

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sollerudveien 19 G, 0283 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 9, bnr. 219, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 22392-1027

Referansenummer: RH8053

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Snare Boligvurdering AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Undertegnede har byggfaglig bakgrunn innenfor tømrerfaget, er videreutdannet som bygningsteknisk fagskoleingeniør, og medlem i NITO – Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere grundige og nøyaktige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.boinspect.no

Rapportansvarlig



Daniel Snare

Uavhengig Takstingeniør

post@snarebolig.no

403 43 533

Medlem av

NITO

 **Snare**
Boligvurdering

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand:

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Det er registrert avvik som krever tiltak på kort sikt og lengre sikt.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Forhold under befaringen:

Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

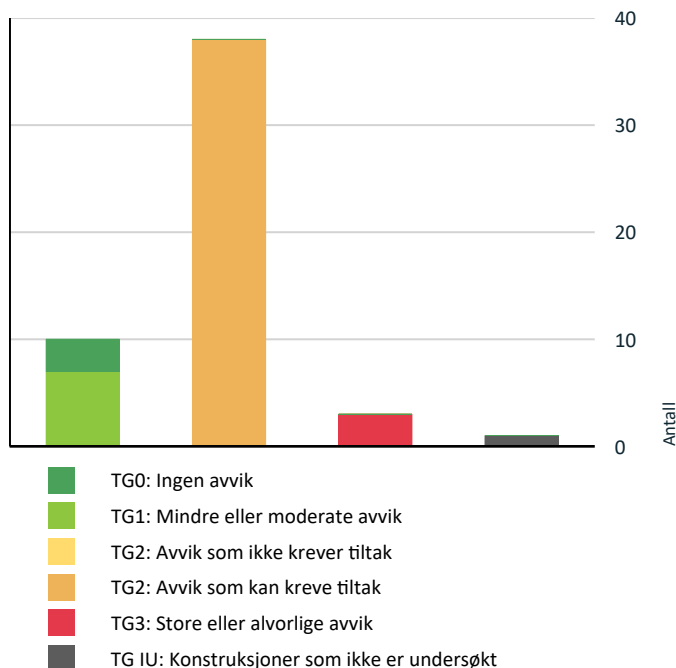
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Tegningene er datert: 21.10.2021.

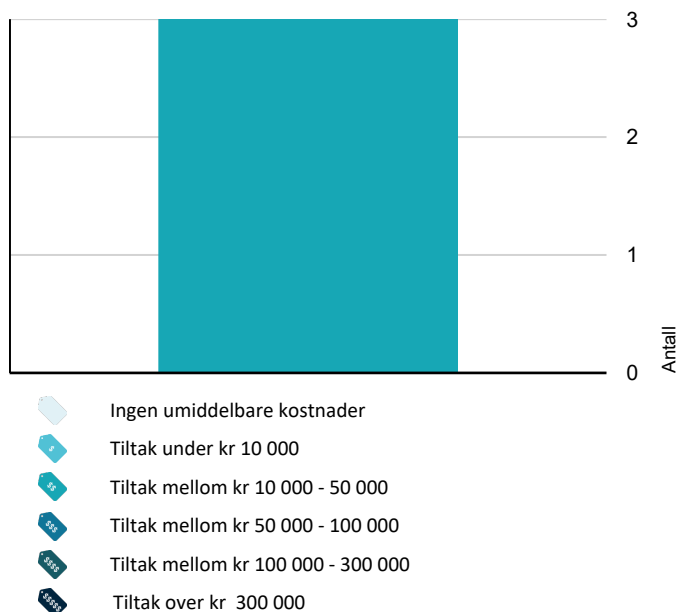
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (ved vaskerom) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (ved vaskerom) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (ved vaskerom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 (ved vaskerom) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (ved entré) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (ved entré) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (ved entré) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Eier.

Tilbygg / modernisering

1966	Tilbygg	Underetasjen ble utvidet. Ferdigattest for tilbygget er gitt i 1968.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takpapp, av eldre dato. Vurderingen gjelder tekkingen på hovedtaket og tak over inngangspartiet. Tekking på terrassen er nevnt i egen punkt.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. På grunn av takets helning og høyde fra bakken, er det svært begrensede muligheter til å inspisere hele taktekkingen i detaljer. For en mer nøyaktig kontroll, bør det foretas nærmere undersøkelser. For eksempel ved drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Oppkanter på takbelegg mot tilstøtende vegger og eventuelt andre konstruksjoner bør være vanntette i en høyde på minst 150 mm. I dette tilfellet er oppkanten og høyden på gesimsen lavere.

Ved takrennen er det registrert enkelte avvik knyttet til detaljene for tetting av membran og beslag. Konsekvensen er at avviket kan gi økt risiko for fuktproblematikk.

Tekkingen har også noe vannansamlinger under befaringen. Noe som kan tyde på begrenset fall enkelte steder, men faktisk fall var ikke mulig å måle under befaringen. Flate tak bør ha et fallforhold på minimum 1:40.

I himlingen på badetrommet (1. etasje) ble det observert merker som kan indikere tidligere fukt i undertaket. Målinger med piggelektrode under befaringen avdekket ingen tegn til skadelig fukt. Merkene er lokalisert i området rundt en rørgjennomføring, sett fra utsiden. For å fastslå årsaken til merkene anbefales det å undersøke nærmere om de skyldes en eventuell utetthet rundt rørgjennomføringen, eller om de er et resultat av tidligere kondens.

Tekkingen har oppnådd en alder med risiko for skade, og utskiftning bør påregnes innen nær fremtid.



Avvik på detaljer ved takrennen.



Symptomer på fukt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Nedløp har utkast på tomten, men hvor et av nedløpene er ført ned i drenerør. Drenerøret er avsluttet nært nordvendt side av bygningen.

Vær oppmerksom på at bygningsdelen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør og takrenner:

Det er registrert slitasje og enkelte skader på nedløpsrør og takrenner. På takrennen tilknyttet terrassen mangler det nedløp, noe som medfører at takvannet ikke ledes effektivt bort. I tillegg er denne rennen underdimensjonert i forhold til forventet belastning, noe som kan føre til overløp ved større vannmengder.

Drensrør:

Drensrøret er avsluttet på den nordvendte siden av bygningen, noe som øker risikoen for fuktbelastning på grunnmuren.

Beslag: Enkelte beslag har skader og synlig slitasje.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av de nevnte avvikene, samt komponentenes alder vurdert opp mot forventet levetid.-

Bortledning av takvann må sees i sammenheng med terrengforhold.

For å kartlegge tiltak, bør en fagspesialist som for eksempel en blikkenslager, kontaktes.



Utløp fra drensrør nær grunnmuren.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med malt trepanel. Enkelte vegger mot stuen er i tegl. Deler av kledningen er opplyst skiftet i 2023 og 2019, mens andre deler av kledningen er eldre.

Tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg er en viktig faktor for å redusere fuktpåkjenninger bak kledningen og forebygge skader ved isolerte yttervegger. I dette tilfellet er det registrert luftespalter bak nedkanten av panelet ved stikkprøvekontroll på enkelte steder, mens andre steder er det ingen spalte. Utover dette er forholdene rundt lufting ikke kjent.

Det ble undersøkt for råteskader ved hjelp av et skarpt redskap på utvalgte steder i treverket, uten at råteskader ble avdekket. Selv om stikkprøvekontrollene ikke avdekket avvik, må dette ikke tolkes som en garanti for hele bygningsdelen.

Videre er fasaden er kun inspisert fra utvendig bakkenivå og terrasse/balkong, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på enkelte områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes gjennom visuell inspeksjon, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering av denne oppbyggingen ville kreve destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstandsvurderingen av skjulte konstruksjonsdeler er derfor basert på bygningens alder og eventuelle synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende.

Enkelte tørkesprekker er registrert, som er normale forhold ved eldre deler av panelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet. Forhold rundt lufting bak tegl ved stuen er ukjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å kartlegge om tiltak er nødvendig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

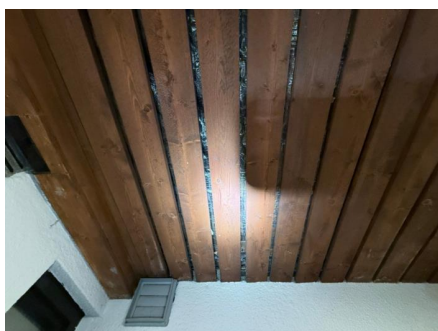
Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning. Taket er et kompakttak. Konstruksjonens oppbygning er skjult og gjenbygget, og det er i hovedsak ikke mulig å vurdere konstruksjonen utover enkle observasjoner og alder. Konstruksjonen er enkelt undersøkt fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

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

Fra bakkenivået ble det registrert følgende avvik:

- Det er registrert plastlignende materialer på oversiden av panel på utkraget tak på vestvendt side av bygningen. Slike materialer begrenser utlufting av konstruksjonen, og kan derfor øke risikoen for fuktproblematikk.
- Det er ujevnheter på panelet på utkraget takkonstruksjon over terrassen i 1. etasje. Årsaken er ukjent, men bør holdes under oppsikt.



Plastlignende materialer over panel.



Ujevnheter under utkraget takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass av forskjellig alder.

Ifølge eier: Om lag 27 vinduer/dører ble skiftet i '21, mens kun 4 vinduer og to dører i stue opp er fra '88.

Vinduene ble undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Merk at kontroll av eventuelle punkterte glass kan være vanskelige, eller til tider umulige, å oppdage ved en visuell inspeksjon. Justering av vinduer må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Stuevindu i 1. etasje er punktert.

Det er registrert avvik ved ytre tetting. For eksempel er ikke helningen på enkelte utvendig vannbrett funnet tilfredsstillende. Overgangen mellom vannbrett og vindu, er noen steder funnet utett. Dette øker muligheten for fuktskade, og bør utbedres og undersøkes nærmere.

Det er registrert fire mindre slitagemerker på vinduene i øvre høyre hjørne. Dette gjelder de to store vinduene på kjøkkenet i 1. etasje samt de to vinduene i TV-stuen i 1. etasje. Merkenes har ifølge eier oppstått som følge av fjerning av limrester etter merkelapper.

TG 1 Dører - 2

Terrassdører i tre med tolags isolerglass, produsert i 2022. Døren er montert i kjøkken (underetasje).

Tetting under terskel er skjult, og ikke mulig å undersøke fullt ut.

TG 2 Dører

Original ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedører med tolags isolerglass, hvor enkelte er montert i 2001, og enkelte er produsert i 1988.

Justering av dører må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimaforskjeller, bruksslitasje og/eller naturlige bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører tar i karmen, og bør justeres for å unngå skade og sikre normal funksjon.

Tilstandsgraden er satt på grunn av ovennevnte avvik, alder og normal slitasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse i tre- og betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen i underetasje, ca. 17 m². Terrassebord i tre på bjelkelag og fliser på betongdekke.

Rekkverk i murkonstruksjon på deler av terrassen.

Nivåforskjellen er under 0,5 meter, som ikke krever rekkverk. Det er av den grunn ikke foretatt en vurdering opp mot dagens krav til rekkverkshøyde.

Store deler av konstruksjonen er skjult, og er derfor i hovedsak vurdert fra oversiden.

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 7 m².

Fliser på betongdekke. Rekkverk i metall og mur.

Sørvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 45 m².

Fliser på betongdekke. Rekkverk i metall og mur.

Eier opplyser at øverste sjiktet på gulvkonstruksjonen ble avrettet og påført ny smøremembran og fliser i 2024.

Kontroll av fallsikring:

Rekkverk og fallsikring er vurdert i henhold til gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til ca. 0,8 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk: Rekkverket er også målt til lavere høyde enn gjeldende krav (0,9 meter) da boligen ble oppført. Avvikene utgjør en sikkerhetsmessig risiko. Det mangler rekkverk på den franske balkongen ved soverom i 1. etasje, men eier opplyser om at dette blir montert før eierskifte.

Tetting av balkong: Synlig membranduk på veggen har ikke tilstrekkelig oppbrett. Duken er også løs, som gjør at vann kan sige mot ytterveggen og skade kan oppstå. Konstruksjonsoppbygningen for øvrig er ukjent. Eier opplyser om at det er lagt smøremembran under flisene. Type membran eller hvordan denne er lagt er ukjent og kan ikke undersøkes visuelt.

Betongdekke: Betongdekke er foret ut på innsiden av underetasjen. Utførede betongdekker som ikke er isolert på utsiden utgjør en risiko i forbindelse med fuktproblematikk. Skader kan oppstå fra kondens, og oppstår gjerne skjult i konstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av skjult konstruksjon.

Avvik ved beslag: Det mangler tilstrekkelig beslag på støp under flisene på terrassen. Løsningen er noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av nedforet betongdekke.

Avvik ved takteking langs yttervegg må utbedres.

Estimatet er basert på ovennevnte utbedring, men faktiske kostnader kan variere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper er ikke vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje

Gulv: Fliser, malt betong og parkett.

Vegger: Sparklet/pusset og malte overflater.

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde: ca. 2,43 meter, målt i stue.

1. etasje

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet og malte plater/tapet.

Himling: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde: ca. 2,47 meter, målt i stue.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflatene under visningen og gjøre egne vurderinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har enkelte felt med ujevn og høyere slitasje. Noe ujevnheter enkelte steder.

Vegger og himlinger har sprekker, riss og ujevnheter enkelte steder.

Det er registrert noe knirk i enkelte gulv.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, med unntak av i stuen i underetasjen, hvor det gulvet er bygget opp med trebjelkelag.
Eier opplyser om at det under bjelkelaget er lagt drenerende masser av pukk.

Etasjeskiller er i betongkonstruksjon.

Fuktoverflateindikator er benyttet punkvis på fem tilfeldige punkter på betonggulvet i underetasjen, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Stikkprøvene må imidlertid ikke oppfattes som en garanti. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor påregnes noe fuktighet i betongdekket.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Underetasje:

Lokalt avvik er målt til ca. 12 mm.

Totalt avvik er målt til ca. 12 mm.

Følgende rom er målt: Stue og gang

1. Etasje:

Lokalt avvik er målt til ca. 12 mm.

Totalt avvik er målt til ca. 15 mm

Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

Om målingen:

Horisontalmålinger ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med fremgangsmåten i NS 3600:2018. Lokalt avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, mens totalt avvik ble målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, der dette var mulig uten å flytte møbler, samt ett punkt midt på gulvet. Kontrollen ble hovedsakelig utført for å avdekke vesentlige skjevheter i boligen. Dersom horisontalmålinger er av særlig stor betydning, for eksempel ved legging av nye overflater, anbefales en mer nøyaktig måling. Det bemerkes at horisontalmålingene utgjør en stikkprøvekontroll som ikke nødvendigvis avdekker alle skjevheter eller ujevnheter i boligen, og at avvik kan forekomme ved andre målinger.

Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er merkbar nedbøyning i trebjelkelaget i stuen (underetasjen). Dette skyldes sannsynligvis manglende understøttelse og/eller underdimensjonerte bjelker. Konsekvensen er at gulvet oppleves som bevegelig.

Det er registrert at gulv i stue (underetasje) har hulrom under. På grunnmuren er det enkelte ventiler under betongdekke. Denne typen konstruksjoner er ofte utsatt for fuktproblematikk, men om konstruksjonen har en fuktskade, er ikke mulig å undersøke visuelt, da konstruksjonen er skjult uten inspeksjonsmulighet. Ventiler mot slike konstruksjoner bør være montert minimum 150 mm over terreng, men er i dette tilfellet lavere. Dette kan gi økt mulighet for fuktpåkjenninger i hulrommet, i tillegg begrenses utlufting hvis snø dekker ventilene på vinterstid. Det anbefales å gjøre inspeksjoner av hulrommet, slik at tilstanden kan kartlegges.

! TG 2 Radon

Generelt om radon:

Radon er en naturlig, radioaktiv gass uten farge og lukt, som dannes kontinuerlig i berggrunnen. Oppvarming av bygninger kan skape undertrykk, noe som kan trekke radonholdig luft inn gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig hvis bygningen mangler radonsperre. Langvarig eksponering for radon gir økt helsefare, og regelmessig måling samt ventilasjon er viktige tiltak for å holde radonnivåene trygge.

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

For mer informasjon om radon, se: https://sml.snl.no/radon_-_helsevirkninger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med to pipeløp.

Feieluker er registrert i underetasjen.

Plassbygget åpen peis i begge etasjer.

En kombinert ved- og parafinovn i 1. etasje, hvor parafintilkoblingen er ute av drift.

Ildfaste flater under ildsteder og feieluker under befaringen.

Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

TG 3: I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. I dette tilfellet er ikke alle 4 sider synlige.

Når det gjelder eldre teglsteinspiper, bør det på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rehabilitering med nye innvendige pipeløp kan være aktuelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen er under terrenget, men det er ikke registrert utforede gulv eller vegger i organisk materialet, på de rommene som støter mot terrenget.

Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Det er videre utført en visuell inspeksjon av innvendige overflater etter synlige fuktskader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktoverflateindikator er benyttet på kjellerveggene. På de tilfeldig målte stedene ble det i hovedsak målt normale verdier under befaringen, men på et punkt i gangen ble det registrert symptomer på fukt. Dette felter har også utposninger i malingen.

For å kartlegge konkret årsak må det gjøres ytterligere undersøkelser, men forholdet tyder på lokale utvendige fuktpåkjenninger.

TG 2 Innvendige trapper

Rettløps trapp i betongkonstruksjon, med trinn i trekonstruksjon.
Det er registrert håndløper på en av sidene.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringsstidspunktet.

Rekkverkshøyden er målt til minstekravet på 0,9 meter.

Trappen har normal slitasje i forhold til alderen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i tre av varierende alder.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Det er registrert sprekker i overganger mellom vegger og himlinger i kjelleren. Sprekkene indikerer ujevne setninger i grunn.

Eier opplyser imidlertid at sprekken har stått uforandret siden siste eierskifte i 2001.

Forholdet bør holdes under jevn oppsikt, slik at eventuelle forandringer kan oppdages.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

Badet er oppført i en tidsperiode som normalt ikke har tilstrekkelig fuktsikring/vanntett sjikt etter dagens bruk, og frem til badet pusses opp, bør fuktpåkjenninger på overflatene begrenses. Denne typen konstruksjon har generelt høyere risiko for fuktskader, som ofte oppstår skjult i konstruksjonen.

Oppussing må påregnes innen nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte overflater på vegg.

Takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er registrert fargeskadesopp på flisefugene i dusjsonen. Fliser har også ujevnheter og slitasje som må forventes av et eldre bad.

Det ble registrert et merke i himlingen, som tyder på at platene har vært utsatt for fukt. Om dette skyldes en utetthet fra taktekingen over eller kun kondens fra fuktig luft i badet er ukjent. For å kartlegge dette nærmere, anbefales ytterligere undersøkelser. Mer om dette under punkt for takteking. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte og bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong

Horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende. Gulvet er tilnærmet flatt.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: 0 mm.

Om fallmålingen:

Målingen er gjort punktvis og fungerer som en stikkprøvekontroll. Dette betyr at det kan være enkelte ujevnheter hvor vann kan samle seg, som ikke er oppdaget.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til kravet om membran høyde ved døren. Siden det ikke er synlig membran uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, kan høyden ikke bekreftes.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte og bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernssluk.

Badet ble oppført i en tidsperiode uten krav til tetthet. Konsekvensen er at ved fuktpåkjenninger, har badet økt risiko for skade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert rustdannelser i sluket. Rust svekker konstruksjonen, og over tid kan vanntettheten i sluket svekkes.

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes innen nær fremtid.

Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Klosett, servant, innfliset badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene knyttet til servanten har ikke tilfredstillende fall.

TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og ovennevnte avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Friskluftsventil på ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk avtrekksvifte bør etableres ved oppussing.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning. Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen

Målested: Utenfor dusjsjonen.

Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier).

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

På grunn av manglende tilgang bak dusjsjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

UNDERETASJE > BAD 2 (VED VASKEROM)

Generell

Rommet er i følge eier pusset opp i 2004.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonens oppbygning, inkludert materialvalg, om disse er egnet for bruk sammen, eller om arbeidet er korrekt utført.

Det var imidlertid ikke krav til slik dokumentasjon under tidspunktet for oppussing.

Badet har nådd en alder der det er økt risiko for følgeskader, og det bør derfor overvåkes jevnlig. Det vanntette sjiktet (membranen), som sikrer en vanntett barriere, kan svekkes over tid på grunn av slitasje og bruk. På sikt må det forventes oppussing med nytt vanntett sjikt, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Overflatene i rommet må sees i sammenheng med punktet "Sluk, membran og tettesjikt". Når membran eller vanntett sjikt skal fornyes, må også overflatene skiftes ut.

UNDERETASJE > BAD 2 (VED VASKEROM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.

Sparklet og malte plater i himlingen.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD 2 (VED VASKEROM)

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på betong.

Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet.

Horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Det er fall mot sluk, men dette er noe svakere enkelte steder.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingen er gjort punktvis og fungerer som en stikkprøvekontroll. Dette betyr at det kan være enkelte ujevnheter hvor vann kan samle seg, som ikke er oppdaget.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til kravet om membran høyde ved døren. Siden membranen ikke er synlig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, kan høyden ikke bekreftes.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

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 avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD 2 (VED VASKEROM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Lavtliggende plastsluk med forhøyningsring. Membran kan ikke konstanteres i sluket.

Membranen/tettesjikt, som skal fungere som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert en ufagmessig rørgjennomføring i veggen i våtsone. Konsekvensen av denne kan være at veggen er utsatt for skade, om gjennomføringen ikke er helt tett.

UNDERETASJE > BAD 2 (VED VASKEROM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med glatte fronter.

Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Servant i helstøpt plate.

Dusj med herdet glass i siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

UNDERETASJE > BAD 2 (VED VASKEROM)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert mot ventilasjonsrør i ytterveggen. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er ikke kontrollert med papir, da viften ble montert etter befaringen. Det er fremvist bilde på utførelsen. Tilstandsgraden gis da prinsippet for luftbehandling i rommet er tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD 2 (VED VASKEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltaking. Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen

Målested: Foran dusjonen.

Måleresultat: 10 vektprosent (normale verdier).

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

UNDERETASJE > BAD (VED ENTRÉ)

Generell

Badet er i følge eier pusset opp i 2001.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonens oppbygning, inkludert materialvalg, om disse er egnet for bruk sammen, eller om arbeidet er korrekt utført.

Det var imidlertid ikke krav til slik dokumentasjon under tidspunktet for oppussing.

Badet har nådd en alder der det er økt risiko for følgeskader, og det bør derfor overvåkes jevnlig. Det vanntette sjiktet (membranen), som sikrer en vanntett barriere, kan svekkes over tid på grunn av slitasje og bruk. På sikt må det forventes oppussing med nytt vanntett sjikt, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Overflatene i rommet må sees i sammenheng med punktet "Sluk, membran og tettesjikt". Når membran eller vanntett sjikt skal fornyes, må også overflatene skiftes ut.

De delene av et eventuelt vanntett sjikt som ikke er synlige ved inspeksjonen, er i hovedsak vurdert basert på alder i forhold til forventet levetid.

UNDERETASJE > BAD (VED ENTRÉ)

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tilstandsrapport

Det er registrert vindu i deler av våtsonen, men utenfor dusjsonen. Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader, men synlige fuktskader ble ikke påvist under befaringen.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD (VED ENTRÉ)

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på betong.

Horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingen er gjort punktvis og fungerer som en stikkprøvekontroll. Dette betyr at det kan være enkelte ujevnheter hvor vann kan samle seg, som ikke er oppdaget.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til kravet om membran høyde ved døren. Siden en membran ikke er synlig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, kan høyden ikke bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Silikonfuger i overgang mot vegg er sprukket opp.

Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser.

Begrenset fall kan føre til begrenset og manglende drenering av vann i rommet.

Sprekk i silikon er i hovedsak estetisk, og utskifting må normalt jevnlig påregnes.

UNDERETASJE > BAD (VED ENTRÉ)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i dusjsonen. Hovedsluk er utenfor dusjsonen.

Membranen/tettesjikt, som skal fungere som et vanntett lag i rommets våtsoner og beskytte underliggende konstruksjoner mot vannskader, kan ikke bekreftes ved visuell kontroll i slukområdet eller andre steder i rommet. Avslutningen mellom en eventuell membran og terskel er også skjult og kan derfor ikke inspiseres visuelt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å ta opp vannlåsen. Konsekvensen er at sluket ikke enkelt kan rengjøres.

Konsekvens/tiltak

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

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

UNDERETASJE > BAD (VED ENTRÉ)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Veggskap med speilfronter.
Klosett.
Servant i helstøpt plate.
Dusj med dører i herdet glass.

UNDERETASJE > BAD (VED ENTRÉ)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen.
Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

UNDERETASJE > BAD (VED ENTRÉ)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i lettbetong eller lignende som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har hovedkonstruksjon fra byggeåret.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Pusset og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet enkelte sprekker og normal slitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Malt betong.

Horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingen er gjort punktvis og fungerer som en stikkprøvekontroll. Dette betyr at det kan være enkelte ujevnheter hvor vann kan samle seg, som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Rommet har ikke vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende tettesjikt og ovennevnte avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøret knyttet til skyllekummen er løst og har feil fall. Røret bør festes med tilstrekkelig helning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventil på ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det anbefales å etablere en elektrisk vifte på friskluftsventilen. En spalte under døren bør også etableres.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i lettbetong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Heltre benkeplate.

Nedfelt kum i rustfritt stål.

Innredningen er ifølge eier fra 2001.

Produsent: HTH.

Følgende hvitevarer er integrert i innredningen: Platetopp med induksjon og gass. Kombinert mikro- og stekeovn. Oppvaskmaskin.

Fuktoverflateindikator er benyttet ved kjøleskap og andre fuktutsatte områder uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe misfarginger på benkeplaten nær skyllekummen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Utkast er gjennom ytterveggen.

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og krav til avtrekk fra kjøkkenet. Det er også utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Heltre benkeplate.

Nedfelt kum i rustfritt stål.

Innredningen er ifølge eier fra 2001.

Produsent: HTH.

Platetopp er integrert.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Utkast er gjennom ytterveggen.

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og krav til avtrekk fra kjøkkenet. Det er også utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Enkelte plastrør (rør-i-rør) med fordelerstokk i vaskerommet.

Fordelerstokken er lekkasjesikret, da det er sluk i rommet.

Fordelerskapet er lokalisert i bod under trappen. På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Det er registrert slaglyd på rørene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern og plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Friskluftsventiler i yttervegger. Oppdriftsventilasjon i to bad.
Mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifter.

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventil i enkelte rom. For eksempel to soverom og bod i kjelleren.

I to av badene er det kun naturlig ventilasjon.

Ventilristen på grunnmuren er montert på treklosser, og nærmere enn 15 cm fra terrenget.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Ventilristen kan være utsatt for fuktproblematikk, da den er nærmere enn 15 cm fra terrenget.



Ventilrist mot grunnmuren.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i vaskerommet. Produsert i år 2011.

Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.

Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert under trappen. Produsert i år 2001.

Tilstandsrapport

Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har oppnådd mer en forventet levetid. Konsekvensen av en eldre bereder kan være økt risiko for lekkasjer, dårligere energieffektivitet, svekket kapasitet, redusert vannkvalitet, høyere vedlikeholdskostnader og risiko for varmegang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TE 3 Elektrisk anlegg

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

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

To sikringsskap med jordfeilautomater.

Det er fremvist en avsluttet tilsynssak datert 07.09.2018. Ettersom tilsynssaken er eldre enn fem år, er det utført en forenklet vurdering.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Anlegget ble fornyet i 2001, men sikringene er skiftet i 2024. Inntakskabel er ny i 2024.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

2025:

Varmekabel i takrenne – Tilrettelegging av installasjon, henting av materiell og utstyr

Ombygging av sikringsskap – Bytte til jordfeilautomater for alle eksisterende kurser

Utskifting og omlegging – Byttet defekt overlastvern, omlegging av inntak

Opplegg til carport/bilheis – Levering og montering av rør/bend til grøft

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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 Det ble observert to stikkontakter ment for innvendig bruk utendørs under befaringen. I etterkant av befaringen er det fremvist at stikkontaktene er fjernet, og hullet er tildekket med lokk. Ettersom avviket representerer ufagmessighet, bør det foretas en utvidet el-kontroll av anlegget. Dersom det er avvik ved anlegget, er konsekvensen potensielt brann- og livsfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse, og at det derfor kan være avvik i anlegget som ikke avdekkes ved denne typen kontroll.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at dreneringen på større deler av den østvendte siden av grunnmuren ble fornyet i 2024. På øvrige deler er eventuell drenering eldre. Den utvendige fuktsikringen kan ikke konstanteres visuelt, men eier opplyser om at den østvendte siden har fuktsikring og isolering av grunnmuren.

Fuktsøk med overflateindikator av typen Protimeter MMS3 er benyttet som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. På ett punkt i gangen målte fuktsøkeren indikasjoner på fukt. På øvrige deler i underetasjen viste målinger normale verdier.

En overflateindikator er et håndholdt apparat som kan brukes til å avsløre indikasjoner på fukt ved å plassere det på overflaten. Den har imidlertid begrensninger, da den kun viser fuktindikasjoner nær overflaten, ikke i hele veggens dybde eller det faktiske fuktinnholdet i materialet. Kontrollen ble utført på enkelte punkter og dekker ikke alle overflater. Klima og andre forhold kan også påvirke om fuktindikasjoner avsløres på målingstidspunktet. Nevnte målinger må derfor ikke oppfattes som en garanti.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på de deler av dreneringen rundt huset som ikke ble fornyet i 2024.

Det er registrert enkelte mindre glipper/utetthet mellom grunnmuren og kantlisten.

TG 2 er gitt grunnet alder på eldre deler av drenering, og ovennevnte lokale fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av fuktsymptomene i kjelleren for å kartlegge tiltak. Overgangen mellom kantlisten og grunnmuren bør tettes, og det bør gjøres tiltak rundt ventilen. Konsekvensen av svekket drenering er fuktpåkjenninger i grunnmuren.



Mangler tetting mot grunnmuren.



Ikke tilfredsstillende tetting.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eier opplyser om at boligen er fundamentert på fjell på en side. Grunnmur i betong.

Grunnmuren er visuelt inspisert fra innsiden og utsiden av boligen.

Tilstandsrapport

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i overgangen mellom grunnmur og etasjeskilleren. Sprekkene kan skyldes bevegelser i konstruksjonen. Sprekker skal imidlertid ha stått uforandret siden siste eierskifte. Det anbefales å holde sprekker under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Terrengforhold

Det er noe fall langs med boligen enkelte steder, mens øvrige steder er relativt flatt.

Terrengtet rundt bygningen bør i henhold til Sintef Byggforsk ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Hvis fall bort fra bygningen ikke er mulig, kan fall langs veggen mot lavere terreng vurderes, gitt at forholdene tillater det, med samme minimumsfall på 1:50. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet kan måtte justeres etter at massene har stabilisert seg.

Justeringer av terrengtet må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren og fuktproblematikk.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Ifølge eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport med grunnmur og dekke i betong. Yttervegger er i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp.
Bilheis med plass til to biler er montert.

Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert eller undersøkt.

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

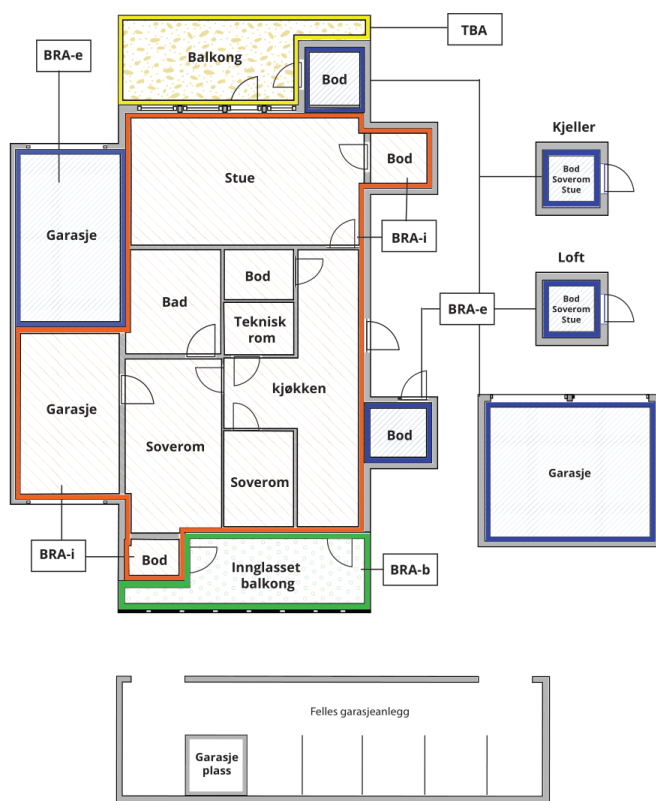
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	155			155	17
1. Etasje	126			126	52
SUM	281				69
SUM BRA	281				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad (ved entré), Vaskerom, Entré, Gang, Gang 2, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2 (ved vaskerom), Bod 5, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1. Etasje	Bad, TV-stue, Stue, Soverom, Kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.
Tegningene er datert: 21.10.2021.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremlagt skriftlig bekreftelse eller annen dokumentasjon som bekrefter bruk av følgende håndverkstjenester i løpet av de siste fem årene:
2024: Flislegging av terrasse.
2024: Oppføring av carport.
2023: Sanering av oljetanker, samt ny utvendig fuksikring av grunnmuren.

Følgende arbeider skal ha blitt utført av håndverkere, men har ikke fremvist dokumentasjon:

2023: Panel på gesimser og yttervegg.

2024: Nytt overbygg over inngangsparti, korreksjon av og terrassedør kjøkken i underetasjen.

2019: Montering av pipehatt.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carporten er åpen, og er derfor ikke måleverdig etter NS3940.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	261	20
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Daniel Snare	Takstingeniør
	Marianne Svendsen Nergaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	219		1	778.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sollerudveien 19 G

Hjemmelshaver

Nergaard Lasse David, Nergaard Marianne
Svendsen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 200 000	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.12.2024		Fremvist		Nei
Eier	16.12.2024	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Enkelte unntak gjelder for omfanget, da ikke alle bestemmelser i standarden er inkludert i oppdraget. Dette er basert på en vurdering av relevans og nytteverdi opp mot kostnader. Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter/byggeregler på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse

tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. Slike stikkprøver må ikke oppfattes som en garanti for hele bygningsdelen.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et

Forutsetninger

byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatelmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

Rapporten gjelder kun for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, og skader eller endringer som oppstår etter befaringen, dekkes ikke. Det er selgers ansvar å kontakte oss ved eventuelle endringer, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Forutsetninger

Utførende er ikke ansvarlig for feil eller tilbakeholdt informasjon fra selger eller selgers representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten benyttes, skal selger eller deres representant gjennomgå den og gi tilbakemelding på feil eller manglende opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, bør fagfolk engasjeres for videre undersøkelser.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240207
Adresse	Sollerudveien 19 G		
Postnr.	0283	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	23 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	2357565
Selger 1 Fornavn	Marianne Svendsen	Etternavn	Nergaard
Selger 2 Fornavn	Lasse David	Etternavn	Nergaard

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørlegger Harald Larsen, Røa

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2 bad i underetasje. Lite bad i 2001 / stort bad i 2004

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Rørlegger Harald Larsen, Røa

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran, gulvvarme og VVS (vann og avløp)

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Rørlegger Harald Larsen, Røa

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Renovering av eksisterende bad, ikke søknadspliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ett tilfelle tett avløp selvforskyldt (2006), ett rørbrudd (2014) som ble forskriftsmessig utbedret.
Vi anfører at det i forbindelse med nybygg (2022) er lagt komplett nytt vann og avløp fra tilkobling i Sollerudveien til eiendommene for å tilfredsstille krav til fornying og økt kapasitet.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift A/S (AA) / Christiania Rørleggerbedrift og Graver1 (CRB)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

CRB ansvarlig for nytt vann og avløp fra Sollerudveien til eiendommene (2022).
AA ansvarlig for VVS til eiendommene 19 E, F, G - fra koblingspunkt på gårdsplass.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Noen sprekker i mur underetasje som eksisterte ved overtagelse i 2001

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Innslag av maur (vår-sesong) på 2 steder i gang underetasje. Sporadisk/minimal observasjon av sølvkre i stort bad underetasje

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Frysja Entreprenør (FE)
Pro Bygg Bylewski (PBB)
Julio Victorio/ VFD (JV)
Klartbedre AS (Kb)
Bjønness Bygg AS (BB)
Reiersen Entreprenør AS (RE)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

FE - utbedring - ny papp og panel lagt på takhatt (syd og vest) 2021
PBB - Smøremembran og skiferfliser terrasse oppe, Skiferfliser terrasse nede (2024)
JV - Bygging av carport (2024)
Kb - Membran carport (2024)
BB- Nytt overbygg over inngangsparti, korreksjon av og terrassedør kjøkken nede (2024)
Kb -Membran carport (2024)
RE - Ny drenering, isolasjon og etterfylling grunnmur bak huset (øst) (2024)

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Oslo Elektriker Service (OES)
Grefsen Elektro AS (GE)
Arnkvern Miljø og Renovasjon Oslo AS (AMR)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

OES - Helrenovert el-anlegg i hele huset (2001)
GE - Ny kabel for inntaksstrøm, utvendig el-skap, samt oppgradert jordfeilbrytere på hver kurs for hele huset (2024)
AMR - Forskriftsmessig fjerning og sanering av 2 nedgravde oljetanker bak huset (øst) (2023)

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Eltel Networks AS - målerbytte 10.11.2017 - se sikringsskap

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Grefsen Elektro AS -

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar I forbindelse med nybyggene på tomten avventes det endelig brukstillatelse inkl. godkjenning av endringer i tilknytning til det eksisterende huset (19G)

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Bolig var opprinnelig godkjent som 2.mannsbolig (under og over etasje). Bruksendring til enebolig ble godkjent av Oslo Kommune, Plan og Bygg i April 2024

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ref. pkt. 18

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Takstrappport 2001 / Takstrappport 2019 / Sluttrapport sanering av oljetanker (2023)

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Adkomstvei - rettigheter, bruk og vedlikehold mellom eiendommene 19 E,F,G og 19 H, I, J. Vedtekter Sameie Sollerudveien 19 E,F,G

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillir kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

VEDTEKTER

Sameiet Sollerudveien 9-219

Vedtatt i årsmøte 01.08.2023. i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sollerudveien 9-219, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 219 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.03.2023.

Sameiet består av 3 boligseksjoner:

Sollerudveien 19 G	= Seksjon 9-219 med seksjonsnummer 1 (TG1 – TB1)
Sollerudveien 19 E	= Seksjon 9-219 med seksjonsnummer 2 (TG2 – TB2)
Sollerudveien 19 F	= Seksjon 9-219 med seksjonsnummer 3 (TG3 – TB3)

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/3 som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Ref. vedlegg 1 Sameiet Sollerudveien 19 E F G – Situasjonsplan.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan eie, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn én boligseksjon i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal på forhånd underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den garasje eller parkering seksjonen disponerer.

Seksjonseier må være oppmerksom på at det medfører utvidet vedlikeholdsansvar av bilheis, i tillegg til at kommunen kan føre periodisk sikkerhetskontroll hvert andre år. De fleste bil heisene krever jevnlig tilsyn og service, gjerne et par ganger i året. Seksjonseier må derfor regne med å tegne en serviceavtale med leverandør av bil heisen – for sin tilhørende seksjon, for å sørge for et tilstrekkelig vedlikehold. Eventuelle reklamasjons-krav kan bli avvist eller avkortet dersom jevnlig service av bil heisene ikke er gjennomført. Årlig service er en forutsetning for å beholde garantien. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Seksjonseierne har til sammen, men ikke hver for seg, enerett til bruk av fellesareal.

2.5 Ansvarsfordeling mellom seksjonene

Seksjon 1 (19G) er ansvarlig for vedlikehold av bøkehekk. Denne hekken kan ikke fjernes eller erstattes av annen hekk, gjerde eller lign. Seksjon 2 (19E) og 3 (19F) er sammen ansvarlig for å vedlikeholde støttemur. Flaggstangen som i all hovedsak står på Seksjon 2 (19E) sin eierseksjon kan fritt benyttes av alle de tre bruksenhetene. Vedlikehold, reparasjoner og andre kostnader skal dekkes av sameiet.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enstemmig enig i. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) apparater, for eksempel brannslukningsapparat, b) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal avstemmes med seksjonseiere. Slikt arbeide kan utføres av seksjonseierne selv. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt. Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet. Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått. Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers. For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 2/3 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og hver seksjonseier har rett til å utpeke ett styremedlem.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5. Inhabilitet

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ikke ha en forretningsfører.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet har ikke plikt å ha revisor.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Signert for Seksjonsnummer 1



Navn:

LASSE DAVID NEIBARDO

Signert for Seksjonsnummer 2

Navn:

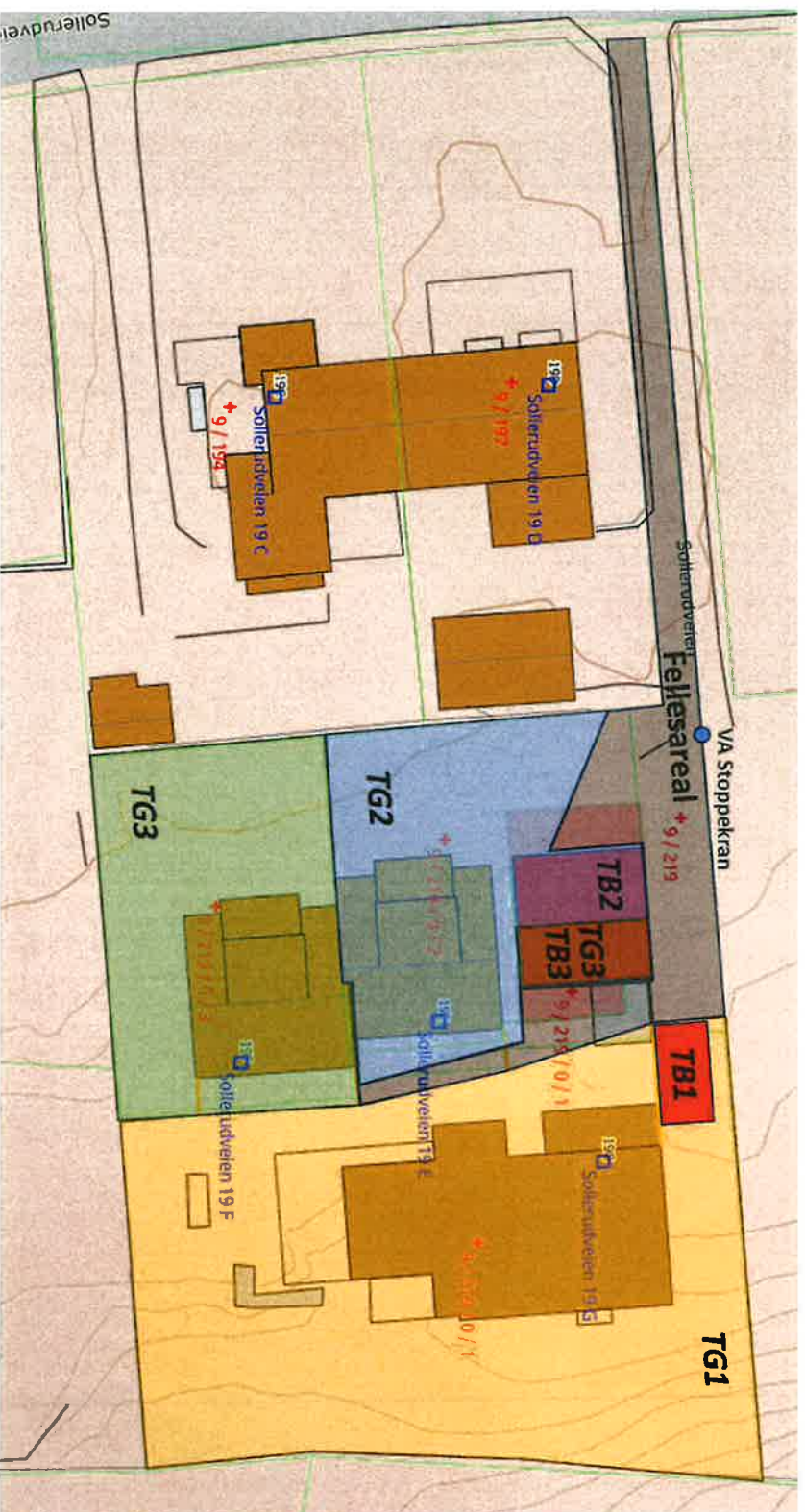
Signert for Seksjonsnummer 3

Navn:

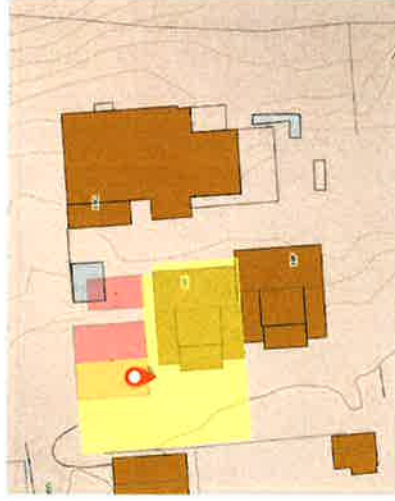
Vedlegg 1: Sameiet Sollrudveien 19 E F G - Situasjonsplan

Vedlegg 1 Sameiet Sollerudveien 19 E F G - Situasjonsplan

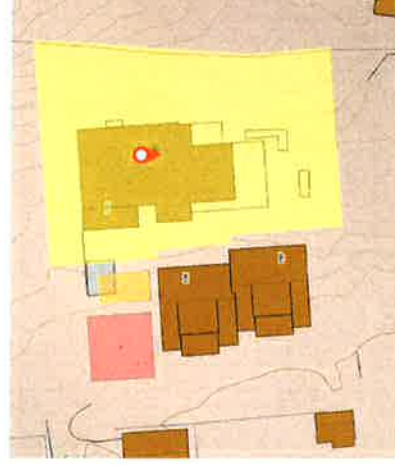
GNR: 9
BNR: 219



Sollerudveien 19E

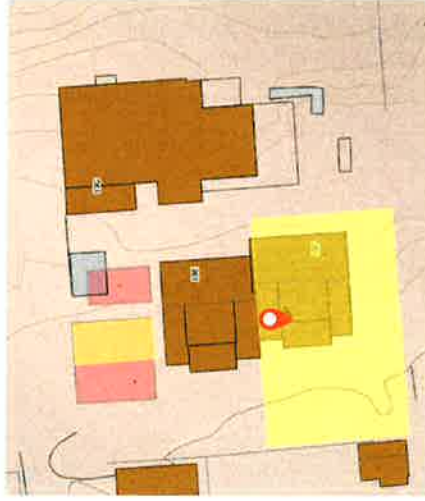


Sollerudveien 19G

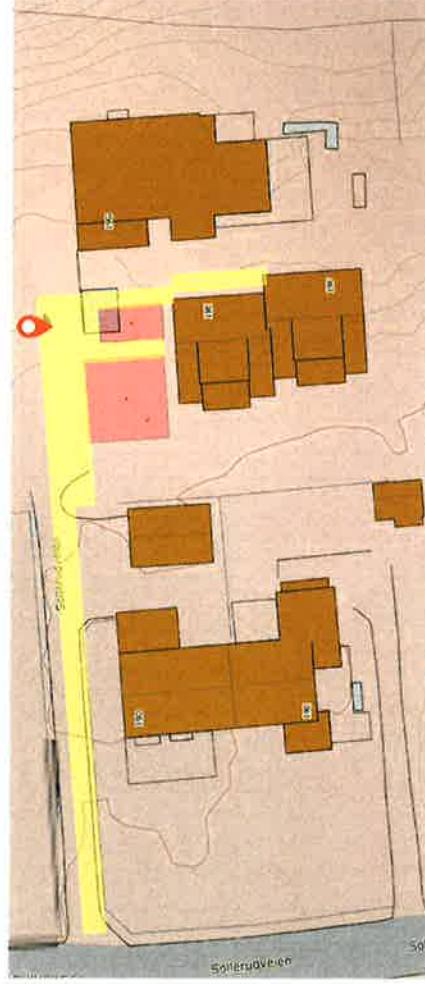


- Seksjonering gjordes innen garasje blev bygget (rø farge på nåværende kart).
- Den store garasjen blev forskjøvet i sidelengs og den lille carporten blev flyttet (se neste side) under bygget.

Sollerudveien 19F



Fellesareal



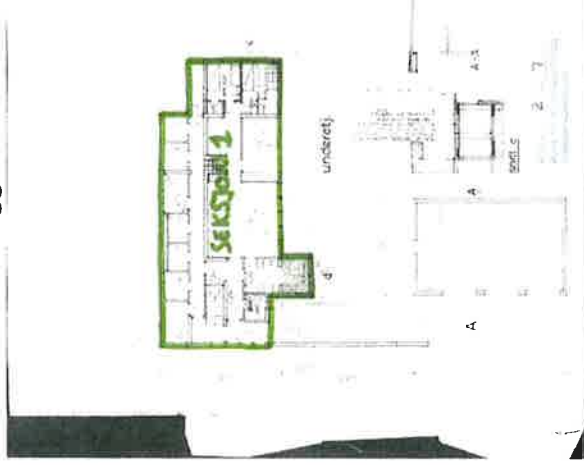
Nåværende vedlegg Plan og Bygningsetaten (202211177-9) 12 januar 2023.
Vedlegg 1-7

GNR: 9
BNR: 219
Vedlegg 4

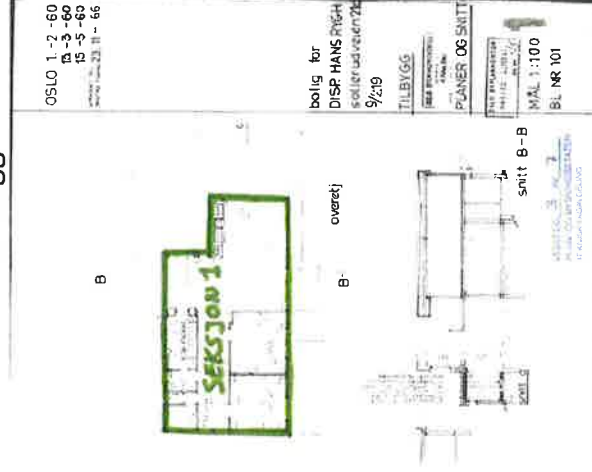
Vedlegg 1

No
Image

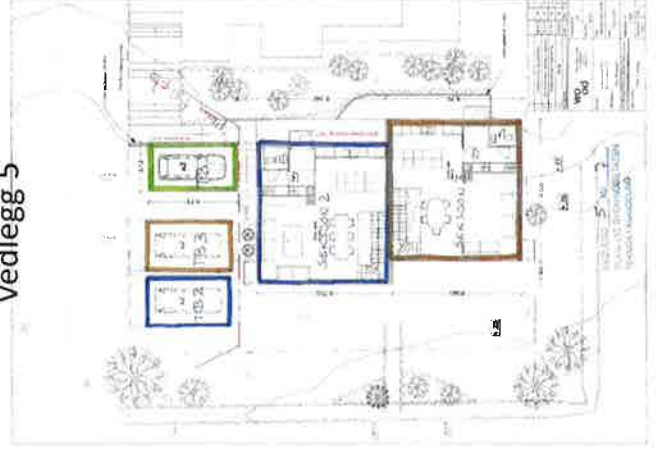
Vedlegg 2



Vedlegg 3



Vedlegg 5



Vedlegg 6



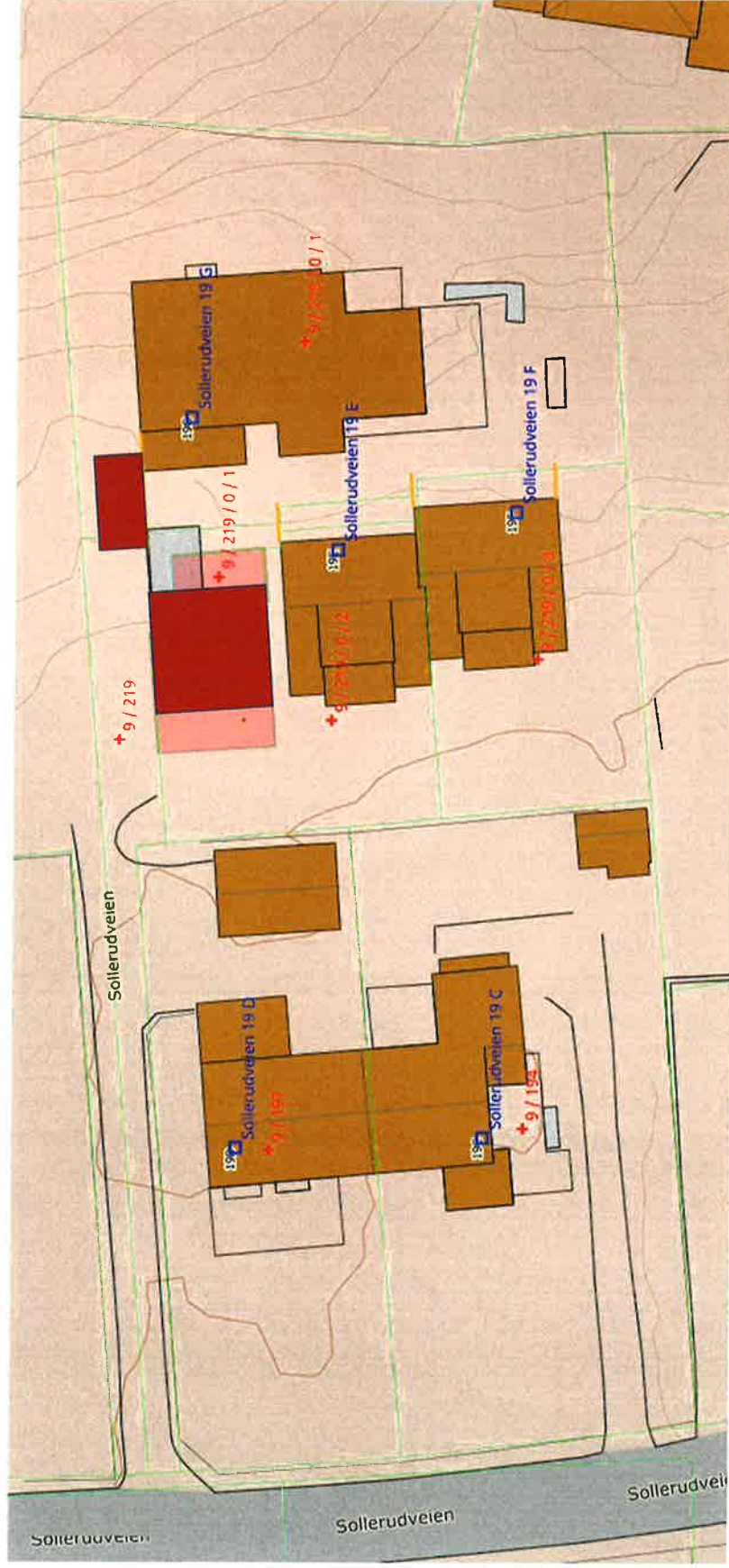
Vedlegg 7



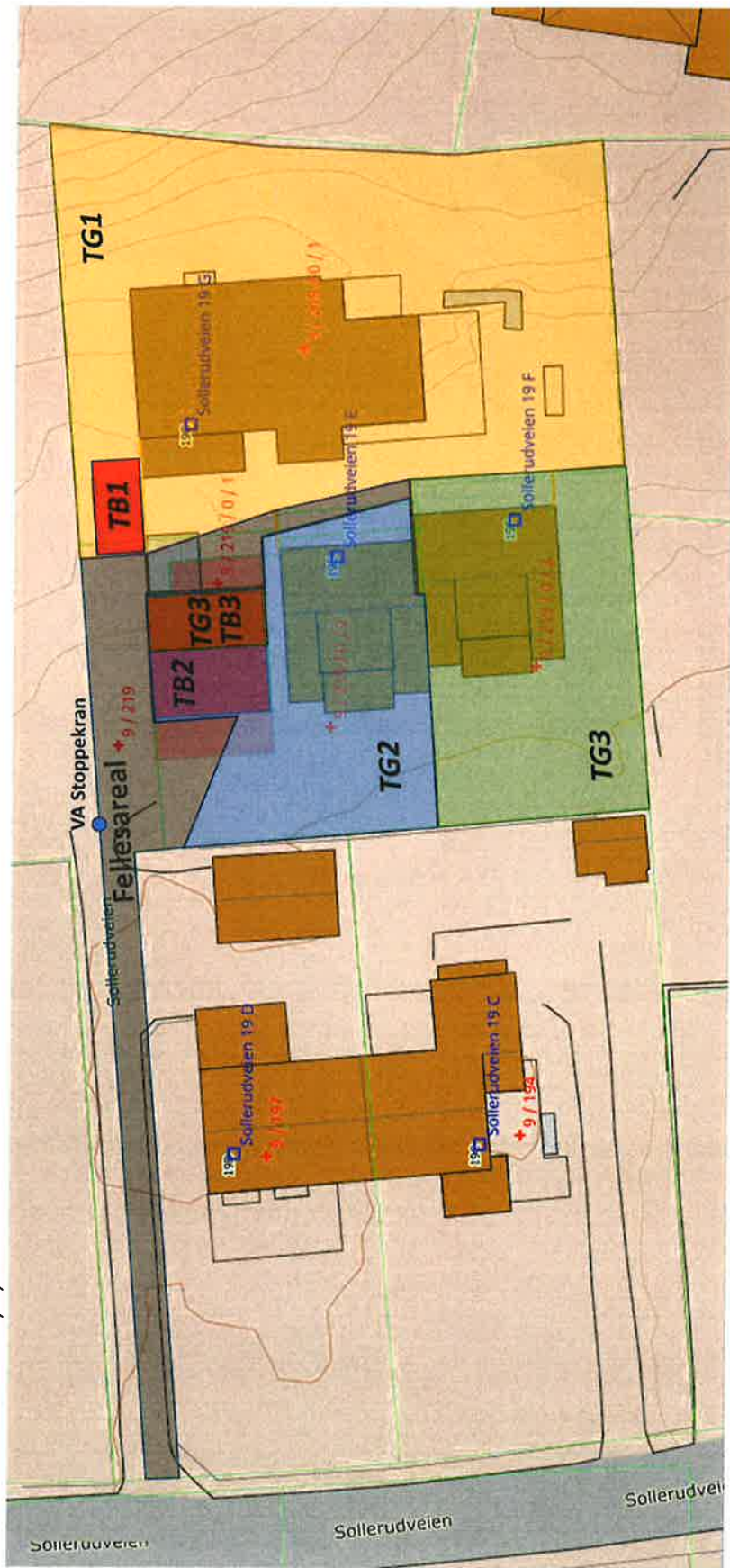
Ny plassering av garasje og carport etter ferdigstillelse av utbygger (Mesterhus AS)

GNR: 9
BNR: 219

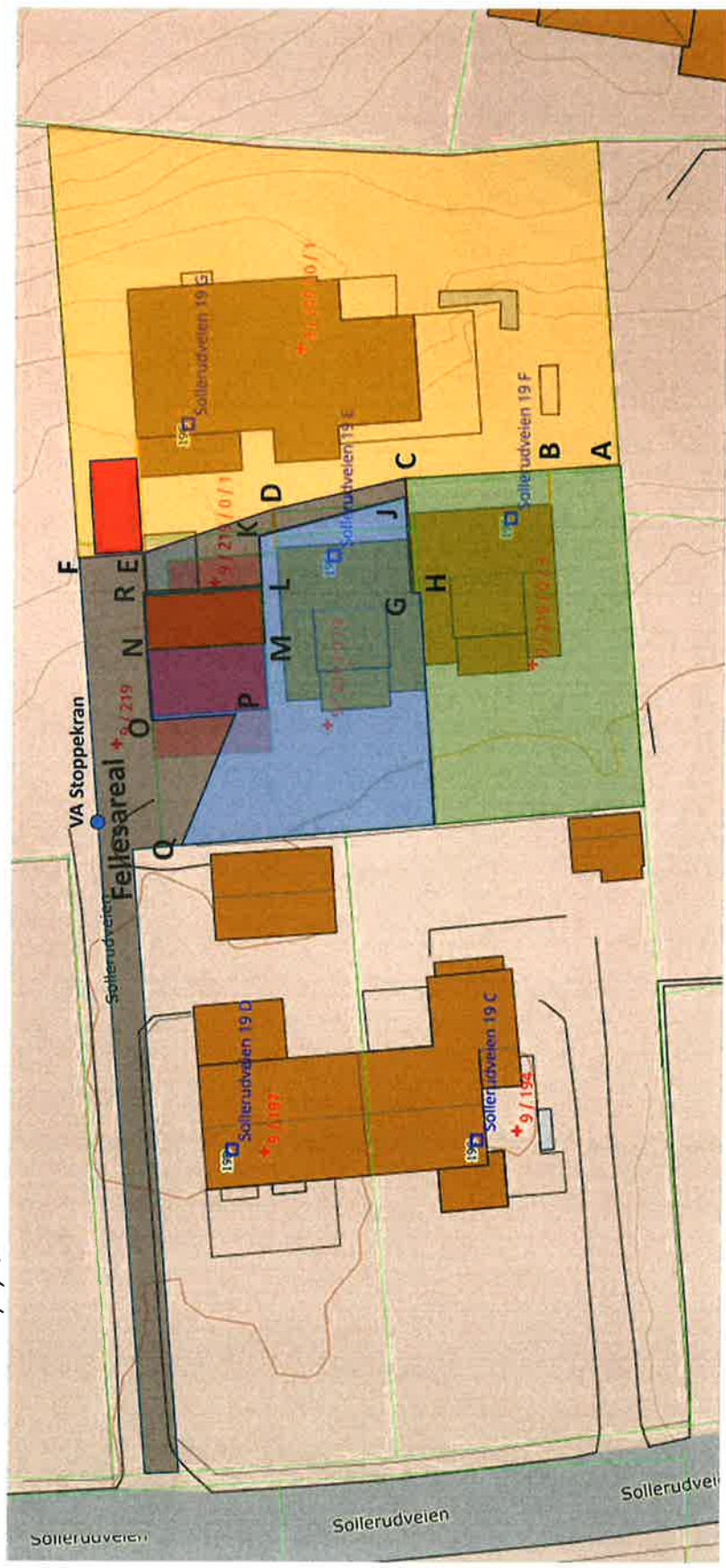
Sollerudveien 19E, F, G



Sollerudveien 19E, F, G



Sollerudveien 19E, F, G



Koordinater	Nord	Øst
A	6650388.46	256513.97
B	6550392.9	256513.56
C	6650401.66	256512.98
D	6650409.67	256511
E	6650417.94	256508.1
F	6650421.55	256507.53
G	6650401.08	256505.68
H	6650400.61	256505.63
I		

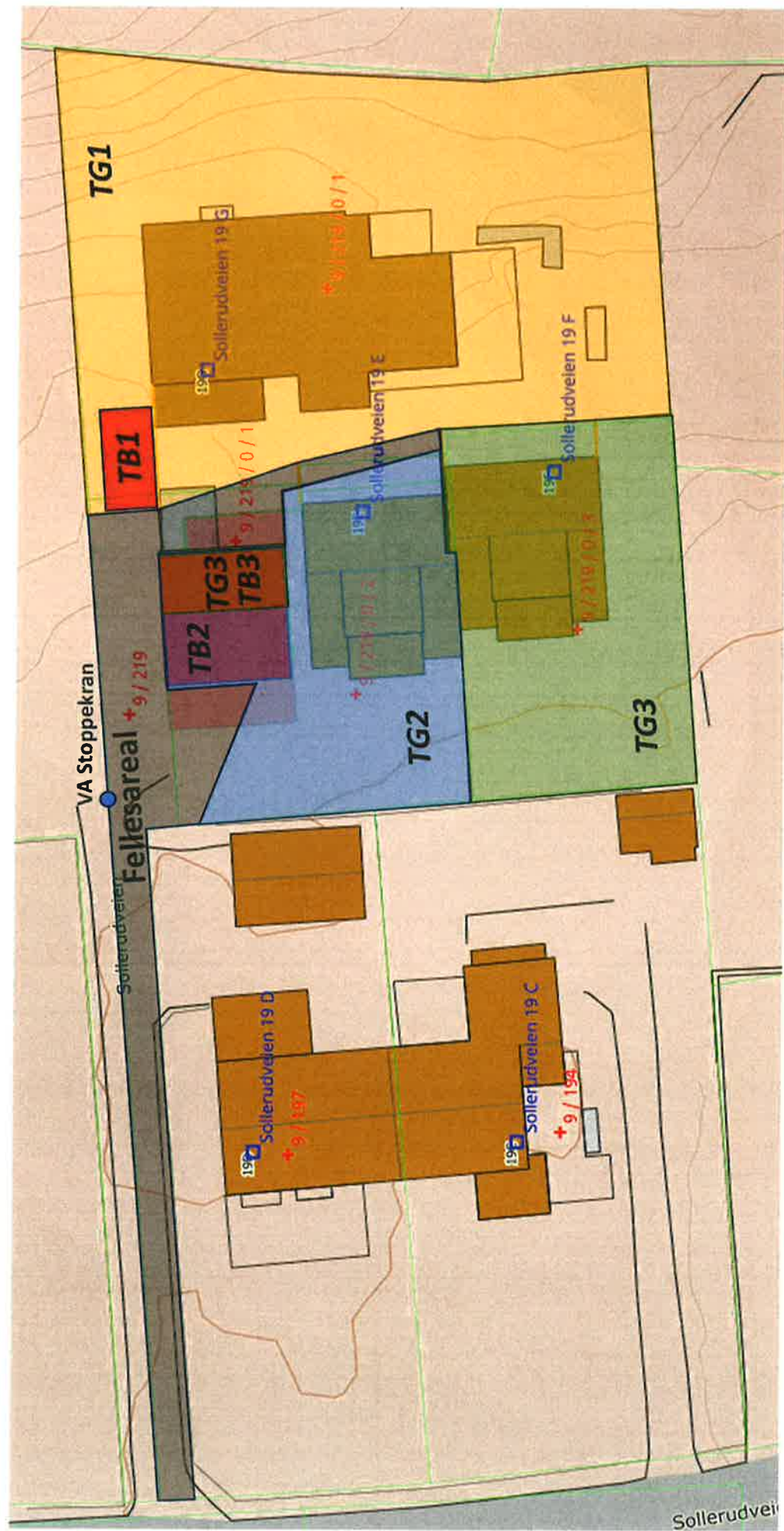
Koordinater	Nord	Øst
J	6650401.56	256511.89
K	6650410.73	256509.32
L	6650410.5	256506.12
M	6650410.24	256502.22
N	6650417.43	256501.64
O	6650417.18	256497.92
P	6650411.81	256498.17
Q	6650415.61	256490.07
R	6650417.67	256505.36

Nye vedlegg

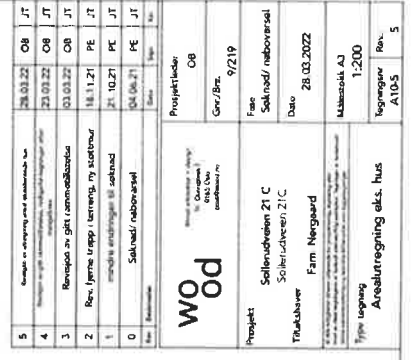
- Vedlegg 1 – Situasjonsplan
- Vedlegg 2 – Seksjon 1 underetasje og overetasje
- Vedlegg 3 – Seksjon 2 og 3 plan 2 underetasje
- Vedlegg 4 – Seksjon 2 og 3 plan 1 underetasje
- Vedlegg 5 – Seksjon 2 og 3 overetasje
- Vedlegg 6 – Snitt
- Vedlegg 7 – Snitt

Vedlegg 1 - Situasjonsplan – Sollerudveien 19E-G

GNR: 9
BNR: 219

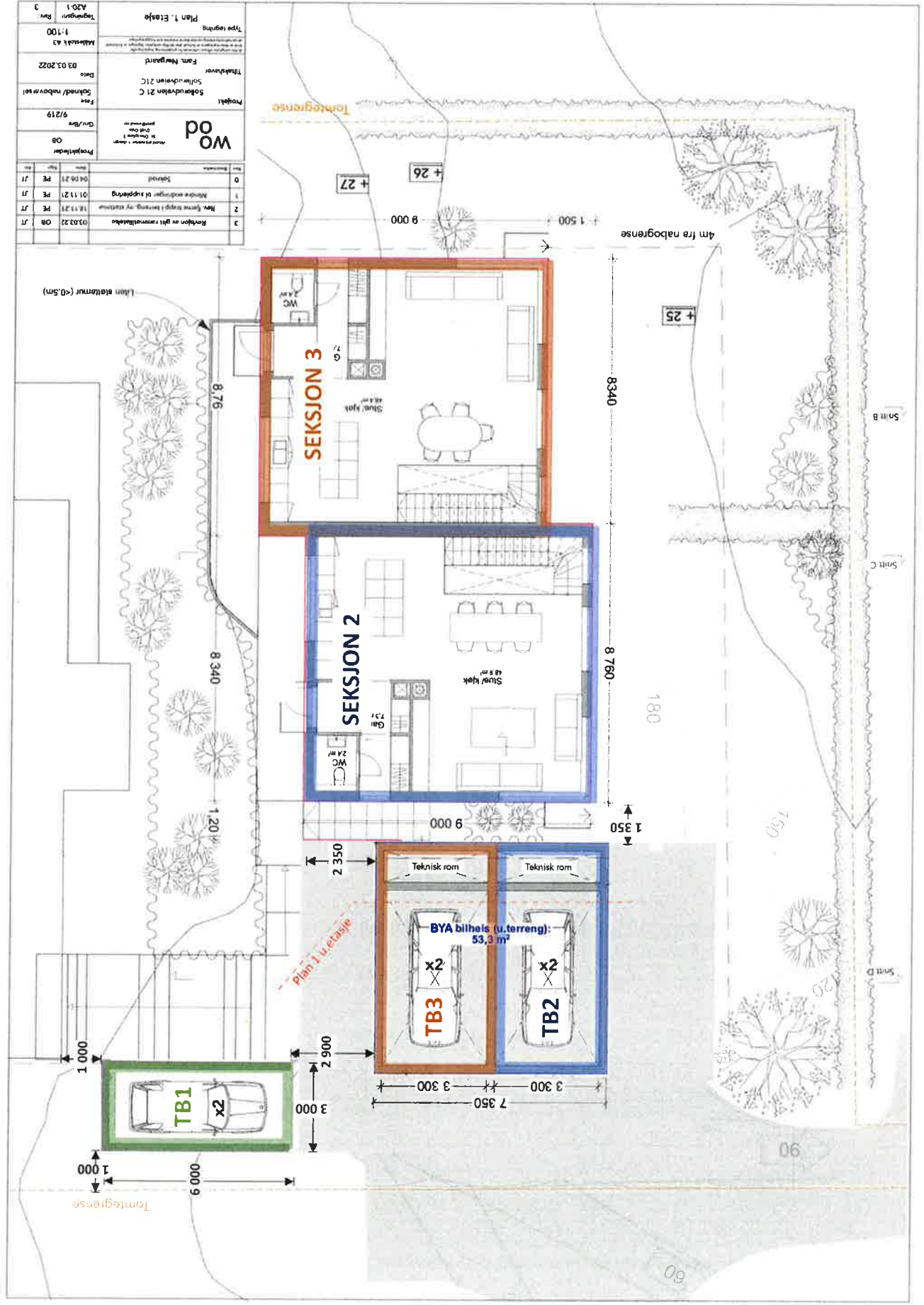


GNR: 9
BNR: 219



GNR: 9
BNR: 219

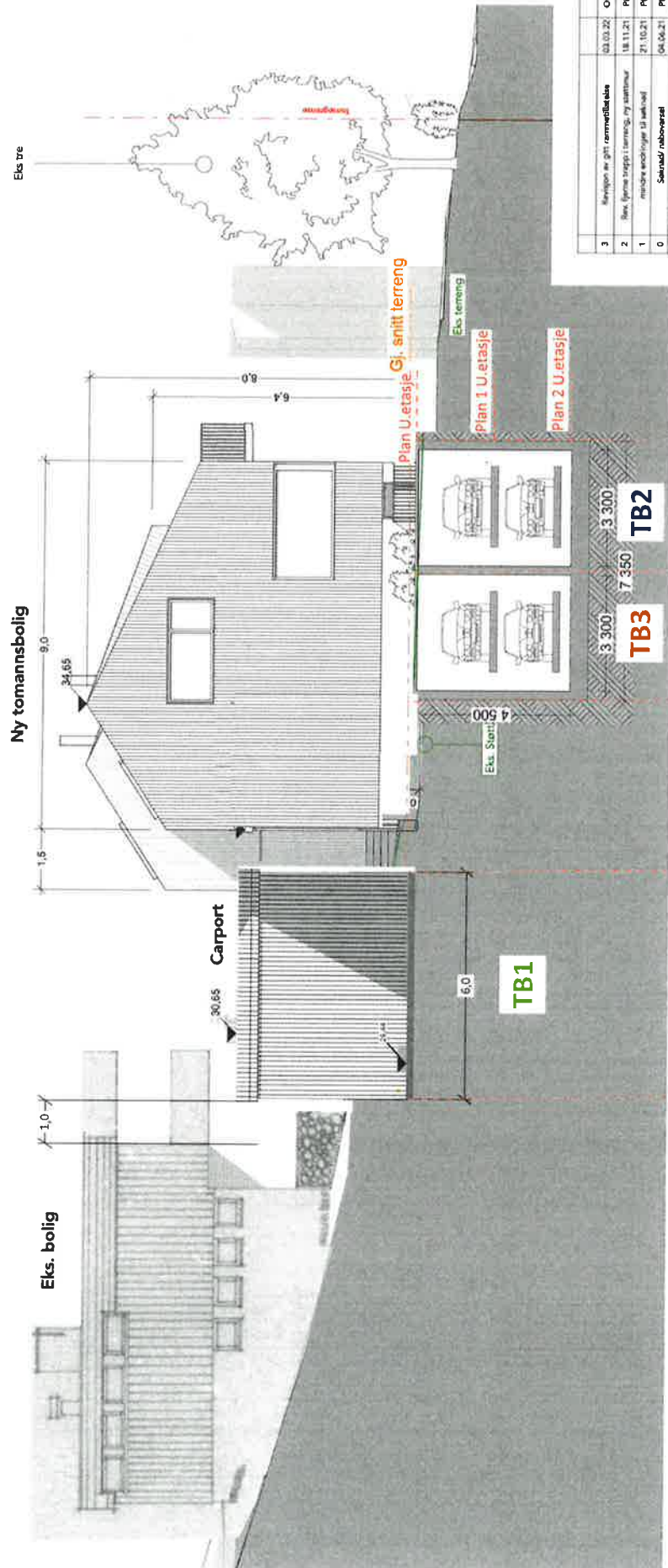




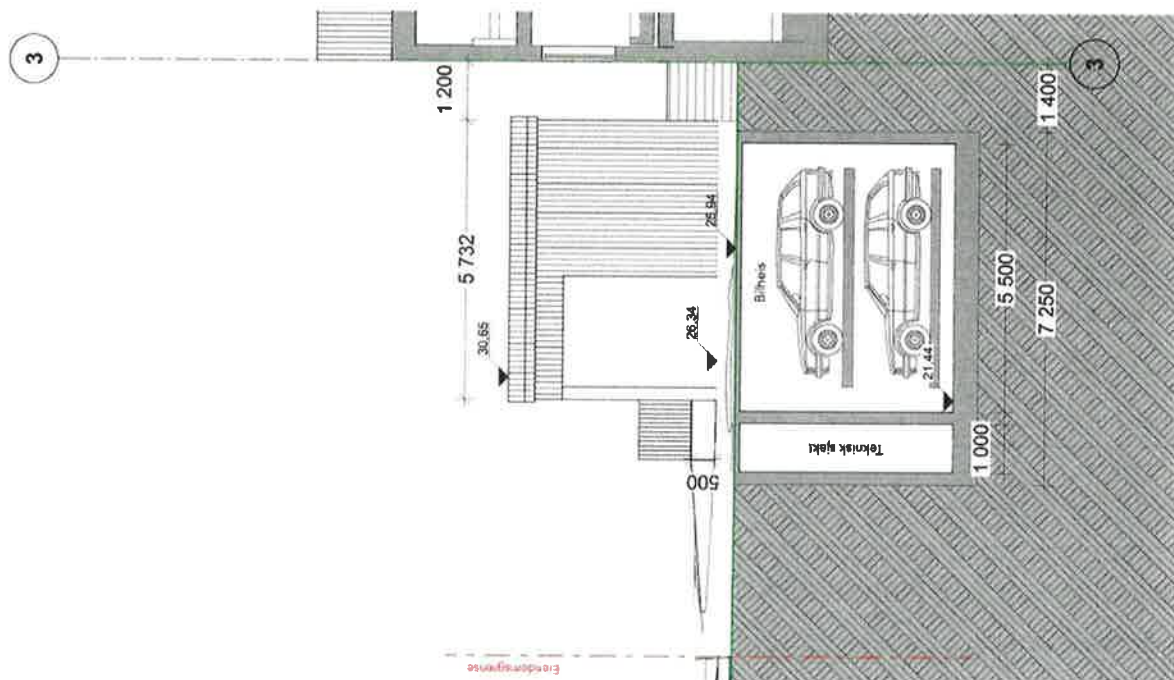
GNR: 9
BNR: 219



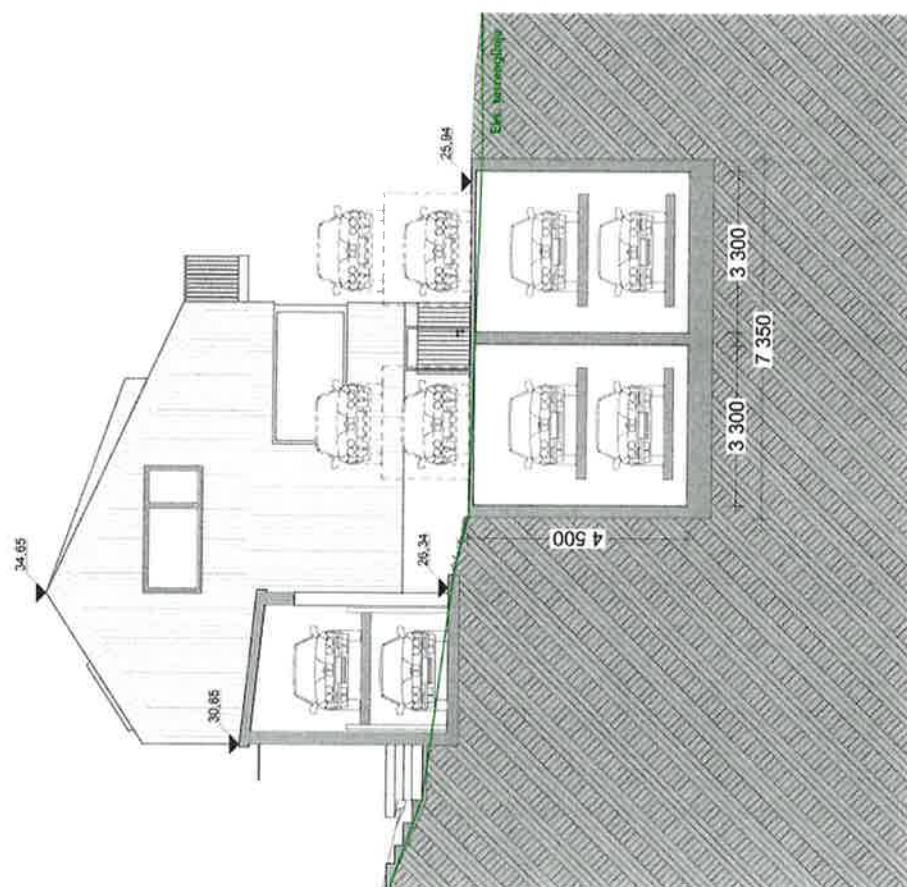
Snit C



3	Revisjon av gitt rammeforhold	03.03.22	OB	JT
2	Rev. farge, fargevalg i tillegg, ny stasjon	18.11.21	PE	JT
1	revisjon av utvalgte 13 skisser	21.10.21	PE	JT
0	Saksutredning	04.06.21	PE	JT
Brev - Rammeforhold		Dato	Brev	Rev.
Prosjektleder				
OB				
Gnr./Bnr.				
9/219				
Fase				
Saksutredning 21 C				
Saksutredning 21 C				
Dato				
03.03.2022				
Fam. Nærgaard				
Målestokk A3				
1:100				
Type tegning				
Fasade nord m/garasje				
Rev.				
3				



Snitt E



Subst D

[illegible]

Marianne Svendsen Nergaard
Ullernchausséen 116A, H0301
0283 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202208441 - 4
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Sathesan Vimalanathan

Dato: 16.01.2025

Driftstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 og teknisk forskrift, TEK17 § 16-1a

Heistype:	Bil-parkeringsheis	Løpenr:	21490
Gnr/bnr:	9 / 219	Adresse:	Sollerudveien 19 G
Anmelder:	Parking Solution AS	Fabrikat:	SanPark
Last:		Fabr.nr:	199861A
Løftehøyde		Hastighet:	0,15 m/s

Driftstillatelsens gyldighet

Driftstillatelsen er gyldig når anlegget er utført i samsvar med gjeldende regler og forskrifter samt i henhold til eventuelle krav fra kontrollansvarlig med hensyn til mangler, feil eller lignende.

Eiers plikt til å melde fra

Eier av anlegget skal melde fra til Plan- og bygningsetaten, enhet for heiskontroll:

- Ved skifte av eier
- Dersom anlegget settes ut av drift
- Dersom eier søker driftstillatelse for anlegg som tidligere er satt ut av drift
- Ved ombygging, ulykke, uhell eller større feil med anlegget
- Ved riving



Eier skal holde seg orientert om gjeldende krav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift, og påse at disse blir overholdt.

Eier må sørge for å få gjennomført periodisk sikkerhetskontroll hvert annet år på anlegg i drift. Dette må utføres av et sikkerhetskontrollorgan bemyndiget av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Vennlig hilsen

Sathesan Vimalanathan - saksbehandler

Bjørn Paulsen - seksjonsleder

seksjon heiskontroll

Kopi til:

Parking Solution AS, v/ Ronny Rædergård, Spydebergveien 161, 1820 SPYDEBERG
Mesterhus Oslo AS, Postboks 208 Manglerud, 0612 OSLO



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Hans-Petter Strømsaas
SOLLERUDVEIEN 19G

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503971
8254769

Vår ref (Saksnr):

Dato: 20.01.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 219

Vi viser til bestilling av 20250120 for SOLLERUDVEIEN 19G.

GNR. 9 BNR. 219

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.03.2023.

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

1502.2 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



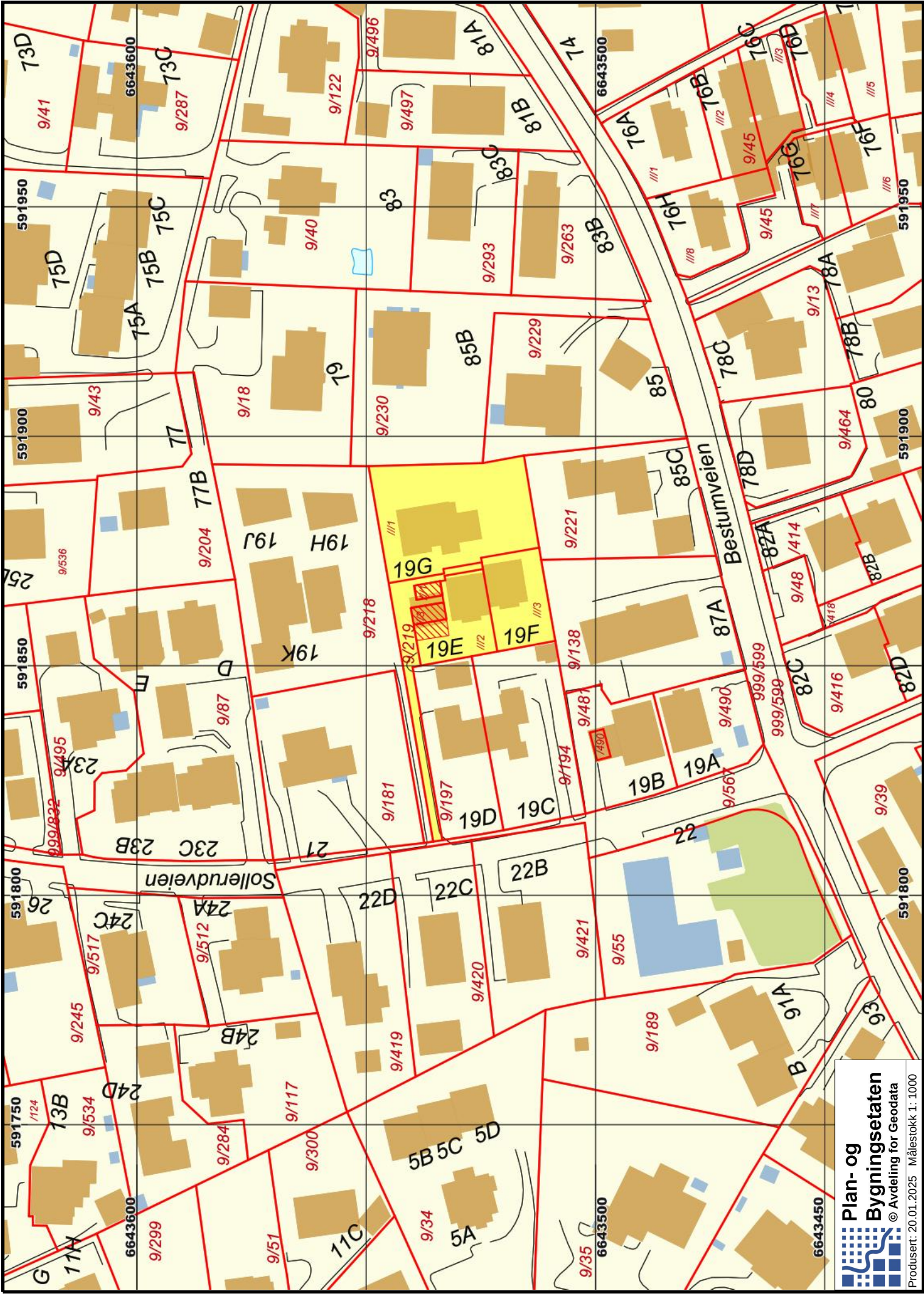
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

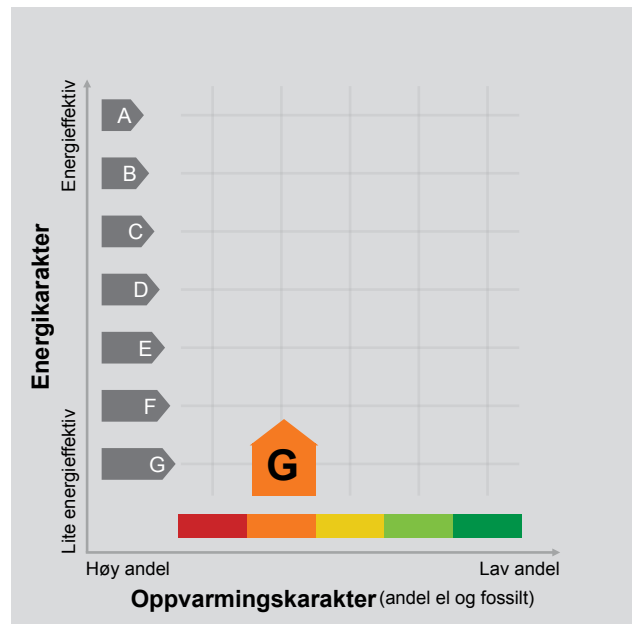
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



ENERGIATTEST

Adresse	Sollerudveien 19G
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80034474
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-72599
Dato	28.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 40 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

40 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	281
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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.

Sollerudveien 19G

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sollerud Linje 13	4 min 0.3 km
Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	8 min 0.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	13 min 1 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.5 km

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	10 min 0.7 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	22 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	18 min 1.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 4.5 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

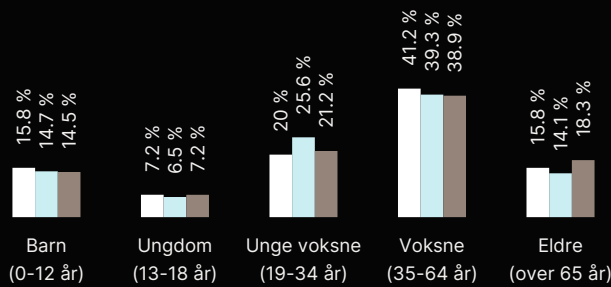


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	1 min 0.1 km
Ullern barnehage (0-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Skogbrynet Kanvas-barnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Bestum PostNord	8 min 0.6 km
Meny Cc Vest	9 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Avsender:
Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Nergaard Lasse David
Sollerudveien 19g, 0283 Oslo
0283 Oslo



976.153.27



VANN- OG AVLØPSETATEN SKAL LEGGE NYE HOVEDLEDNINGER I DITT NABOLAG

Vedlagt følger brev fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.

Har du spørsmål kan du kontakte oss på 2180 2180.

Representerer du en virksomhet?

For å åpne virksomhetens post i Altinn må man ha rettigheter til det. Det er den personen som har funksjonen "daglig leder" som oppdaterer kontaktregisteret i Altinn og kan tildele rettigheter til å lese virksomhetens post. Det gjør daglig leder ved å tilordne rollen "Post/arkiv" til de personene som skal kunne åpne post i Altinn.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune,
Vann- og avløpsetaten

Likelydende til flere mottakere

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/21178 - 94

Saksbeh.:
Ali Hekmatnia,

Dato:
17.12.2024

Informasjonsbrev - Sollerudveien

VANN- OG AVLØPSETATEN SKAL LEGGE NYE HOVEDLEDNINGER I DITT NABOLAG

Vi skal legge nye kommunale hovedledninger for vann, spillvann og overvann i Sollerudveien, Jonas Dahls vei, Ombergveien og Skogbrynet. Gjennomføringen vil bli delt i 3 prosjekter – se kartutsnitt nedenfor. Arbeidet vil pågå i perioden 2025-2027.

Hvorfor skal vi legge nye hovedledninger?

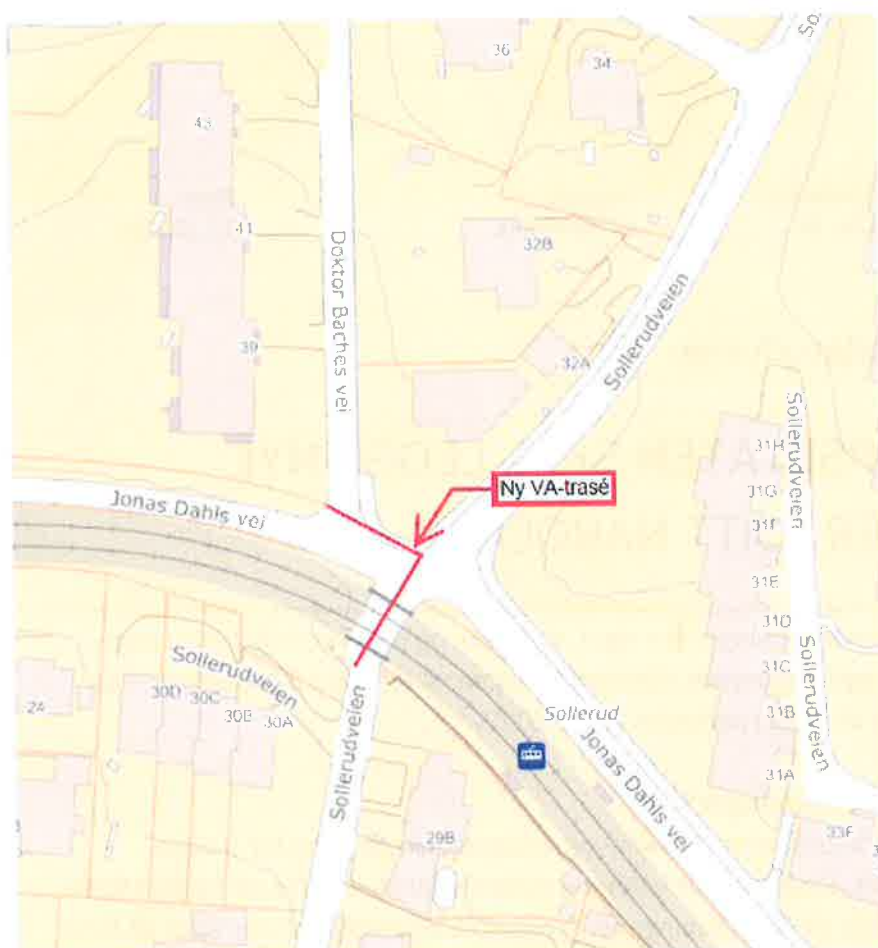
Vi utfører arbeidet for å bedre kapasiteten på vann- og avløpsledningene, og for å sikre brannvannsdekningen i området. Eksisterende vann- og avløpsledninger er fra perioden 1908-1937, og det ha vært flere brudd på vannledningene. Prosjektet innebærer at området vil få to avløpsledninger, en for spillvann (kloakk) og en for overvann, istedenfor dagens situasjon med en felles avløpsledning. Dermed vil kapasiteten på avløpssystemet bedres, og vi kan lede overvann fra et større område til Lysakerelva.

For å sikre god drikkevannskvalitet bygger vi to nye kummer for hver av de gamle, én kum for vannledninger og én for avløpsledninger.

Delprosjekt 1

Vi kommer til å starte øverst i Jonas Dahls vei. Her skal vi krysse trikkesporet med en gravefri metode, for å ikke påvirke trikketrafikken. I tillegg skal vi bygge nye kummer på hver side av trikkesporet i Sollerudveien. I Jonas Dahls vei skal vi oppgradere eksisterende ledninger til Doktor Baches vei ved graving av åpen grøft. Også her skal vi bygge nye kummer.

Vi forventer å starte opp arbeidene med delprosjekt 1 i første kvartal 2025, og arbeidene skal etter planen være ferdigstilt før sommeren 2025.

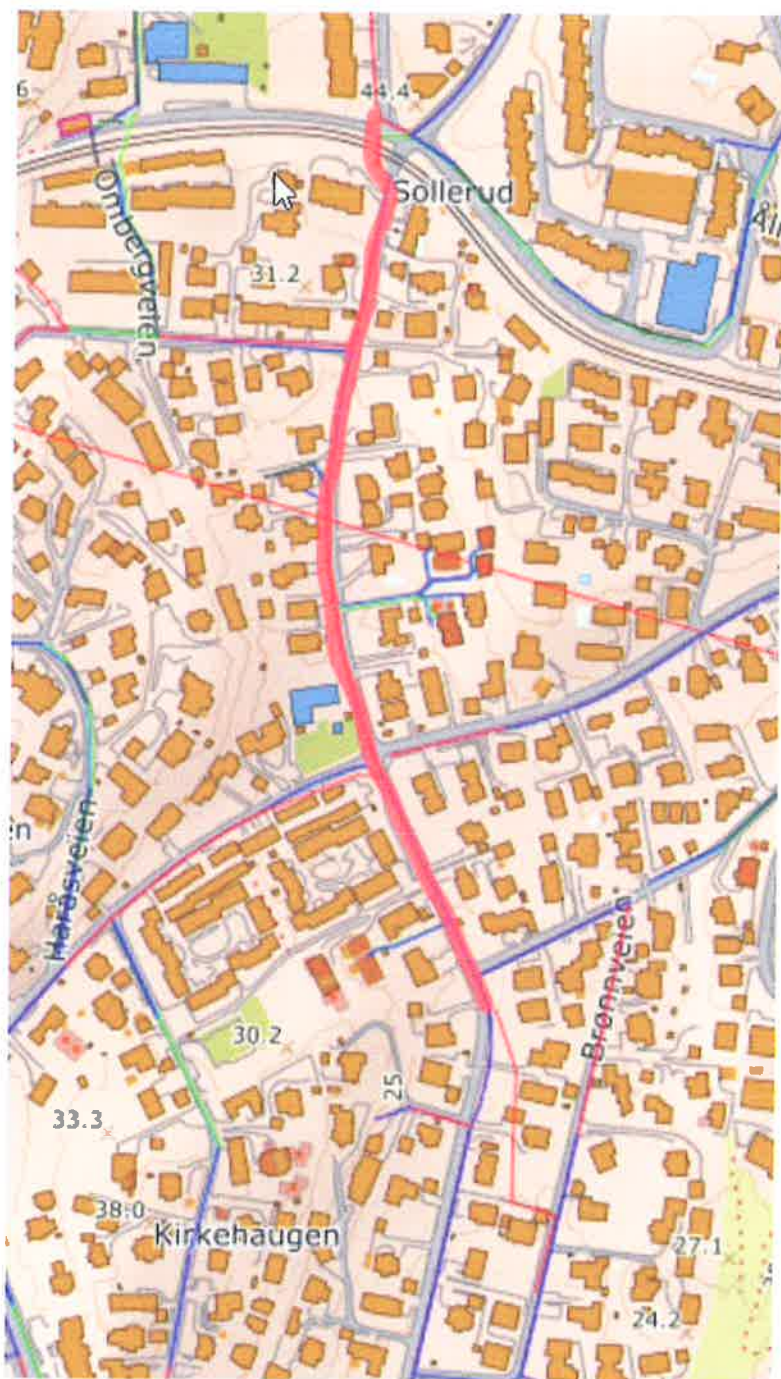


Delprosjekt 1 – Prosjektområde i Jonas Dahls vei, Doktor Baches vei og Sollerudveien

Delprosjekt 2

Andre del av prosjektet omfatter inspeksjon og rehabilitering av utvalgte avløpsledninger og kummer i Sollerudveien, til sammen 493 meter. Eksisterende avløpsledning skal fornyes med en gravefri metode, for å kunne inngå i det planlagte systemet med separate ledninger for spillvann og overvann som skal anlegges i Sollerudveien (delprosjekt 3).

Planlagt oppstart for delprosjekt 2 er andre kvartal 2025, og ferdigstillelse i tredje kvartal 2025.

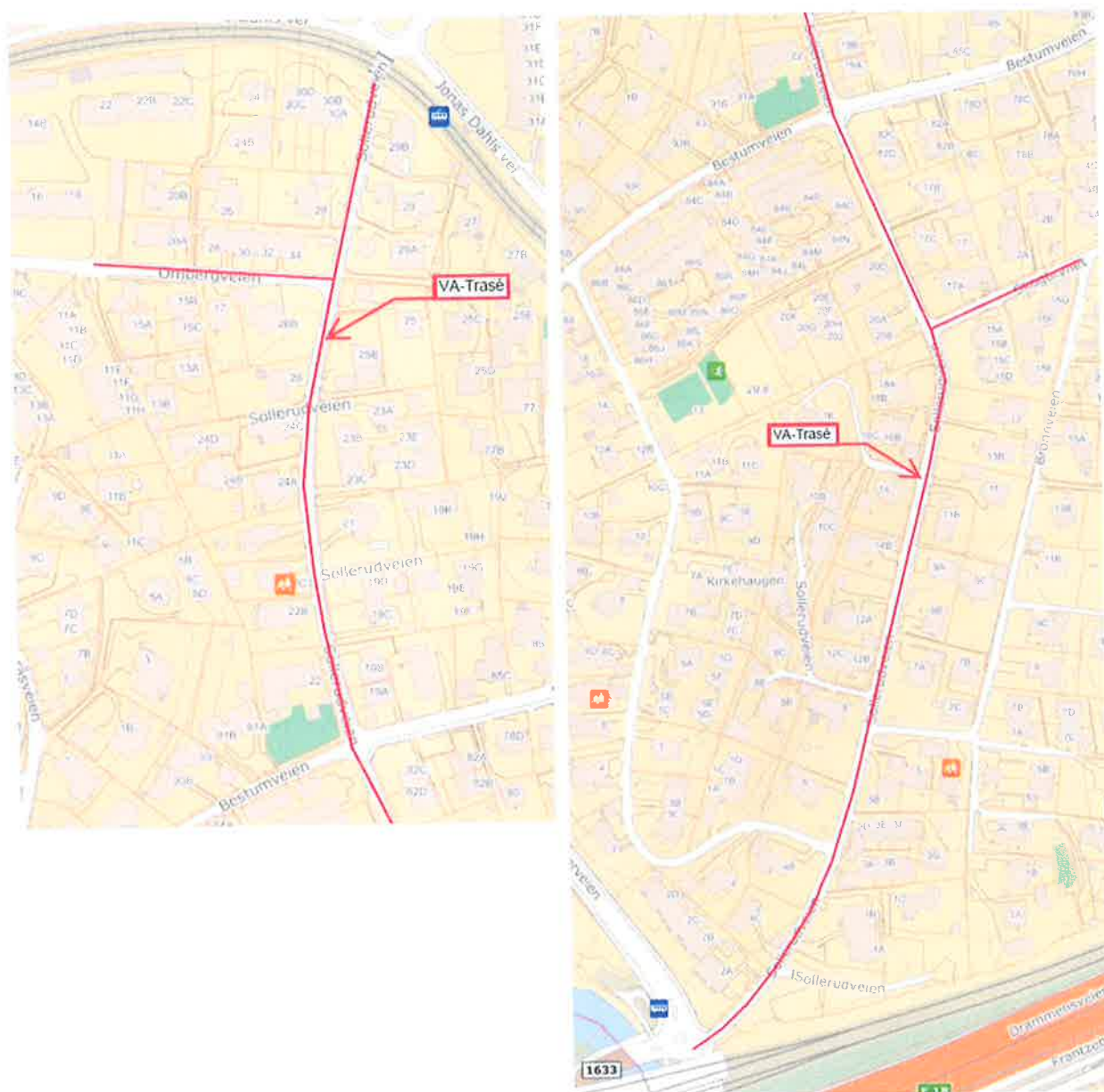


Delprosjekt 2 - Avløpsledninger i Sollerudveien er markert i rødt.

Delprosjekt 3

Videre skal vi grave i offentlig vei for å legge nye hovedledninger i Sollerudveien og deler av Ombergveien og Skogbrynet. Dette gjelder de delene av Ombergveien og Skogbrynet som ikke tidligere er rehabilitert. Vi jobber oss framover etappevis, og strekningen blir totalt ca. 1000 meter. Vi skal også her bygge flere nye kummer.

Delprosjekt 3 har planlagt oppstart i fjerde kvartal 2025 og ferdigstillelse fjerde kvartal 2027.



Delprosjekt 3 – Prosjektområde i Sollerudveien fra Jonas Dahls vei til Lilleakerveien

Er det noe du må gjøre?

Dine private vann- og avløpsrør (stikkledninger) er tilknyttet de kommunale ledningene som skal skiftes ut. Private stikkledninger er ofte i minst like dårlig stand som hovedledningene.

Dersom vi i forbindelse med våre arbeider oppdager at dine private ledninger er i dårlig forfatning, vil vi kreve at du utbedrer ledningene. Du mottar da et skriftlig krav, og får en rimelig frist til å utbedre ledningene.

Vil arbeidene påvirke deg og omgivelsene?

I perioden arbeidene pågår må du regne med ulemper som redusert framkommelighet, anleggstrafikk, støy, støv, rystelser, mulig lukt og kortvarig brunt vann i springen.

Deler av Sollerudveien blir mest sannsynlig stengt for gjennomkjøring i perioder mens arbeidet pågår, men entreprenøren vil sikre at dere har tilgang til deres bolig i hele anleggsperioden.

Sprengningsarbeid medfører støy og rystelser

Vi må bore og sprengne grøften på deler av strekningen fordi det er fjell i grunnen. Vi følger prosedyrer som sikrer at rystelsene ikke blir så kraftige at de kan skade bygninger og konstruksjoner. Vi måler rystelsene ved alle boringer og sprengninger, og vil engasjere et firma til å montere rystelsesmålere.

Før oppstart av boring og sprengningsarbeidet kommer firmaet på befaring for å dokumentere aktuelle bygninger og konstruksjoner med foto/video. Dersom dette gjelder eiendommen din, vil firmaet kontakte deg for å avtale tidspunkt for befaring.

Informasjonsbrev fra entreprenør

Før anleggsarbeidene starter vil du motta et informasjonsbrev fra entreprenøren som skal utføre arbeidene for oss. Her får du nærmere opplysninger om hva som skal skje, nøyaktig tidsrom for anleggsarbeidet, samt kontaktpersoner med navn og telefonnummer.

- Arbeidet med delprosjekt 1 skal utføres av PA Entreprenør AS.
- Det er foreløpig ikke avklart hvilke entreprenører som skal utføre arbeidet i delprosjekt 2 og 3. Vi jobber med disse anskaffelsene.

Er det noe du lurer på?

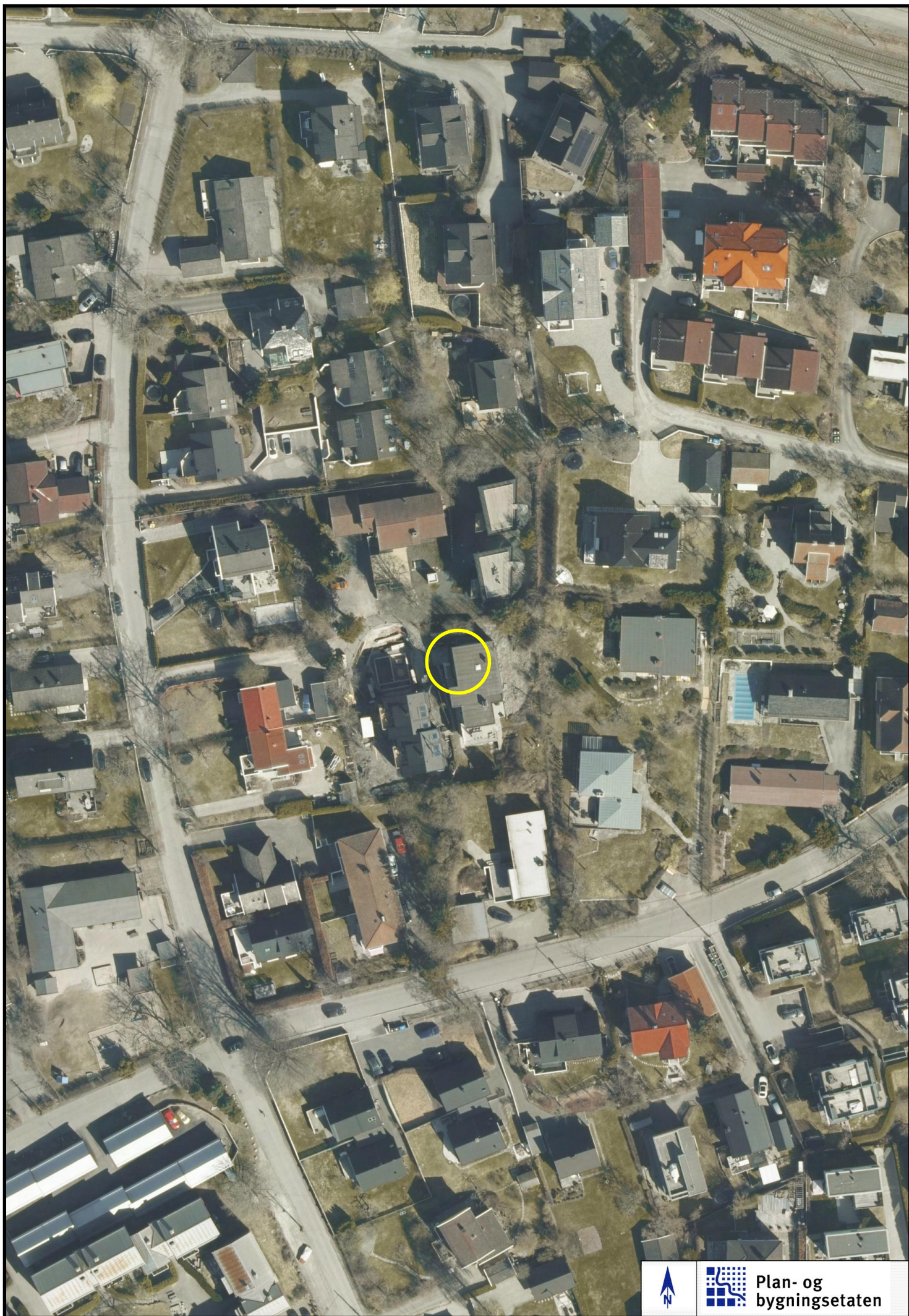
Har du spørsmål om prosjektet kan du ta kontakt med oss på tlf. 23 44 00 00 eller e-post: kunde@vav.oslo.kommune.no.

Les mer om regler for vann og avløp på www.oslo.kommune.no/vav-regler.

Med vennlig hilsen

Kristin Fallmyr Thorvaldsen
avdelingsingeniør I

Ali Hekmatnia
prosjektleder



Plan- og
bygningsetaten

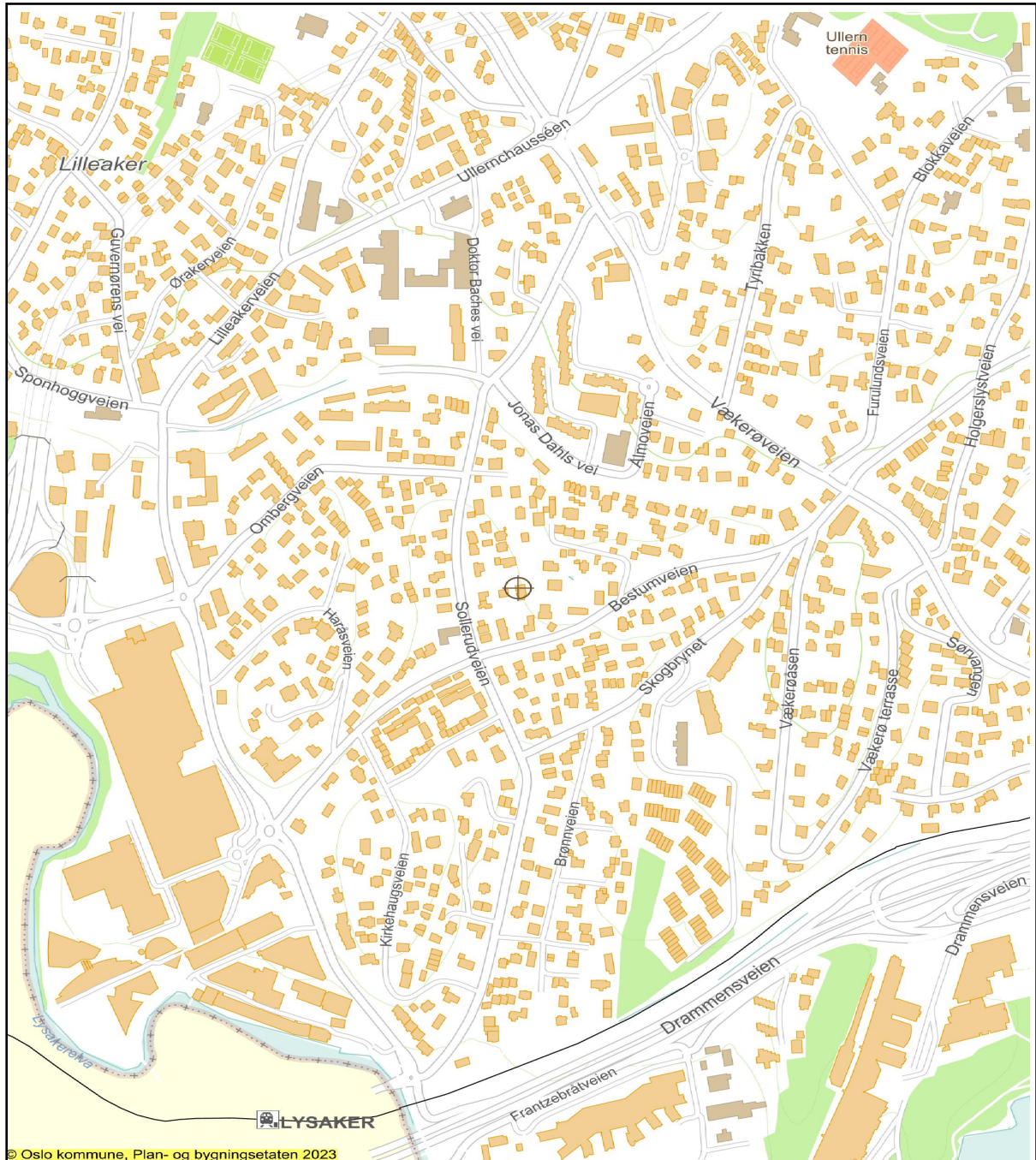
Oversiktskart

Adr.: Sollerudveien 19 G

Bydel : ULLERN

Gnr bnr : 9 / 219

Skolekrets (2020/2021): Lilleaker



Dato: 20.01.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane

T-bane

Markagrense

Vei

Bolig

Andre bygg

Off. friområde

Adresse/eiendom



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

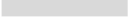
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

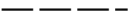


Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

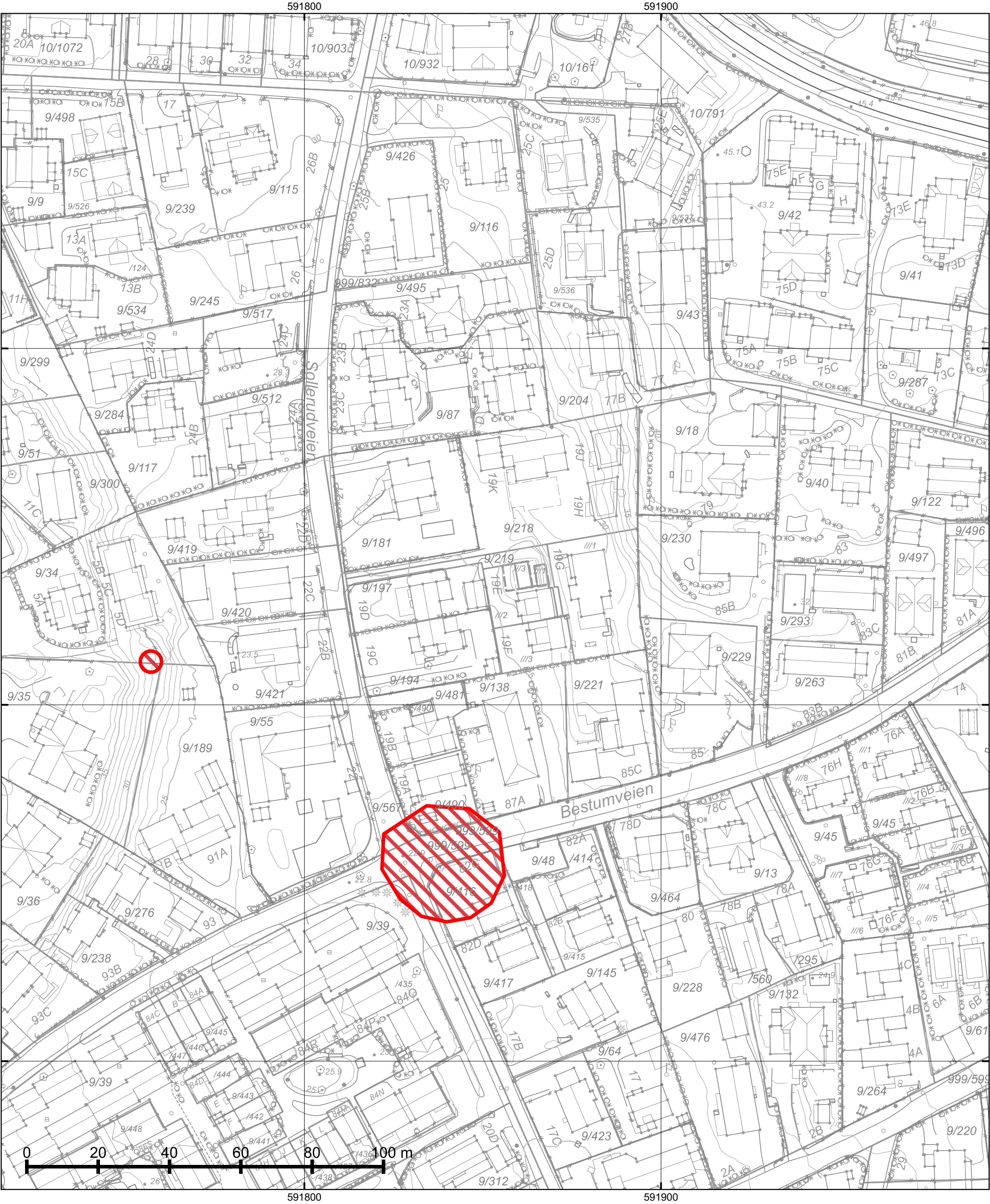
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring





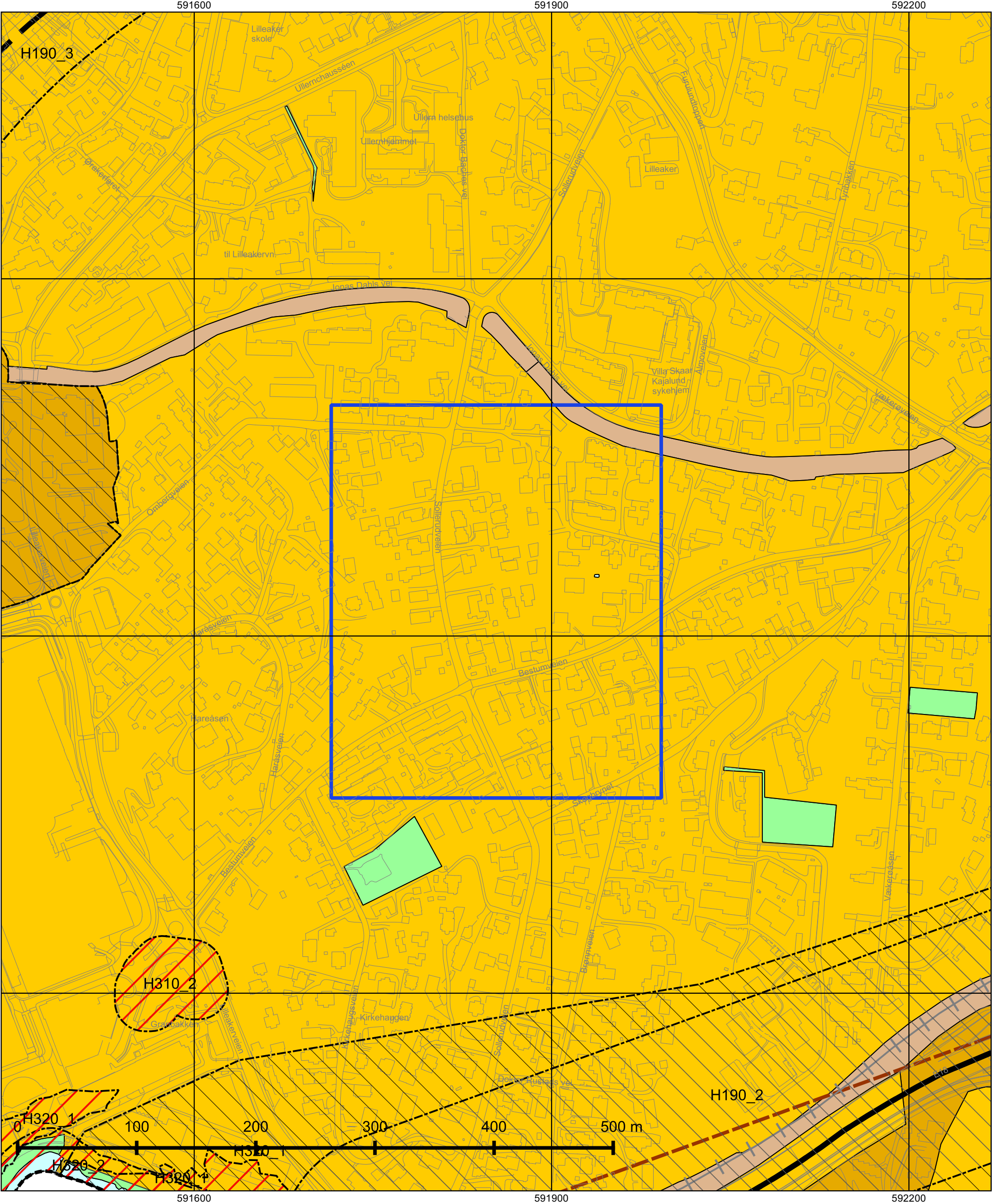
Oslo

Dato: 20.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 137490/ 86503971	Deres ref.: 19494/ HANSPETT	
Adresse: SOLLERUDVEIEN 19G	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 9/219		

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





Oslo

Dato: 20.01.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 137490/86503971

Deres ref.: 19494/ HANSPETT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

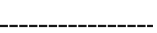
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

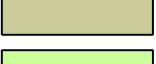
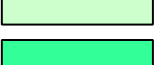
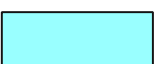
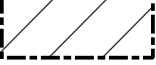
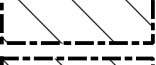
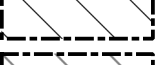
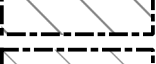
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Wood Arkitektur + Design AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202116571 - 8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Tove Mette Pettersen	Dato: 05.04.2024
Adresse:	SOLLERUDVEIEN 21C	Eiendom:	9/219
Tiltakshaver:	MARIANNE SVENDSEN NERGAARD	Søker:	Wood Arkitektur + Design AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Sollerudveien 21 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av to boenheter, mottatt 26.02.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116571			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Nye plan og snitt lik sist godkjente			4/3
Nye fasader lik sist godkjente			4/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

MARIANNE SVENDSEN NERGAARD, SOLLERUDVEIEN 21C, 0283 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kopi

Jade AS /v/Jan Omholt-Jensen
Thunes vei 2
0274 OSLO

Dato: 16 JUNI 2003

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200202716-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Stig Rolfsvåg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOLLERUDVEIEN 21C	Eiendom:	9/219/0/0
Tiltakshaver:	Marianne og Lasse Nergaard	Adresse:	Sollerudveien 21C, 0283 OSLO
Søker:	Jade AS /v/Jan Omholt-Jensen	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

Eli Frøystadvåg Aubert
for Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Stig Rolfsvåg
Stig Rolfsvåg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA