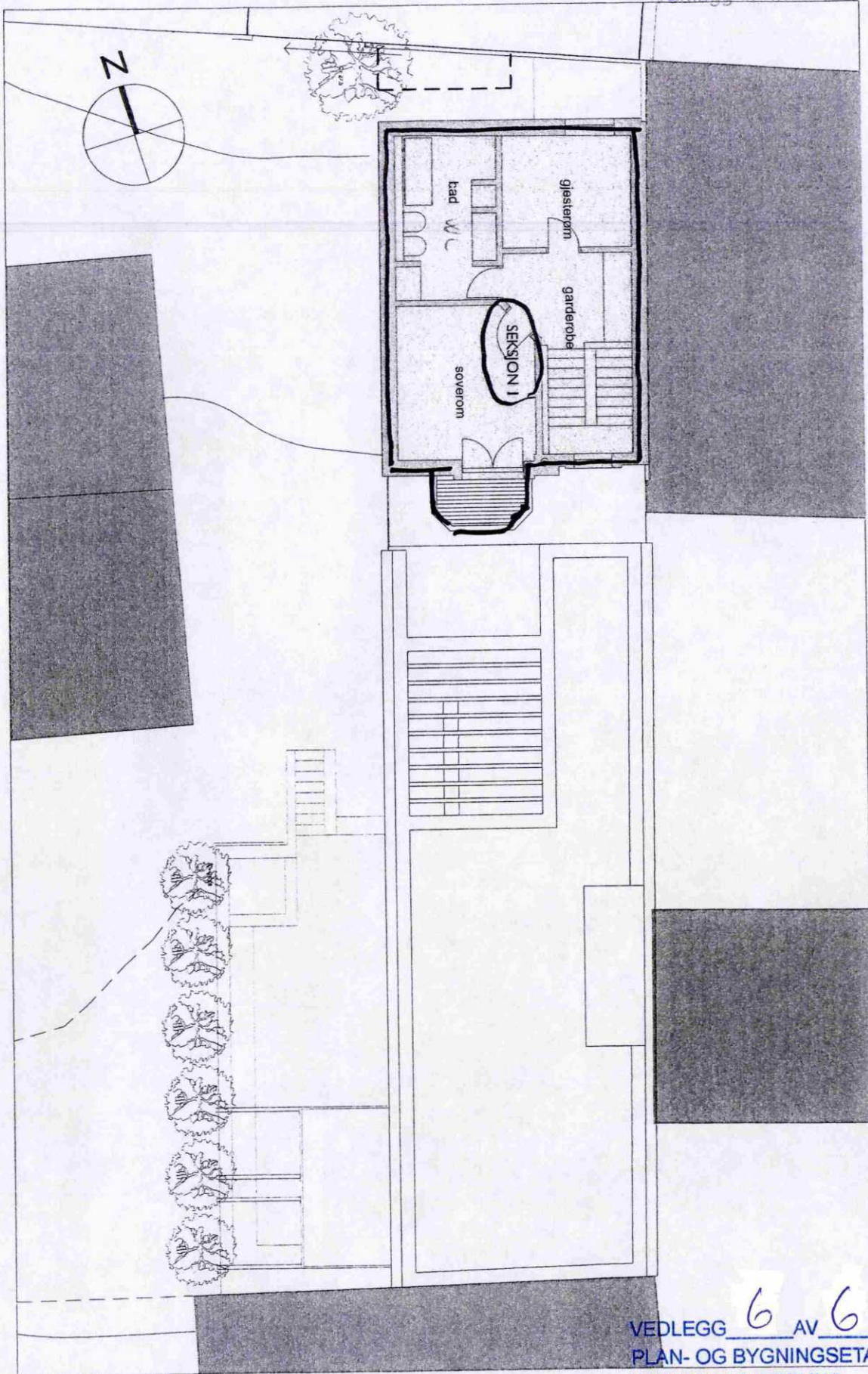
NOBELSGT 33C OSLO
PLAN 3
Gnr.212 Bnr.959

A4 / 1:125

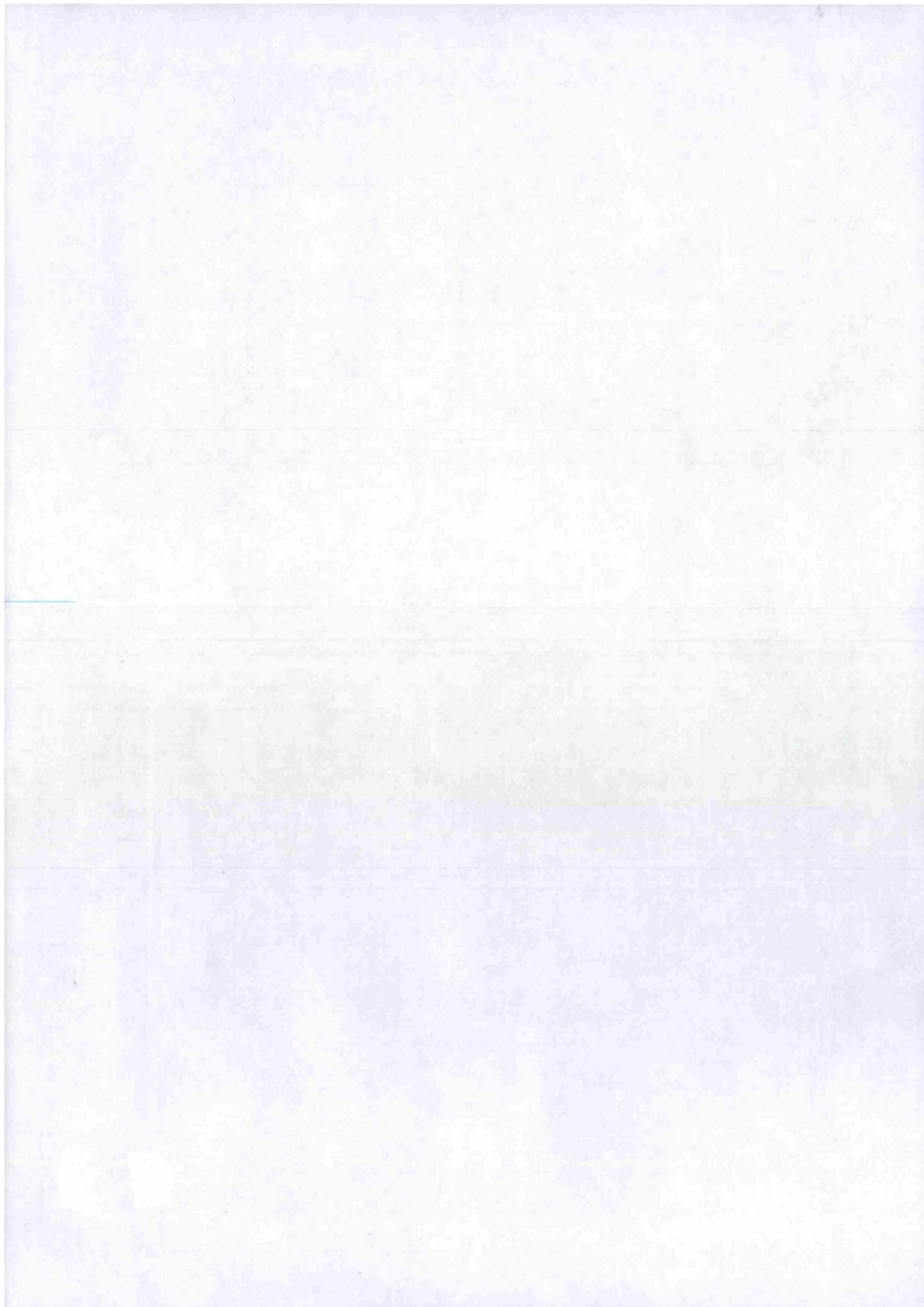
OSLO 27.02.13

Kristin Jarmund Arkitekter as

tel 2292600 fax 2292601
Drammensveien 44 N-0271 OSLO



VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Espen Hansteen Fossum
Avenue Louise 101
1050 Bruxelles
Belgique

MOTTATT
30 APR. 2013

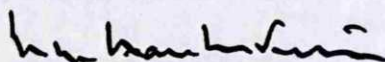
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim
Kirkeveien 85
4580 Lyngdal

Espen Hansteen Fossum, f. 21.05.1958, samtykker med dette til
seksjonering av eiendommen:

Nobels gate 33 gnr 212 bnr.959 i Oslo kommune.

Hjemmelshaver er Bjørn Hansteen- Fossum, f. 17.12.1955

Øvrige betingelser er uendret.



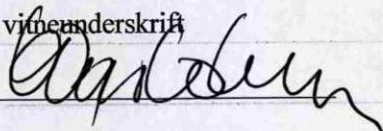
Espen Hansteen Fossum

Pnr: 210558

Dato: 3/4-2013

^{Jeg} Vi bekrefter at utsteder er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift
på dette dokument i vårt nærvær. ^{Jeg} Vi er myndig og er bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift



2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

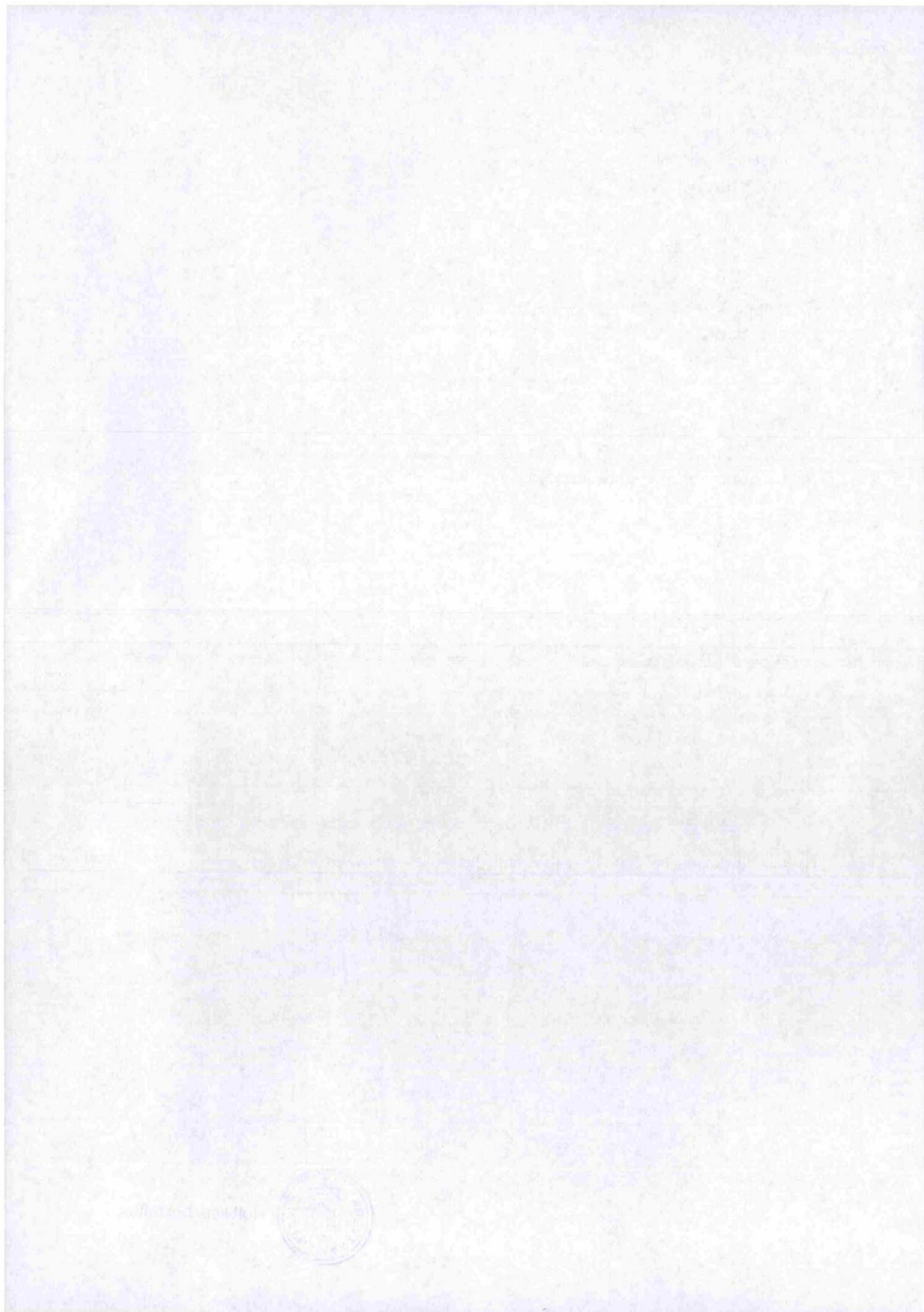
OLE PER SOLUM
Advokat
Advokatfirma Ræder DA
Oslo

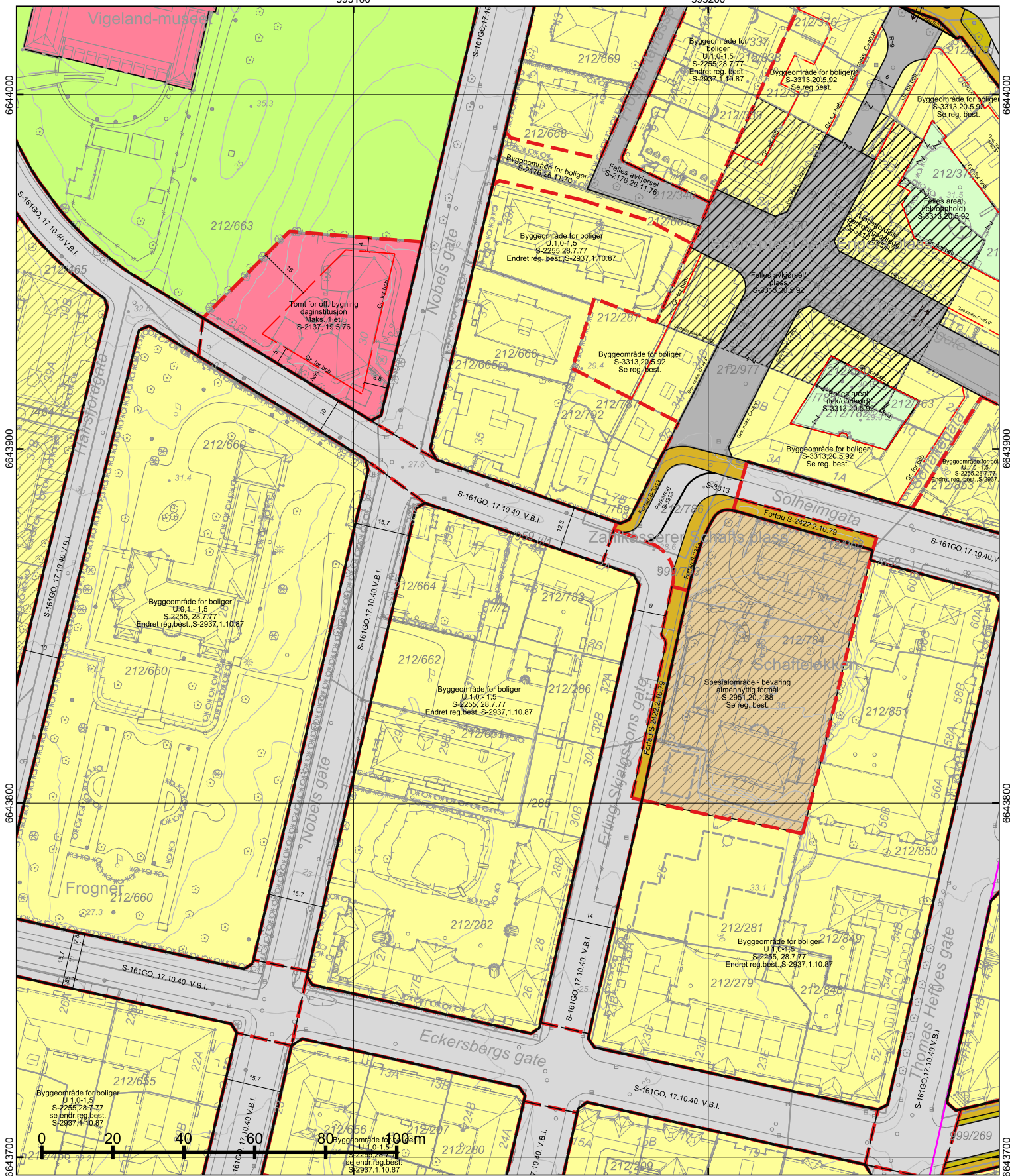
Adresse



Rett kopi bekreftes






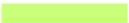
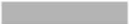
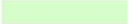



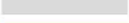







*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 27.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 152194/ 86525639	Deres ref.:	
	Adresse: Solheimgata 4	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 212/959			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

 RbBevaringGrense


 70 - Felles avkjørsel


 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau


 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

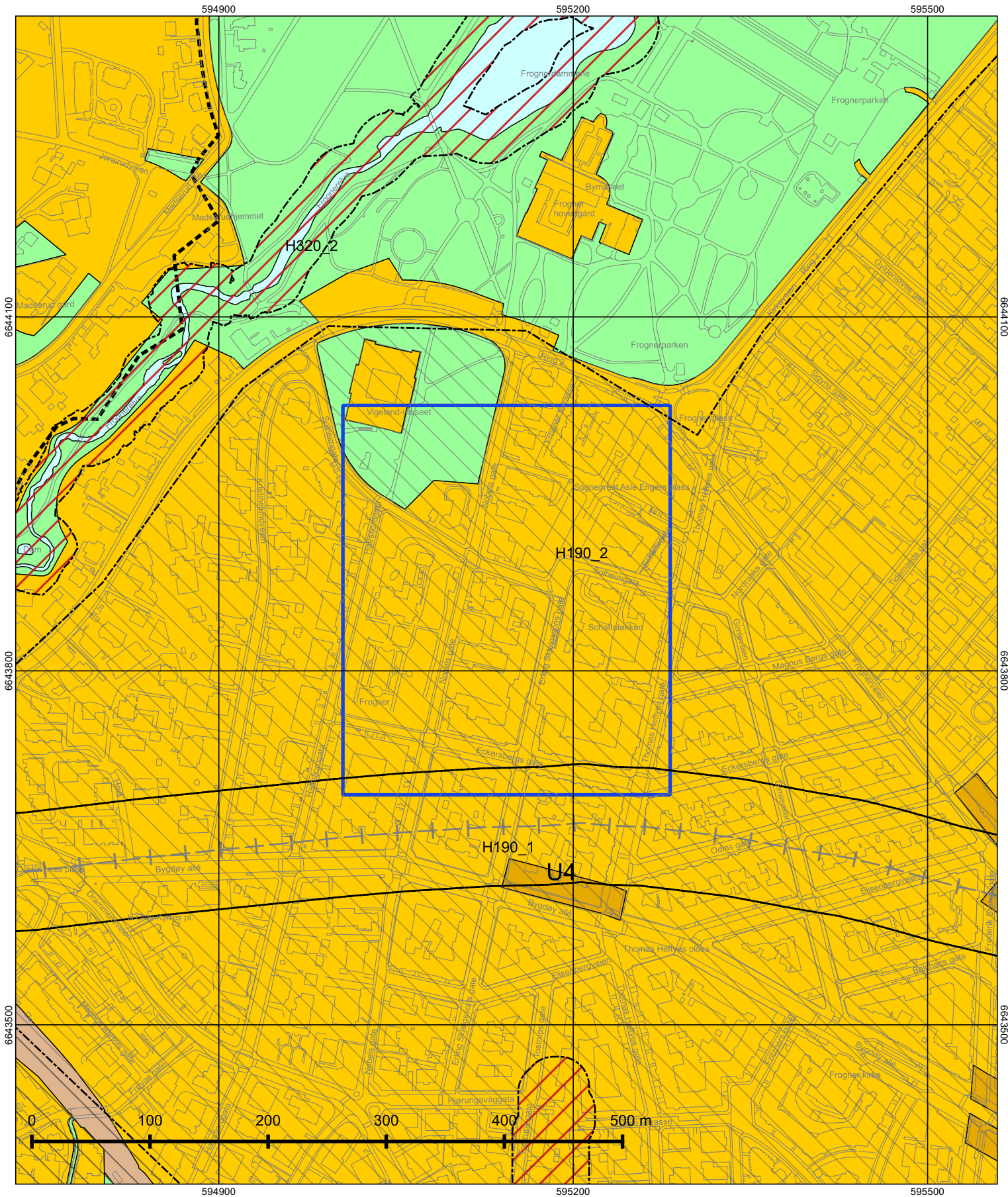
 Feltinndeling

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 152194/86525639
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 4030 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



Oslo kommune



Hilt & Hansteen
Postboks 2040, Grunerløkka

0505 OSLO

Revold, Espen
Epleveien 14

1555 SON

Arkivnøkkel
531.43

Vår ref/mappenr.
930027099

Journr.
97/50132

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
26. august 1997

Arbeidssted : 212/0959 Nobels gate 33B
Byggherre : Hilt & Hansteen, Postboks 2040, Grunerløkka,
0505 OSLO
Arbeidets art: TIL- OG PÅBYGG, BOLIG

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 26.08.97. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.10.97:

1. Det forutsettes at boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og at det er montert røykvarsler på hvert plan før boligen tas i bruk.
2. Utvendig mur og søppelbod (fasade nord) var ikke påbegynt ved befaringen.
3. Trapp mot hage mangler rekkverk.
4. WC/vaskerom i 1.etg. mangler ventilasjon.
5. Baderomsdør i 3.etg. mangler tilluftspalte.
6. Vinduer over 1.etg. i bolig skal ha barnesikring.
7. Korrigert fasadetegning (syd) innsendes for godkjenning.
8. Beliggenheten må kontrolleres.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

./.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Seksjonsleder


Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BJØRN HANSTEEN FOSSUM
Solheimsgata 4 A
0267 OSLO

Dato: 11.06.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201406443-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Viggo Johannes Aune

Arkivkode: 531

Byggeplass: SOLHEIMGATA 4A Eiendom: 212/959/0/0
Tiltakshaver: BJØRN HANSTEEN FOSSUM Adresse: Solheimsgata 4 A, 0267 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Tilbygg

FERDIGATTEST - SOLHEIMGATA 4 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Etter en gjennomgang av våre arkiver ser etaten at saken kan gis ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for henlagt byggesak etter gammel lov (før 01.01.1998) med saksnr. 199301353.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99.

Ferdigattesten gjelder de bygningsmessige arbeider det er gitt tillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.06.2014 av:

*Viggo Johannes Aune - Saksbehandler
Leif Oskar Solheim - gruppeleder*

Kopi til:
Samark AS, Frognerveien 22, 0263 OSLO, samark@samark.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



E4

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

NOBELSGT 33C OSLO

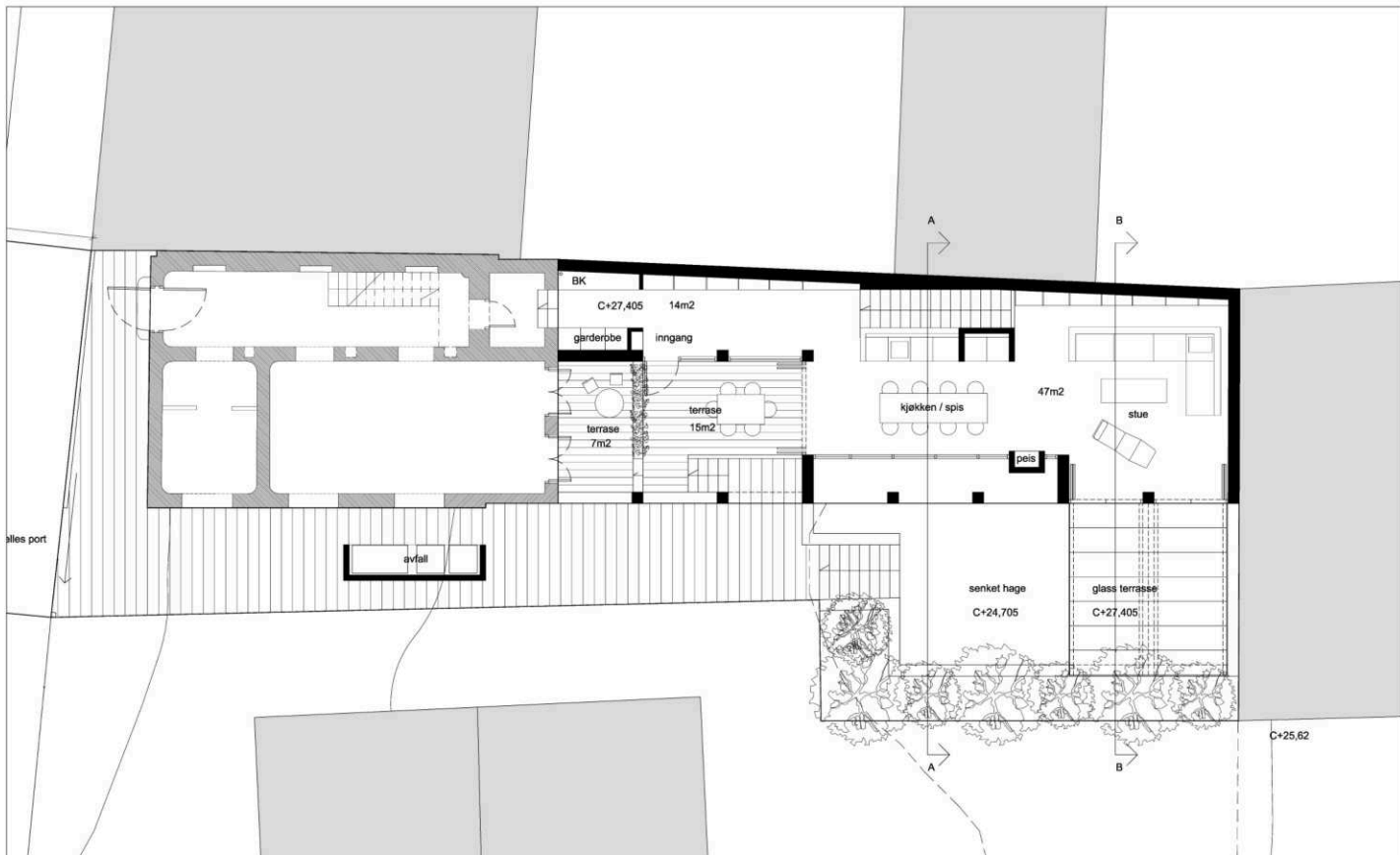
PLAN 0

1:100

OSLO 02.06.11

Kristin Jarmund Arkitekt AS pmal

tel 22926060 fax 22926061
Drammensveien 44 N-0271 OSLO



E5

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

NOBELSGT 33C OSLO

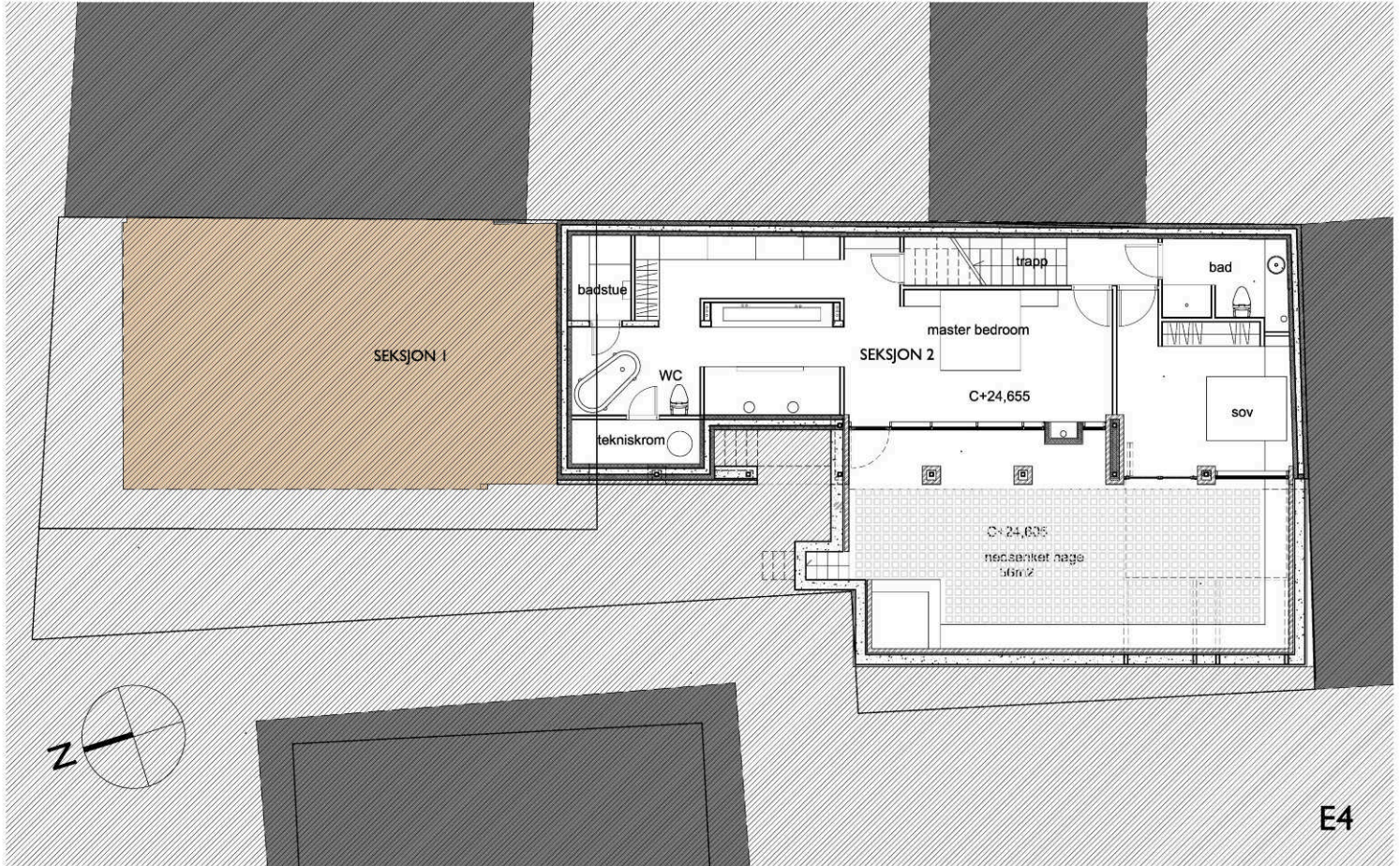
PLAN 1

1:100

OSLO 02.06.11

Kristin Jærmund Arkitekt AS ansvar

tel 22926960 fax 22926961
 Drammensveien 44 N-0271 OSLO



1001 A-002

NOBELSGT 33C OSLO Gnr.212 Bnr.959

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

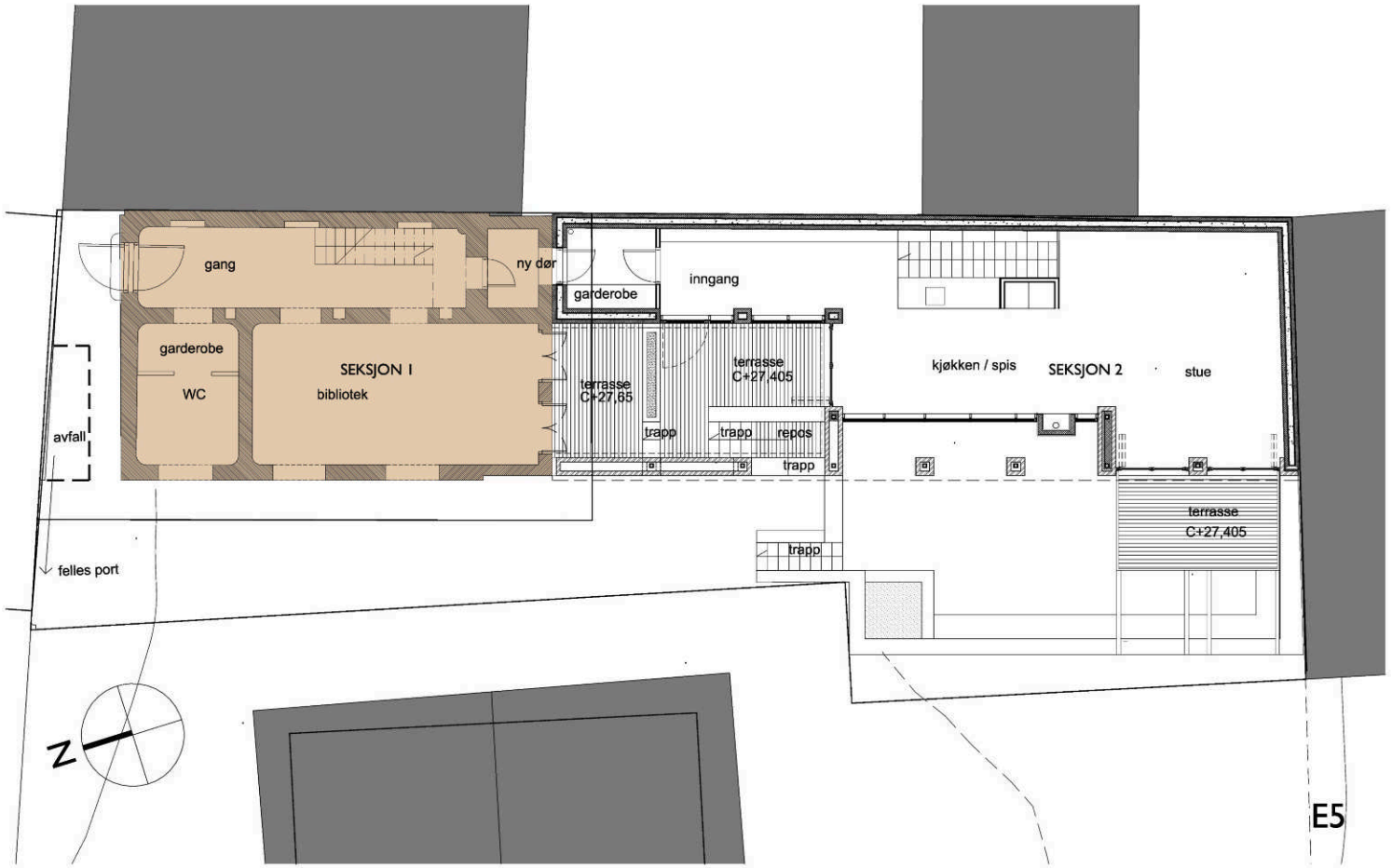
PLAN 0

A4 / 1:125

OSLO 27.02.13

Kristin Jarmund Arkitekter as m.no

tel 22926060 fax 22926061
Drammensveien 44 N-0271 OSLO



I001 A-003

NOBELSGT 33C OSLO Gnr.212 Bnr.959

Kristin Jarmund Arkitekter as mndal

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

PLAN I

A4 / 1:100

OSLO 27.02.13

tel 22926060 fax 22926061
Drammensveien 44 N-0271 OSLO



I001 A-005

NOBELSGT 33C OSLO Gnr.212 Bnr.959

Kristin Jarmund Arkitekter as mndal

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

PLAN 3

A4 / 1:125

OSLO 27.02.13

tel 22926060 fax 22926061
Drammensveien 44 N-0271 OSLO



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Postboks 1693 Vik
0120 OSLO

Dato: 22.11.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201106960-90
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

Byggeplass: SOLHEIMGATA 4B Eiendom: 212/959/0/0
Tiltakshaver: BJØRN HANSTEEN FOSSUM Adresse: NOBELS GATE 33 B, 0268 OSLO
Søker: KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS Adresse: Postboks 1693 Vik, 0120 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 07.09.2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106960			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1		3/22
Plan 0	E4	02.06.2011	3/25
Plan 1	E5	02.06.2011	3/26
Snitt A-A	E7	02.06.2011	3/28
Snitt B-B	E8	02.06.2011	3/29
Fasade øst	E10	14.09.2011	16/4
Situasjonsplan	E6	16.04.2012	33/3
Plan 0	1001 A-002	27.02.2013	58/7
Plan 1	1001 A-003	27.02.2013	58/8
Plan 2	1001 A-004	27.02.2013	58/9
Plan 3	1001 A-005	27.02.2013	58/10
Avkjørselsplan	1001 A-001	29.11.2013	71/6
Snitt og fasade	1001 A-022	29.11.2013	71/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt da det mangler dokumentasjon fra avfallsmottak for levering av farlig avfall (deklarasjonsskjema). Krav til deklarerings av farlig avfall er angitt i avfallsforskriften kapittel 11. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.



Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet den 30.10.2017. Det fremgår av rapporten at terrenginngrepene i forurenset grunn er utført i henhold til våre krav i godkjenningsvedtaket datert 10.11.2015.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

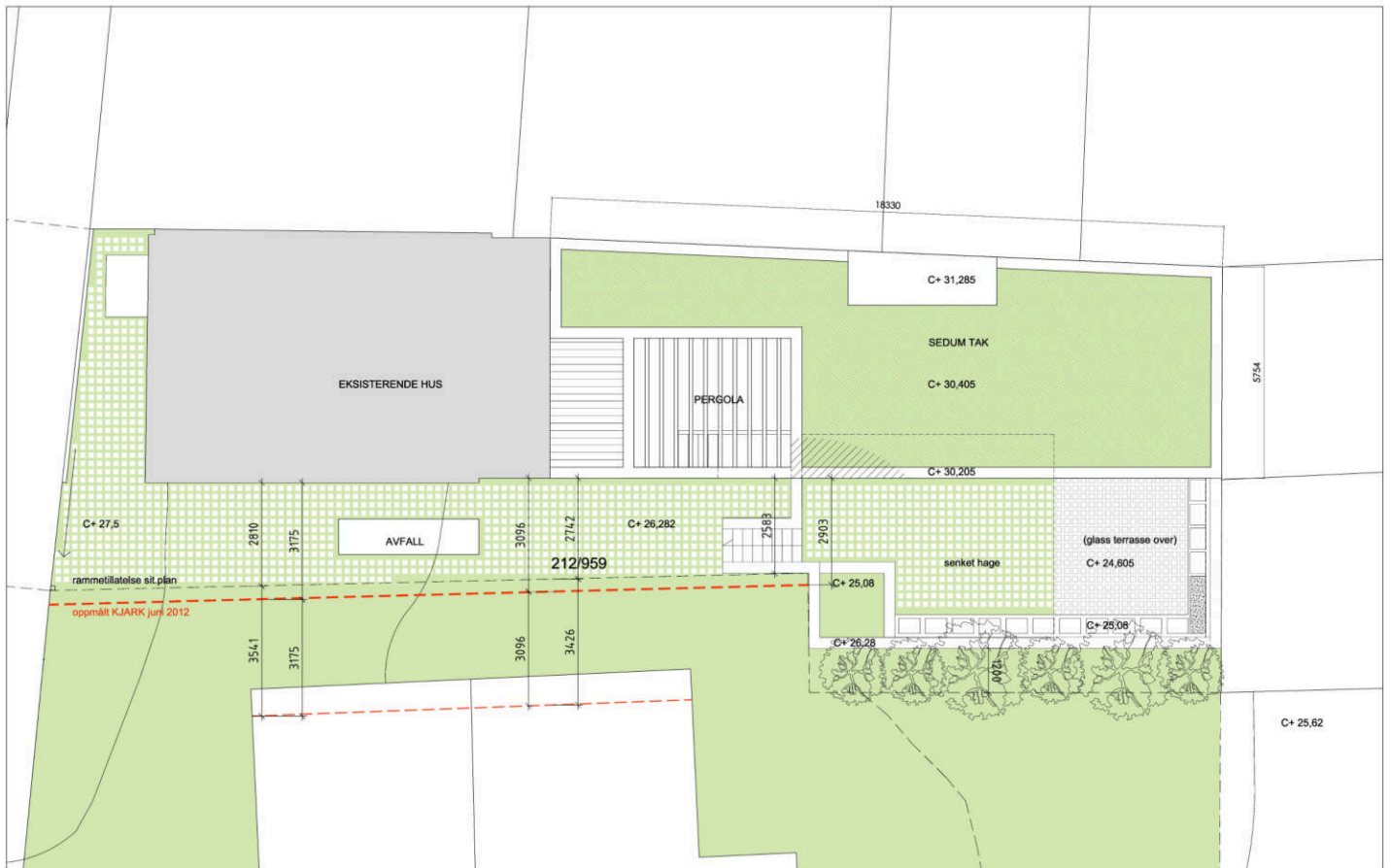
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2017 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BJØRN HANSTEEN FOSSUM, NOBELS GATE 33 B, 0268 OSLO, bjornhansteen@yahoo.no



E6

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

NOBELSGT 33C OSLO

PLAN TAK
med supplerende mål

1:100

OSLO rev. 08.08.2012

Kristin Jarmund Arkitekter as pmal

tel 22926060 fax 22926061
Drammensveien 44 N-0271 OSLO



I001 A-004

NOBELSGT 33C OSLO Gnr.212 Bnr.959

Kristin Jarmund Arkitekter as m.no

BJØRN HANSTEEN-FOSSUM

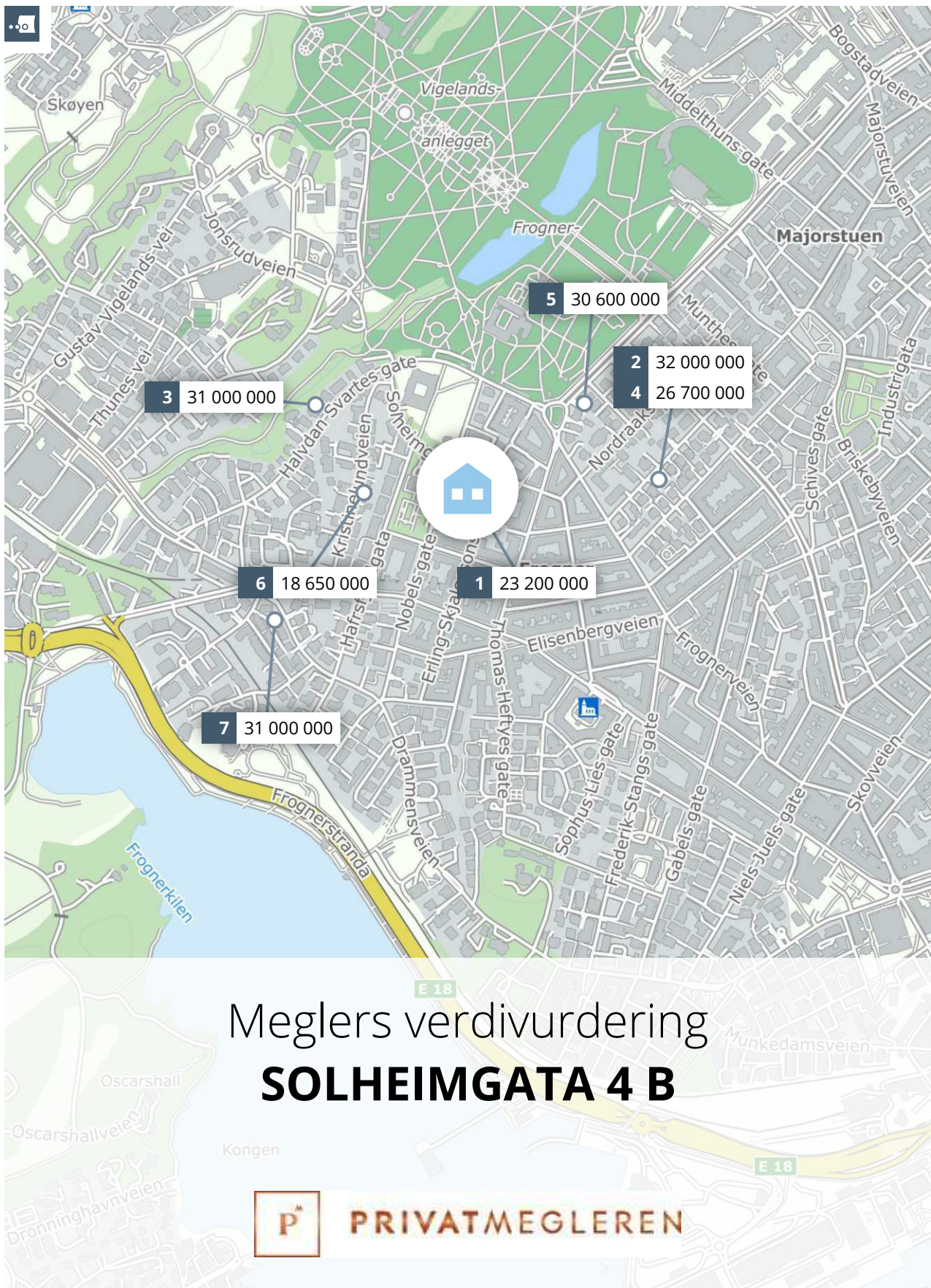
PLAN 2

A4 / 1:125

OSLO 27.02.13

tel 22926060 fax 22926061
Drammensveien 44 N-0271 OSLO

E6



Meglerns verdivurdering **SOLHEIMGATA 4 B**

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 07.04.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Solheimgata 4 B, 0267 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 212 BNR 959 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 6

Verdivurdert til

31 500 000

0	31 500 000	199 367
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	158 m ²	- m ²	- m ²	75 m ²	- m ²	- m ²
Tomt					74 m ²	
Byggeår					2017	

Fellesutgifter	-
Formue	0
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Solheimgata 4 B 158 m ² 2017 74 m ² 2 sov	24.06.2019	23 000 000	23 200 000	0	23 200 000	146 835
2 Tidemands gate 7 218 m ² 1898 174 m ² 3 sov	19.01.2026	33 900 000	32 000 000	0	32 000 000	146 789
3 Halvdan Svartes gate 42 A 201 m ² 1915 568 m ² 5 sov	30.04.2025	29 800 000	31 000 000	0	31 000 000	154 229
4 Tidemands gate 7 155 m ² 1898 871 m ² 2 sov	11.06.2025	27 750 000	26 700 000	0	26 700 000	172 258
5 Kirkeveien 5 324 m ² 1915 403 m ² 3 sov	12.11.2025	32 500 000	30 600 000	0	30 600 000	94 444
6 Kristinelundveien 11 200 m ² 1935 481 m ² 4 sov	02.02.2026	18 000 000	18 650 000	0	18 650 000	93 250
7 Drammensveien 104 L 303 m ² 1928 356 m ² 3 sov	03.09.2023	33 000 000	31 000 000	0	31 000 000	102 310

Nydelig byvilla uten sidestykke, tilbaketrukket fra byens puls. Eiendommen ble ferdigstilt i 2017, er signert arkitekt Kristin Jarmund, og representerer et sjeldent arkitektonisk tilskudd. Materialvalg og detaljer er nøye avstemt, både innvendig og utvendig, og vitner om et kompromissløst fokus på håndverk og design. Et smykke; med raffinert teglfasade, generøse vindusflater og en sømløs overgang mellom inne- og uterom. Villaen har solrike uteplasser på totalt 75 m², en sjeldenhet i bydelen.

- Balansert ventilasjon, gulvvarme og gasspeis
- Kjøkken og garderober fra Poliform
- Integreerte hvitevarer inkl. vinskap fra Miele
- Gaggenau koketopp med benkeventilasjon
- Mastersuite med eget bad



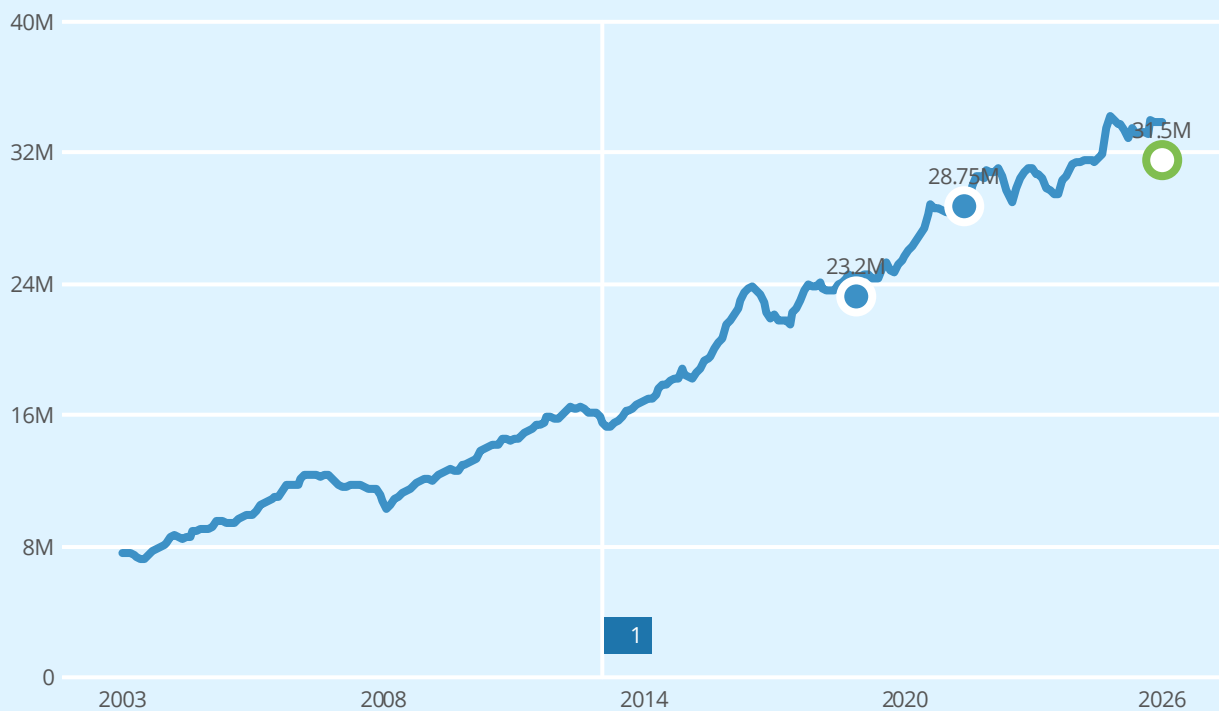
- Totalt 2 baderom og 1 toalettrom
- Parkeringsplass med elbillader fra ABL

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS
17.11.2021		17.11.2021	-	28 750 000	-	28 750 000
17.06.2019	24.06.2019	13.01.2020	23 000 000	23 200 000	0	23 200 000



Tomannsboliger til salgs i OSLO kommune nå

104
tomannsboliger
til salgs

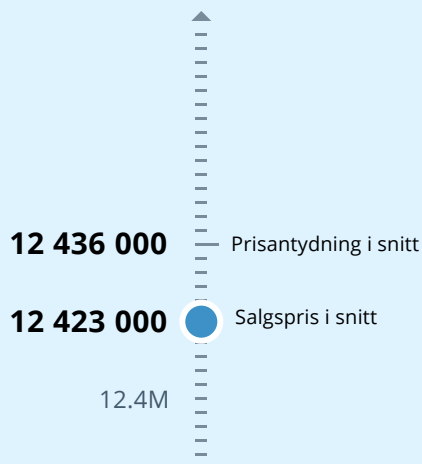


Annonsene har i
snitt ligget ute i

98
dager

Tomannsboliger solgt i OSLO kommune siste 3 mnd

133
tomannsboliger
solgt

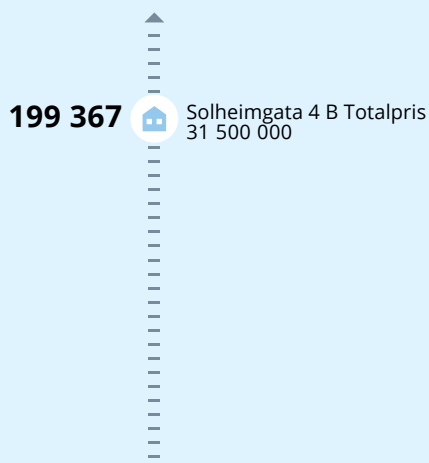


Solgt i snitt
i løpet av

60
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Solheimgata 4B, 0267 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 959, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260040

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Fredrik Dyve

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 922 11 465

E-post:

fredrik.dyve@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 videreført 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-