PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

LILLEAKERVEIEN 63

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Lilleakerveien 63, 0284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 874

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2385 **Eiendomsverdi ref nr:** FY3878

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke. Undertak av takbord/taktro.
Taktekking av Planja takpanner fra 2000. Undertakstekking av papp fra 2000.

Murt pipe over tak.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra 2000.

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i originale trerammer. Glassene antas å være fra rundt 2000.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986 på kjøkken.
Sidefelt med 2-lags glass fra byggeår ved inngangsdør.
Ett nyere vindu i kjeller.
Skyvedør i tre fra byggeår med med 2-lags glass. Glassene antas å være fra rundt 2000.

Ytterdør i tred fra byggeår.

Terrasse i trekonstruksjoner over to nivåer med adkomst fra stue og hage. Totalt areal ca. 30 m². Dekke av terrassebord. Elektrisk markise.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, Tarkett, tregulv, krok
Vegger: malte flater, panel, tapet
Tak: malte flater, panel

Takhøyde i trapperom 2. etasje målt til ca. 2,40 m.
Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,41 m.
Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2, 30 m.

Lettbetongelementer mot kjeller. Øvrige av trebjelkelag. Info fra byggesøknad.

Boligen har pipe og vedovn.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Innerdører: Slagdører av forskjellig alder og kvalitet.

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted

Garderobeskap i soverommene og i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Baderom pusset opp i 1998 som en forsikringssak. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Flis på gulv og vegger. Taket har plater.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, servant, bidé
Ventilasjon: Elektrisk vifte

Bad/vaskerom kjeller
Baderom/vaskerom fra 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: fakturaer, sjekkliste, noe bilder
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra 1986. Kjøkkenet har innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin i nisje. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Lekkasjestopper.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med eldre standard
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for baderom i kjeller.
Det er kopperrør synlig i kanal mellom 1. og 2. etasje.
Det synlig plastrør til baderom i 2. etasje (luke på toalettrom), men utførelsen her er ikke dokumentert.
Det går kobberrør fra byggeår til toalettrom.
Hovedstoppekran i luke på baderom i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plast av varierende alder.
Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstank er innebygget i innredning i baderom.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell iht. søknad (ikke ytterligere

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerbart).

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Grunnmur i betong.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og det er ikke fall fra bygningen iht. dagens anbefaling.

Tidligere nedgrav oljetank er dokumentert sanert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

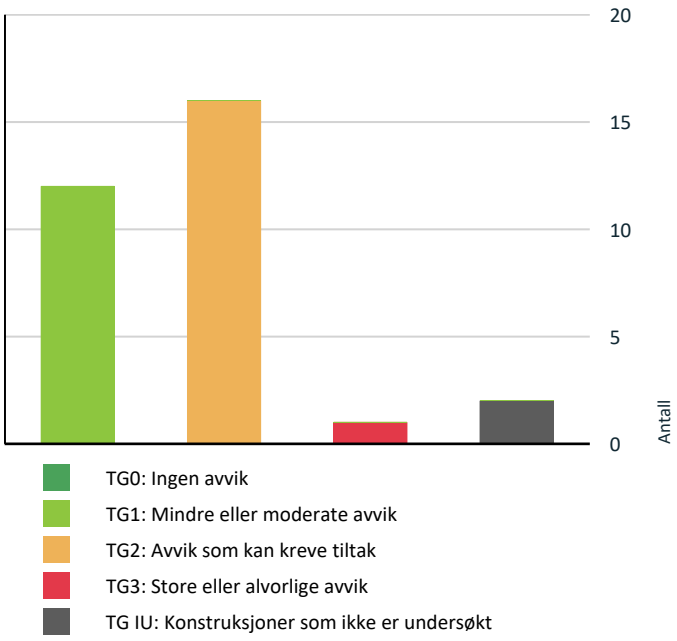
Halvpart av tomannsbolig

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

Dagens baderom var opprinnelig adskilt WC og bad.
Endringen er normalt ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

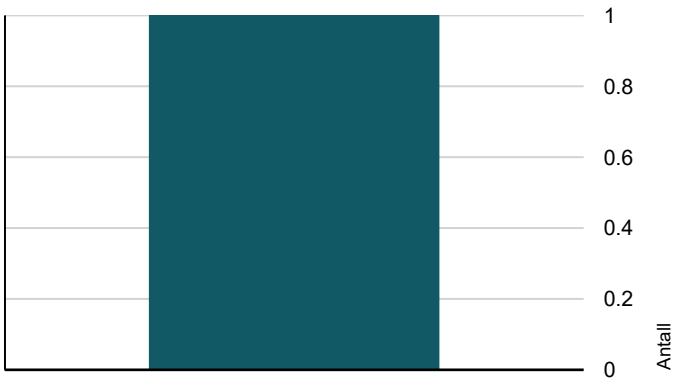
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Undertakstekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier. Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av Planja takpanner fra 2000.

Murt pipe over tak.

Merknad: Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Undertakstekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertakstekking av papp fra 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tettesjikt/membran er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Tettesjikt/membran eldre enn 18 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader; anbefales tett oppfølging fra innside loft og å planlegge for rehabilitering/utskifting ved tegn til svikt.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.
Det opplyses av eier om at to soverom i 2. etasje er renovert med ny vindsperre og ny isolasjon. Forholdet er ikke ytterligere kontrollerbart.

Til informasjon: Eier opplyser om at huset er beiset etter befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Kaldt loft med adkomst via stigeluke. Undertak av takbord/taktro.

Merknad: Stedvis utett insektsnetting.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i originale trerammer. Glassen antas å være fra rundt 2000.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1986 på kjøkken.
Sidefelt med 2-lags glass fra byggeår ved inngangsdør.
Ett nyere vindu i kjeller.
Skyvedør i tre fra byggeår med med 2-lags vindusglass. Glassene antas å være fra rundt 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene fra byggeår og 1986 (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
• Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ingen umiddelbare utskiftninger synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
• Kondensering på eldre vinduer er påregnelig. Ventilering bør tilpasses for å minimere problemet.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeår.

Merknad: Døren fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner over to nivåer med adkomst fra stue og hage. Totalt areal ca. 30 m². Dekke av terrassebord. Elektrisk markise.

Til informasjon: Eier opplyser om at terrassen vasket og oljet etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedre del av terrassen har værslitt dekke og lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, tarkett, tregulv, krok
Vegger: malte flater, panel, tapet
Tak: malte flater, panel

Takhøyde i trapperom 2. etasje målt til ca. 2,40 m.
Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,41 m.

Tilstandsrapport

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2, 30 m.

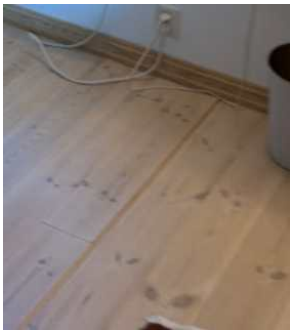
Merknad: Boligen er fortløpende pusset opp, men en del overflater har høy alder. Overflater fremstår i hovedsak hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tregulv i kjellerstue har en større sprekk hvor gulvbordene har sklidd fra hverandre. Det er svikt i gulvet i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes utbedring av tregulv i kjellerstue.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Lettbetongelementer mot kjeller. Øvrige av trebjelkelag. Info fra byggesøknad.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av Stue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Baderom og boder er ikke egnet for målinger og kun kjellerstue i kjeller er derfor målt.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har pipe og vedovn.

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er fremlagt tilsynsrapport datoert 03.10.2025 uten avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da veggene er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er i mars 2026 oppdaget avflassing av innvendig malt betongvegg i kjellerstue. På befaring 07.04 ble det utført fuktsøk i området som viser forhøyde fuktverdier. Årsaken til fuktinntregning var iht. eier et taknedløp hvor rør for bortledning av vann hadde hoppet av og var forstoppet - dette er utbedret av eier selv.
• Oppdatering 05.05.2026. Nytt overflatesøk indikerer fortsatt fukt i veggen, men på et noe mindre området.
Innvendig kjellermur er nylig overflatebehandlet med ordinær veggmaling (ikke diffusjonsåpen).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Med tanke på dreneringens alder er det risiko for fuktinntregning i kjellervegger. Jevnlig tilsyn anbefales. Se forøvrig punkt for drenering og fuktsikring. Det bør utvises varsomhet med bruk av organiske materialer mot kjellervegg- og gulv.
• Det anbefales benyttet diffusjonsåpen overflatebehandling. Manglende diffusjonsåpen overflatebehandling kan medføre oppfukting, avflassing og risiko for mikrobiell vekst over tid.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Merknad: Trappen fremstår med normal slitasjegrad. Se forøvrig punkt for HMS.

Andre innvendige forhold - asbest

Beskrivelse

Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 omfatter produkter med asbest. Uskadde materialer med asbest er ufarlige i daglig bruk. Asbest må tas hensyn til ved eventuell sanering. I denne boligen er det asbestholdige bygningsdeler blant annet i vindsperreplater samt plater i garasjen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom pusset opp i 1998 som en forsikringssak. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Flis på gulv og vegger. Taket har plater.
Sanitærutstyr: Dusjnisje, servant, bidé
Ventilasjon: Elektrisk vifte

Tilstandsrapport

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Badet er opplyst pusset opp i 1998, altså i en periode der utførelsen kan være gjort etter overgangsregler fra tidligere forskrift. Det kan derfor ikke legges til grunn at våtrommet er etablert med tettesjikt på vegger slik som etter senere krav. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt oppbygning og løsning gis det TG3 på membran/tettesjikt.
TG3: Sluk fra byggeår.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Ved fortsatt bruk anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann (endrer ikke tilstandsgrad).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

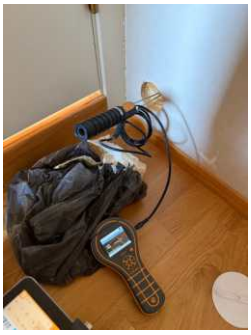
Beskrivelse

Det ble vurdert ikke forsvarlig å bore hull i veggplater fra byggeår på toalettrom pga. fare for asbest.

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.





KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderom/vaskerom fra 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: fakturaer, sjekkliste, noe bilder

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 31 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe svakt fall på gulvet i dusjsonen. Fallet oppfyller ikke kravet på fall på 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.





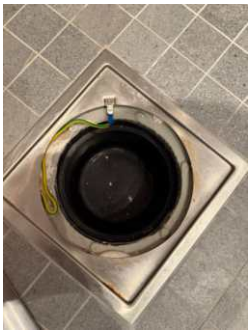
KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er ikke foretatt. Det ble foretatt fuktmåling ved luke for stoppekran. Fuktmålinger her anses som minst like godt som et eventuelt hull tatt et annet sted. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra 1986. Kjøkkenet har innredning med malte, profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskkum med ettgreps

blandebatteri. Det er oppvaskmaskin i nisje. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Lekkasjestopper.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillig tiltak.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kjøkkeninnredningen er over 35 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men på bakgrunn av alder må det påregnes behov for tiltak/utskiftning på sikt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med eldre standard
Gulvmontert toalett
Servant
Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) for baderom i kjeller.
Det er kobberrør synlig i kanal mellom 1. og 2. etasje.
Det synlig plastrør til baderom i 2. etasje (luke på toalettrom), men utførelsen av skjulte føringer her er ikke dokumentert.
Det går kobberrør fra byggeår til toalettrom.

Hovedstoppekran i luke på baderom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vannrørene av kobber har overskredet mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ved oppgradering av våtrom i 2. etasje er det naturlig med utskiftning av vannledninger.



Kobberrør



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plast av varierende alder.
Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Merknad: Det er ikke påvist eget innvendig stakepunkt. Det er registrert stakeluke i utvendig felles kum, og funksjonen for den aktuelle boenheten forutsettes ivaretatt herfra.

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Til informasjon: Ventilasjonen er i henhold til krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelige etter dagens belastning, og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service siste 2 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er innebygget i innredning i baderom. Tanken står i rom med sluk. Det er ukjent tilknytning for EL, men det legges til grunn at dette er iht. krav med bakgrunn i fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Til informasjon: Det er foretatt el-kontroll i regi av Elvia i 2017 hvor det var noen mindre avvik som er dokumentert utbedret.

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.
   1973 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for følgende er fremvist:

   -Solceller (2020)
   -SIKRINGSSKAP OPPGRADERT. BYTTET LIKT MOT LIKT. TILTAKET ANSES SOM VEDLIKEHOLD, Bad: installasjoner på baderom. vk, Downlights, stikk. (2020)
   -komponentbytte av termostat og gulvføler på bad 2. etg (2013)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Brann i utvending hovedbryter i forbindelse med solcelleanlegg. Forholdet er utbedret med rapport datert 17.09.2025.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på anleggets alder og manglende el-kontroll siste 5 år anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell iht. søknad (ikke ytterligere kontrollerbart).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.
Beskrivelse fra byggesøknad: "20 cm. betong m/ 10 cm. utv. isolas jon av 10 cm. grunnmusplank.".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert et par mindre sprekker i grunnmuren (som anses normalt i forhold til alder og byggemåte).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss. Sprekker/riss bør pusses slik at man unngår vanninntrenging og akselerer nedbrytning som feks. frostspreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt og det er ikke fall fra bygningen iht. dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på rørfornying (strømpe) av bunn- og uttrekksledninger for spillvann (2025).

Utvendig stakeluke i kum utenfor Lilleakerveien 63 iht. eier.

Utvendige avløpsrør er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Det er ikke utført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Oljetank

Beskrivelse

Tidligere nedgrav oljetank er dokumentert sanert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Avviket med lavt rekkverk vurderes som begrenset (88 cm); behov for utbedring bør vurderes ut fra bruk og livssituasjon, særlig med tanke på barn, eldre eller andre med økt risiko for fall.
• Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbelgarasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1973

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

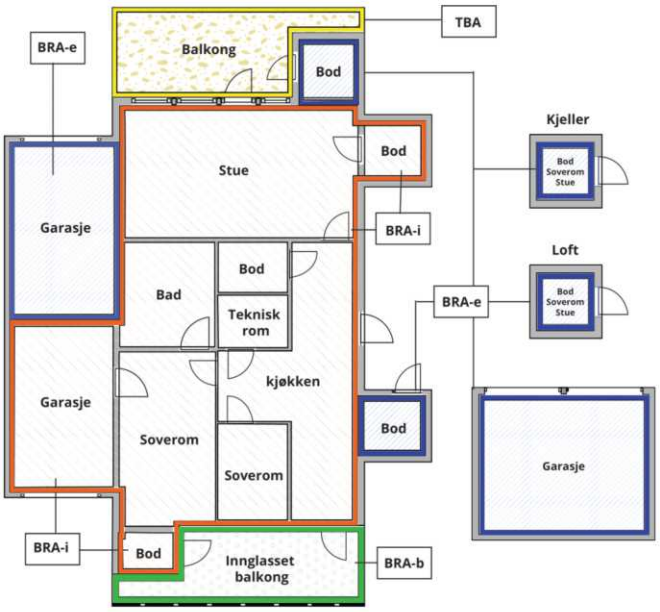
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	51			51	
1. etasje	53			53	30
Kjeller	43			43	
SUM	**147**				**30**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bad, kott, stue		

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens baderom var opprinnelig adskilt WC og bad. Endringen er normalt ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Halvpart av dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Ernst Norvald Bryn	Kunde
	Mette Bryn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	874		0	212.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lilleakerveien 63

Hjemmelshaver

Bryn Ernst Norvald, Bryn Mette

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med belegningsstein, heller, terrasse, plen og beplanting ellers.
Redskapsbod.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og 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 på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale 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. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

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 funksjonsprøving 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.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

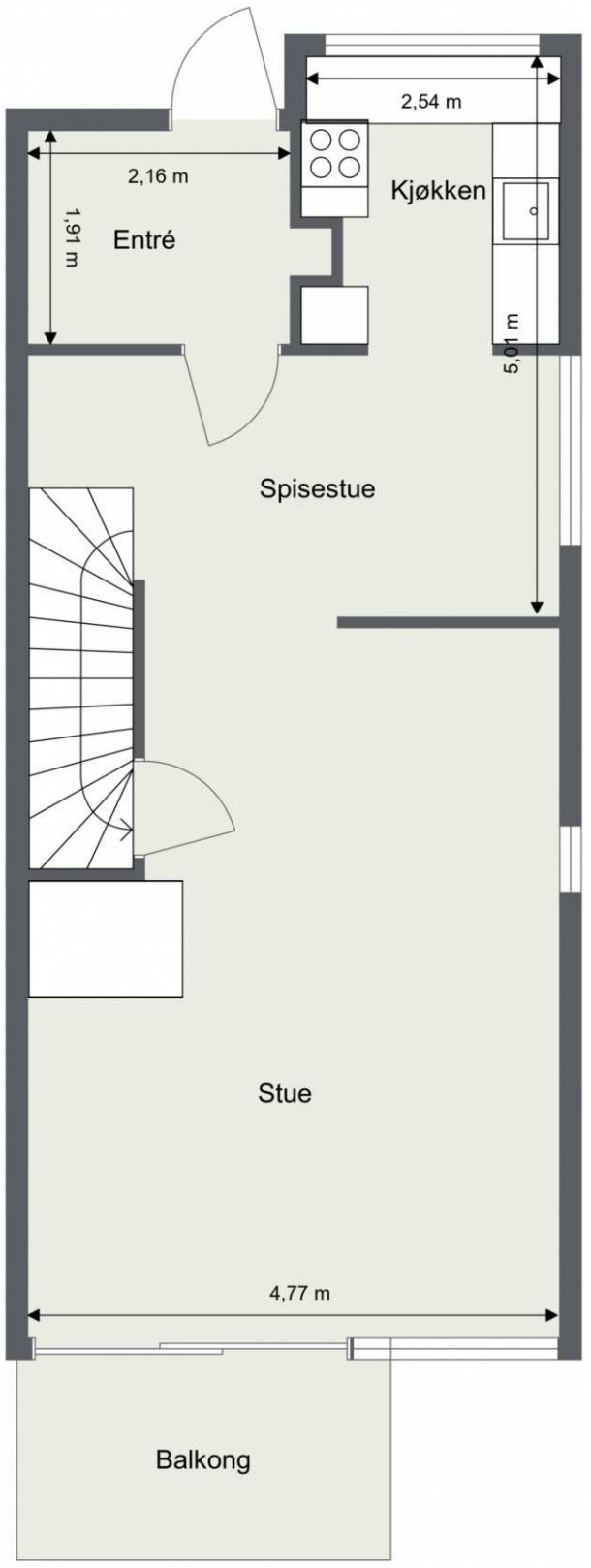
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Lilleakerveien 63

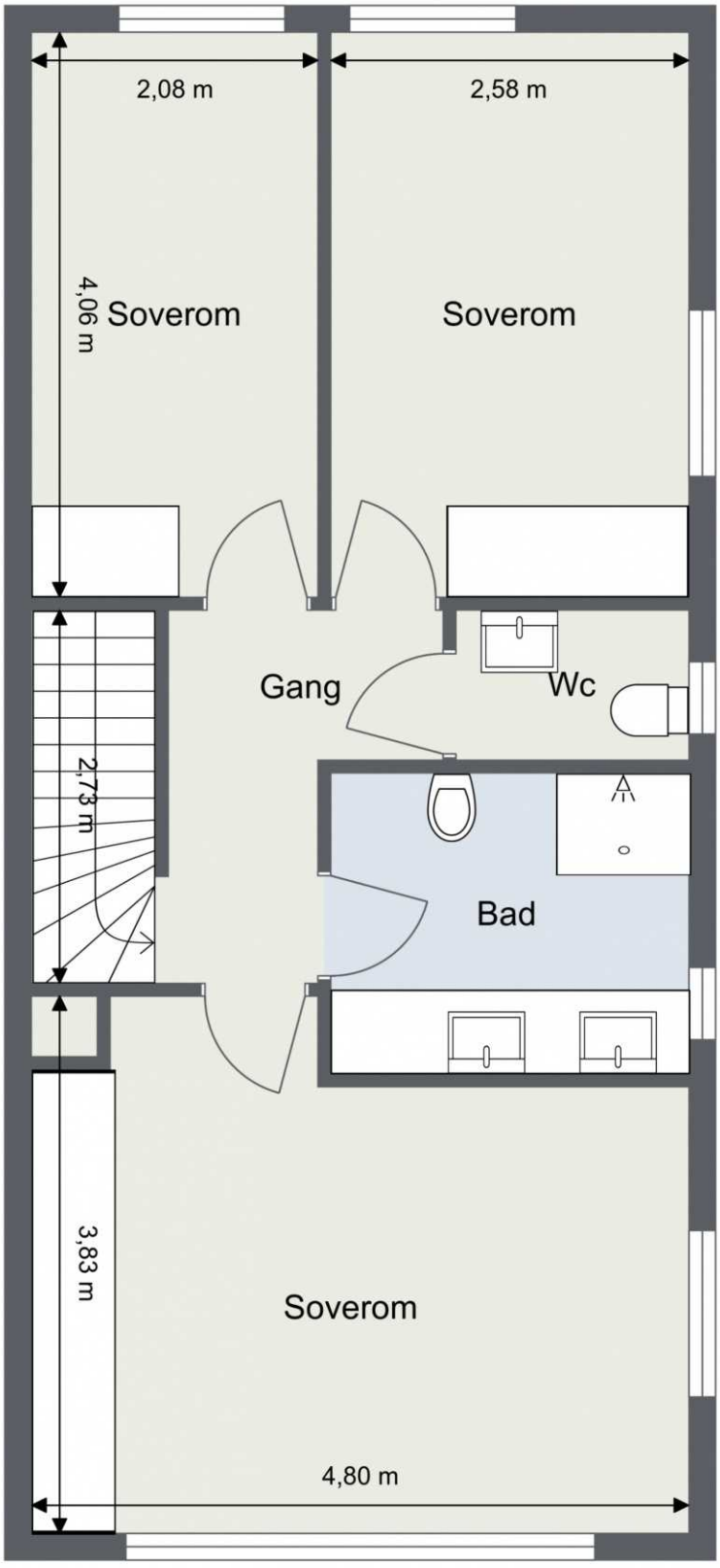
1. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Lilleakerveien 63

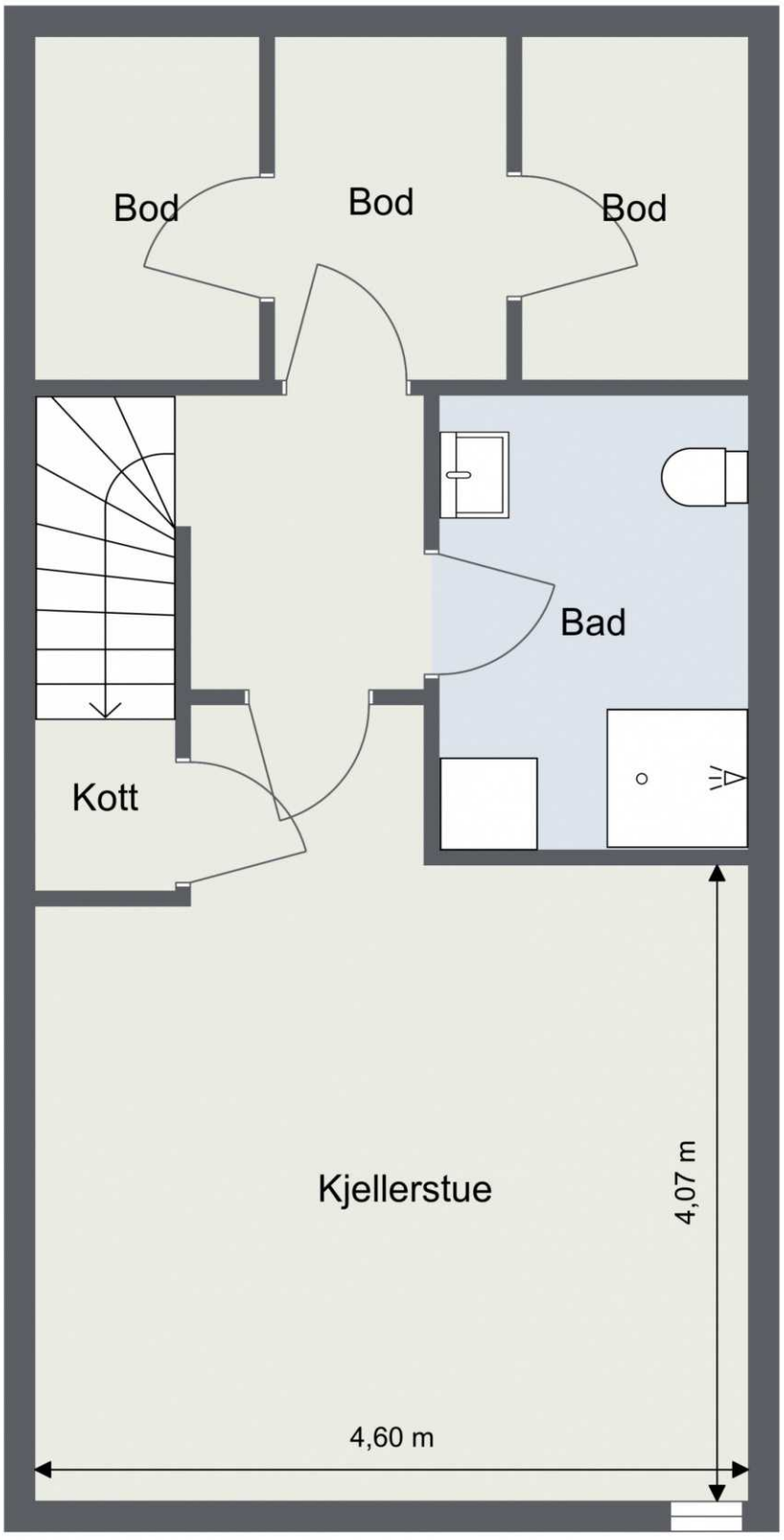
2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Lilleakerveien 63

Kjeller



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260190
Addresse	Lilleakerveien 63		
Postnr.	0284	Sted	OSLO
Selgers navn	Ernst Norvald Bryn		
Selgers navn	Mette Bryn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1985

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

41 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If v Forsvarets personellservice

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygget nytt bad i kjeller i 2019.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring, prosjektplan og faktura. Kan fremlegges etter forespørsel.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtromsnormen er fulgt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtromsnormen er fulgt.

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

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

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

Utført i henhold til forskrifter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, prosjektering og faktura.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fornyelse av vann og avløpsrør i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Prosjektbeskrivelse, faktura og bekreftelse på rørfornyelse. Ny utvendig stakeluke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vinduer i 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelser og faktura.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært fukt på yttervegg ved taknedløp. Er reparert.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken og nytt bad. I tillegg oppgraderinger ihht forskrift.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, prosjekt og faktura ifbm nytt bad i kjeller og termostatbytte varmekabel/-folie på bad og kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, 2017.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Inen avvik i tilsynsrapporten.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reparasjon på solselleanlegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Befaringsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oljetanken er fjernet etter pålegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget ut ifbm nytt kjøkken i 1987.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Nabovarsel om ønsket utbygging mot garasjer. Fremlagt plan er avvist i 2026.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.05.2026

Signert av *Ernst Norvald Bryn*

Initialer selger:
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lilleakerveien 63, 0284 OSLO**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297738**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80661800**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **874**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **223,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 786 kWh**



Lilleakerveien 63, 0284 OSLO

Detaljering

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

Lilleakerveien 63, 0284 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

rsmøte i Fuglesang Felleseie, torsdag 26. juni 2025 kl. 18.00, i Ørakerstien 31

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling

2. Godkjenning av regnskap 2024 (se vedlegg 1)
   Regnskapet for 2024 viser et overskudd til på kr 167 410, bakgrunn for dette var at Telia ble betalt i januar på kr 154 983,84, så reellt overskudd var på kr 12 426,- som i all hovedsak er på grunn av at lekeplassmidler og diversepost ikke ble brukt som budsjettert mens strømutgifter var en del høyere.

3. Godkjenning av budsjett for 2025 (se vedlegg 1)
   Det foreslås å beholde årskostnaden per husstand på kr 10 500. I foreslåtte budsjett er det estimert et underskudd på kr 16 253. Utover en generell prisøkning på 5% estimeres det med høyere kostnad til containere (stor til høsten), vi viderefører avsetning til Prosjekt lekeplass med kr 5000.

4. Valg av nytt styremedlem
   Styremedlemmer velges for tre år av gangen. Christine har sittet i tre år, og ønsker å tre ut av styret nå. Vi trenger derfor et nytt medlem. Meld gjerne interesse i forkant.

5. Dugnader
   Det gjennomføres felles dugnad mai, og i oktober etter høstferien. Det bestilles stor container til høstdugnaden

6. Eventuelt

Vi minner om at saker som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet, må fremmes gjennom styret. Saksfremlegg som er styret i hende senest 1 uke før årsmøtet skal behandles, se vedtektene §3.

Vel møtt!

Hilsen styret i Fuglesang felleseie

Christine, Øystein og Runar

Årsmøte i Fuglesang Felleseie, torsdag 27. juni 2025 kl. 18.00, i Ørakerstien 31

Til stede:, Ø23; Runar Thorsrud Ø31; Sameer Manohar Sawant, Ø18, Kjersti Holm Ø29, , Hege Døssland (Ø27), Øystein Eriksen (Ø22), Marit Søholt Stokes Ø15, Daniel Sætre Ø23,

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling
   Godkjent

2. Godkjenning av regnskap 2024
   Regnskapet ble godkjent.

3. Godkjenning av budsjett for 2025
   Budsjettet ble godkjent. Det ble vedtatt å beholde årskostnaden per husstand på kr **10 500.** Betalingsfristen settes til 31. august. Dersom noen ønsker å dele opp årskostnaden så er det mulig, bare gi beskjed til styret per e-post (styretfuglesang@gmail.com). Det estimeres et underskudd på kr 16 253. Utover en generell prisøkning på 5% estimeres det med høyere kostnad til containere (stor til høsten), vi viderefører avsetning til Prosjekt lekeplass med kr 5000. Vi vil tross underskudd ha en god beholdning i sameiet. Det vil for neste år bl.a. vurderes en oppgradering av sikringsskap i «tilfluktssrommet» som blant annet er for utebelysning og spredenett for fiber.

4. Valg av nye styremedlemmer
   Styremedlemmer velges for tre år av gangen. Christine har sittet tre år . Hege Døssland trer inn i styret som fra nå vil bestå av Hege Døssland, Øystein Eriksen og Runar Thorsrud

5. Informasjon:
   1. Global Connect: Det har med et unntak vært positive tilbakemeldinger på overgang til Global Connect og fiber. Vi har en enhet som det skal gjøres noen forbedringer for innvendig og utvendig føring av kabler. Ellers ble det som tidligere informert ikke utført noe gravearbeid da en benyttet eksisterende rør for å trekke spredenett i vårt område. Tilknytning til hovednett er hentet fra Lilleaker skole og kommer inn via Ørakerstien 7.
   2. «Tilfluktsrom»: Det ble bedt om informasjon om tilfluktsrommet. Det ble gjort arbeid rundt dette ved tidligere styre tilbake i 2014/2015. Dette rommet er ikke definert som tilfluktsrom av Sivilforsvaret eller andre instanser. Fuglesang har i så måte ikke noe ansvar for å vedlikeholde eller opprettholde rommet ihht de standarder som kreves for et tilfluktsrom.

6. Dugnader
   Vi gjennomfører fremdeles to dugnader i året, vår (forkant av 17 mai) og høst.
   Det var enighet om å kjøre fast container på høst, mens vi på vår kun gjør dette ved behov for å unngå unødvendig kost. Bakgrunn for dette er at vi nå kun kan ha hageavfall i container.

Ettersom det er gratis avhending av hageavfall på Bygdøy og Smestad så vil det lille volumet vi har på våren kunne håndteres per husstand.
Styret har bestilt godt vær til høstens dugnad så vi får mulighet til å samles etter dugnad for litt grilling av pølser og sosialt samvær i nabolaget

7. Eventuelt

   Det var ellers ingen innmeldte saker til møtet.

   Det ble tatt opp tre punker

   1. Parkering av «uvedkommende» på nedre område
   2. Tidvis høy fart på syklister og elsparkesykler langs Ørakerstien

   For å ta tak i disse punktene var det enighet å anskaffe to typer skilt. Et skilt som settes på nedre område der det vil stå «Privat Parkering». Det andre vil være et advarselskilt med «Barn leker», kjør forsiktig. Så håper vi det bidrar til at folk viser hensyn til gående i Ørakerstien og at vi unngår at folk som ikke bor eller er gjester i Fuglesang parkerer på vårt område. Skiltene dekkes under Diverse budjsettpost.

Styret ønsker alle en riktig god sommer!

Med vennlig hilsen

styret i Fuglesang felleseie,

REGNSKAP 2024 OG FORSLAG TIL BUDSJETT 2025						
	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	***Avvik 2024***	**Forslag budsjett 2025**		***Kommentar til regnskap 2023***
Beholdning per 1/1	117 654	113 481	4 173	285 064		*Beholding høy inn til 2025 grunnet forsinket betaling til Telia*
			0			
Inntekter			0			
Årsavgift	231 000	231 000	0	231 000		
Renter	0		0			
Sum inntekter	**231 000**	**231 000**	**0**	**231 000**		
Utgifter						
Strøm	18444,29	13 131	5 313	19 920		*Noe lavere strømutgifter enn estimert.*
Kabel TV		164 136	−164 136	64 577	*154983,84*	*Denne ble betalt i januar og hensyntar 5 mnd*
Fiber GC				95 326		*7 mnd Med Global Connect fra 01.06.2025*
Container	10954	13 000	−2 046	15 000		*Noe høyere kostnad grunnet stor container*
Brøyting	32 945,40 kr	31 869	1 077	35 581		
Diverse (singel, lyspæ	1205	11 800	−10 595	11 800		*Lite innkjøp i 2024 forventer behov for pærer og singel*
Prosjekt lekeplass	0	5 000	−5 000	5 000		*Ingen kostnad til lekeplassen bokført*
Bankgebyr	41	37	4	50		
Sum utgifter	**63 590**	**238 973**	**−175 383**	**247 253**		
Overskudd/undersk	167 410	−7 973	175 383	−16 253		
Årsavgift per hussta	**10 500**	**10 500**		**10 500**		
bank per 31.12.24	285 063,92 NOK			268 811		

Vedtekter for Fuglesang felleseie

1. Fuglesang felleseie Fuglesang felleseie er et samarbeid mellom eierne av Ørakerstien 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 og Lilleakerveien 61 og 63 samt fellesarealet under gnr./bnr. 10/75 og eierne av Ørakerstien 16, 18, 20 og 22 samt fellesarealet under gnr./bnr: 10/38; i alt 22 ideelle parter.

Eier av en av ovenfor nevnte adresser er automatisk medlem i Fuglesang felleseie.

Ved eierskifte skal styret informeres.

2. Formål Formålet med samarbeidet i Fuglesang felleseie er å ivareta eiernes interesser når det gjelder vedlikehold av fellesarealene, gnr./bnr. 10/75 og gnr./bnr. 10/38 inkludert tilfluktsrom, abonnement på kabelfjernsyn, strøm tilfellesbelysning, snøbrøyting, leie av container ved dugnader med mer.

3. Årsmøte Ordinært årsmøte holdes en gang årlig, normalt innen utgangen av mai måned. Innkallingen **skal være s**kriftlig med minst to ukers varsel. Den skal inneholde regnskap, forslag til budsjett og dagsorden for møtet. Innkomne saker må være styret i hende minst 1 uke før årsmøtet.

Dagsorden

- Behandle og godkjenne regnskap og budsjett
- Innkomne forslag . Valg av medlemmer til styret

Styret kan skriftlig innkalle til felleseiemøte med minst 7 dagers varsel. Likeledes skal ekstraordinært felleseiemøte avholdes når dette kreves av medlemmer av Fuglesang felleseie. Kravet skal fremsettes skriftlig og gjøre rede for de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger på årsmøtet treffes med alminnelig flertall hvis annet ikke er bestemt. Ved bruk av mer enn 2/3 av felleseiets netto kassabeholdning, kreves 2/3 flertall.

På felleseiemøtet har hver husstand en stemme.

Okonomi Arsmøtet fastsetter kontingent fra år til år. Kontingenten skal dekke budsjetterte utgifter som abonnement på kabelfjernsyn, strøm til fellesbelysning, snøbrøyting, leie av container *v*ed dugnader og nødvendig vedlikehold knyttet til fe**llesarealene.** Årsmøtets vedtak er bindende for medlemmene av Fuglesang felleseie.

Vedtektsendring Arsmøtet vedtar Fuglesang felleseies vedtekter. Arsmøtet kan beslutte opphør av vedtekter, **fas**tsette nye og endre eksisterende. Slike vedtak krever 2/3 flertall.

4. Styre Fellesoppgavene administreres av et styre som har fullmakt til å opptre på vegne av samtlige medlemmer i Fuglesang felleseie. Dette gjelder i alle saker som er definert under punkt 2: *Felleseiets formål.*

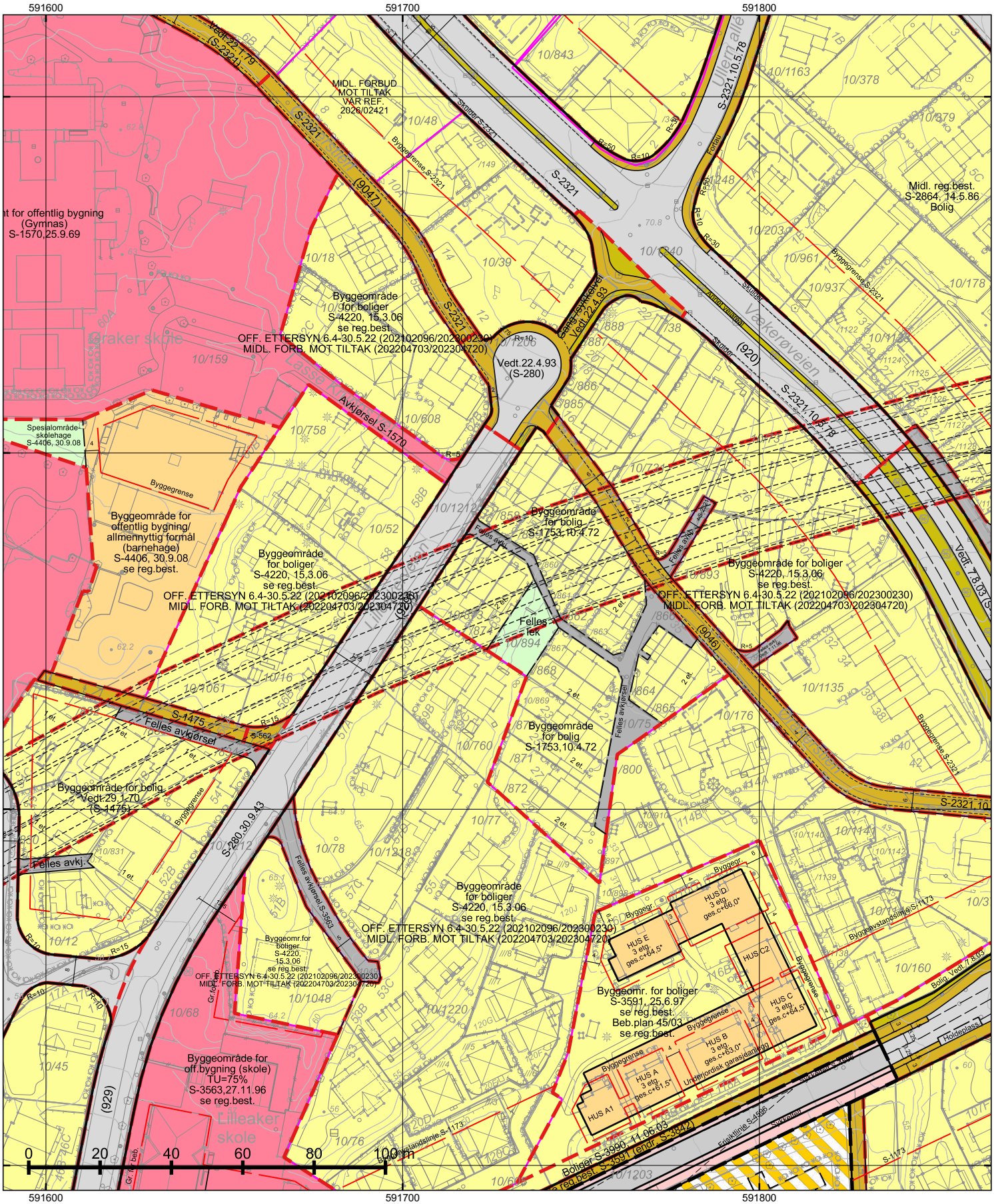
Styret består av minst tre medlemmer som velges av årsmøtet for tre år av gangen.

Medlemmer til styret kan gjenvelges.

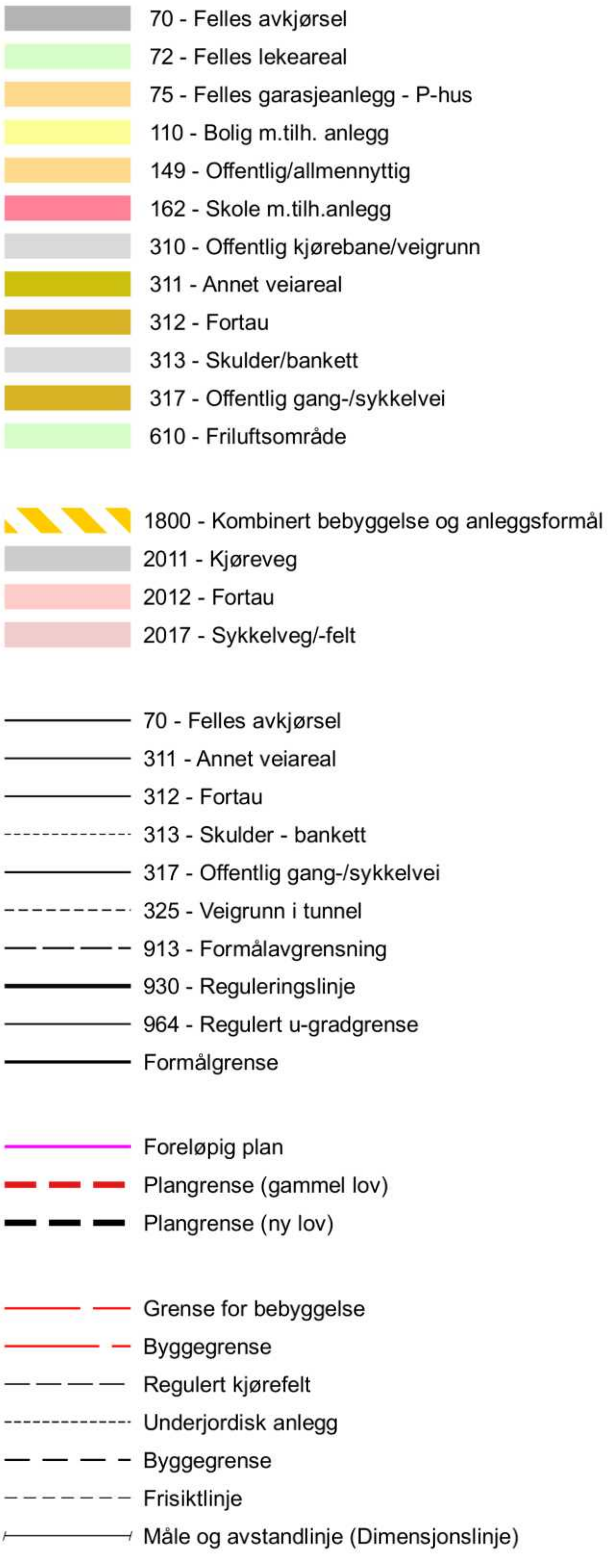
Ut over budsjetterte utgifter har styret fullmakt til å utbetale inntil kr 22.000,-. For at slik utbetaling skal kunne finne sted, kreves det underskrift fra minst to av styrets medlemmer.

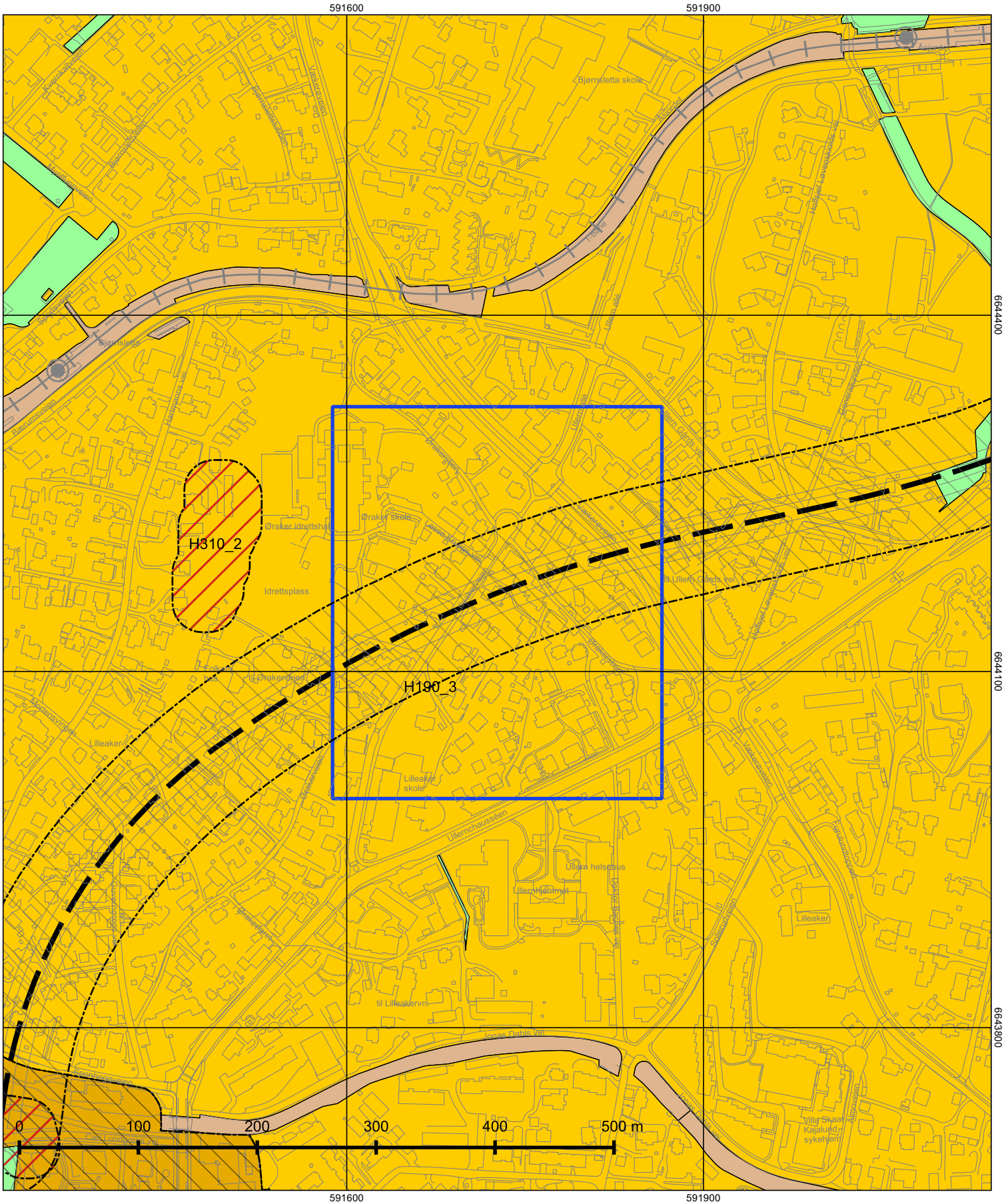
Styret plikter å føre regnskap.

Vedtektene er vedtatt på årsmøtet i Fuglesang felleseie 12. mars 2013.


591600
591700
591800
6644300
6644200
6644100
6644000
Graker skole
Lilleaker skole
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage) S-4406, 30.9.08 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for bolig S-1753,10.4.72
Byggeområde for bolig, Vedt.29.1.70 (S-1475)
Byggeområde for off.bygning (skole) TU=75% S-3563,27.11.96 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-1753,10.4.72
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeomr. for boliger S-3591, 25.6.97 se reg.best.
Beb.plan 45/03 se reg.best.
Felles lek
Felles avkjørsel
Felles avkj.
Avkjørsel S-1570
Vedt.22.4.93 (S-280)
Gang- sykkelveg Vedt.22.4.93
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VAR REF. 2026/02421
Midl. reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Spesialområde-skolehage S-4406, 30.9.08
Byggegrense
Byggegrense S-2321
Byggegrense S-3563
Byggegrense S-1173
Byggegrense S-1475
Byggegrense S-1753
Byggegrense S-3591
Byggegrense S-4220
Byggegrense S-3642
Byggegrense S-3990
Byggegrense S-1536
Byggegrense S-2321
Byggegrense S-2321
Byggegrense S-2321

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157534/86532368
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2946

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Granfoss- linjen - Hovedveiforbindelsen mellom Riksvei 160 - Store Ringvei og E18 - Drammensveien.

Vedtaksdato: 04.11.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704766
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V290792, V050789, V070803

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for RV160 Store Ringvei - Granfosslinjen med tilhørende anlegg (byplankontorets kart, datert 17.7.1986).

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Trafikkområde - vei, annet veiareal, tunnel, fortau/gang- og sykkelvei og skulder.
- Byggeområde - bolig, offentlig bygning (barnehage), bygning med allmennyttig formål (sykehjem)
- Friområde
- Felles areal - felles avkjørsel.

§ 3. Vestre deler av Silurveiens forlengelse kan overbygges som del av en bebyggelsesplan for industriarealet på gnr 28 bnr. 1, Blokkajordet.

§ 4. Fjelltunneler skal utformes på en slik måte at det er mulig å utnytte grunnen over tunnelen i henhold til reguleringsformål på overflaten.

§ 5. Kryssområdet på Mustads eiendom kan overbygges som del av regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen.

§ 6. Støyskjermer som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved åpningen av veianlegget/veiutvidelsen.

§ 7. Det skal utføres fasadeisolering av Ullernchausséen 37-105. Det tilstrebes et innendørs ekvivalent støynivå (døgn) på 35 dBA. Isoleringen skal senest ferdigstilles samtidig med ferdigstillelsen av Granfosslinjens østre del.

§ 8. Støyskjerm fra rundkjøring til profil 270 av Silurveiens forlengelse kan sløyfes dersom planlagt næringsbygg på "Blokkajordet" (gnr 28 bnr 1139) ferdigstilles før veianlegget.

§ 9. Del av Bærumsveien som reguleres til felles avkjørsel skal være felles for gnr 10 bnr 326, 327, 328, 494 og 609.

§ 10. Gangvei mellom Silurveien og Noreveien kan benyttes som kjøreatkomst til gnr 28 bnr. 460 og 96.

§ 11. Søndre rundkjøring ved Lysakerelva med tilhørende ramper til/fra Granfosslinjen utføres i brokonstruksjon. Maksimum høyde på veiens senterlinje i rundkjøringens midte skal ikke overstige 26 m.o.h. Brokonstruksjonen gis en estetisk utførelse hvor det legges avgjørende vekt på smekre konstruksjoner og elegant linjeføring. Både plan og modell av brokonstruksjonen må forelegges byantikvaren til uttalelse før utførelse iverksettes.

Oslo

S-1753

Reguleringsplan for Lilleakerveien 59 B og 61, 10/75 og 96 på Øraker. (10/75)

S-1753 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.04.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197201255

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
LILLEAKERVEIEN 63

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532368
9190855

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 874

Vi viser til bestilling av 20260507 for LILLEAKERVEIEN 63.

GNR. 10 BNR. 874

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.1973.

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

213 m²

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

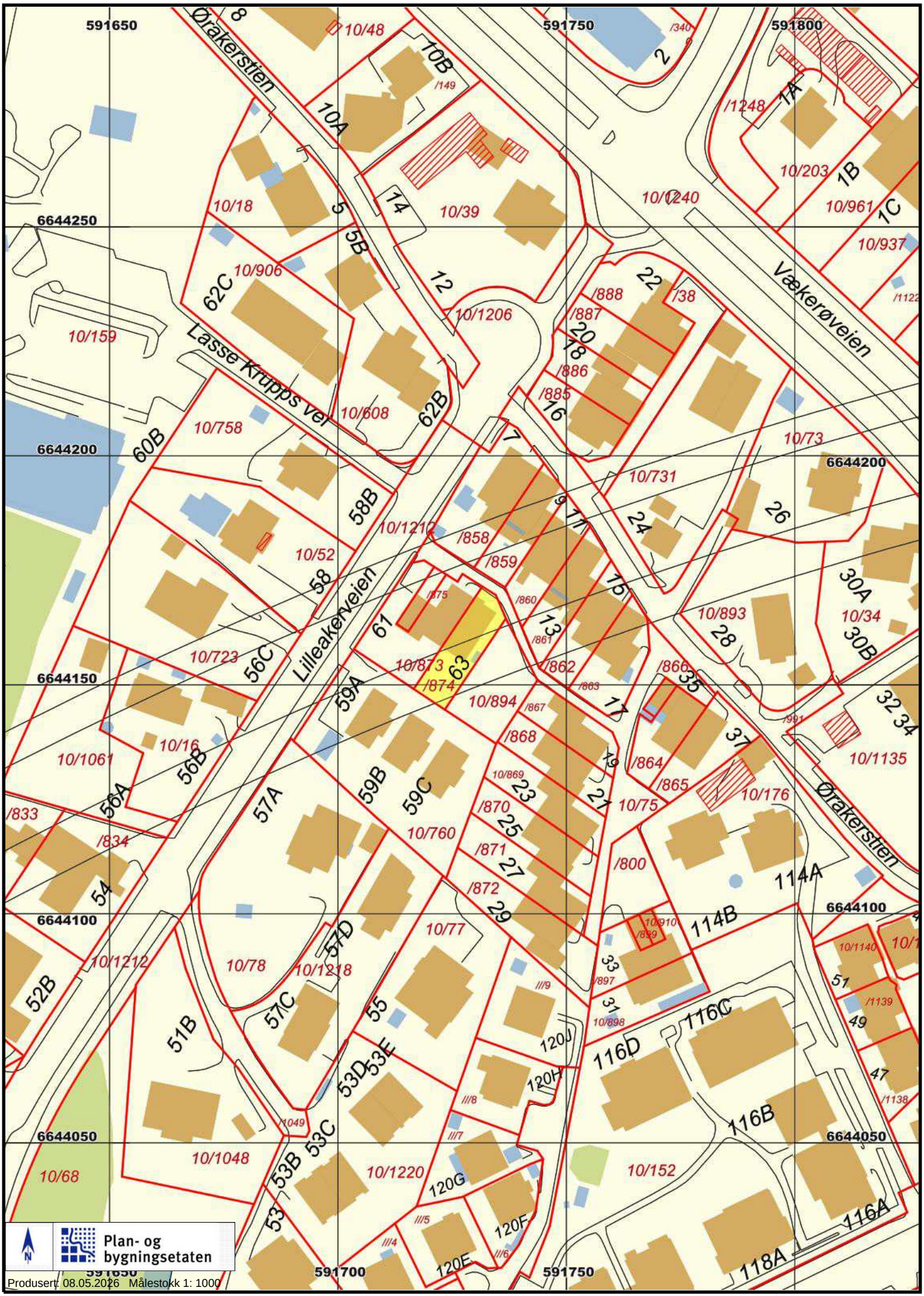
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


591650
591750
591800
6644250
6644200
6644150
6644100
6644050
591700
Ørakerstien
Lasse Krupps vei
Lilleakerveien
Vækerøveien
Ørakerstien
10/48
10/18
10/906
10/159
10/758
10/608
10/1206
10/39
10/1240
10/203
10/961
10/937
10/73
10/731
10/893
10/1135
10/176
10/723
10/1061
10/16
10/1212
10/52
10/1218
10/78
10/77
10/760
10/894
10/873
10/874
10/75
10/1048
10/68
10/1220
10/152
/340
/1248
/149
/888
/887
/886
/885
/38
/858
/859
/860
/861
/862
/863
/866
/867
/868
/869
/870
/871
/872
/875
/864
/865
/800
/910
/899
/897
/898
/1049
/1140
/1139
/1138
/991
/1122
///4
///5
///6
///7
///8
///9
1A
1B
1C
2
5
7
8
10A
10B
12
14
16
17
18
20
22
24
26
27
28
29
30A
30B
31
32
33
34
35
37
49
51
53
53B
53C
53D
53E
54
55
56A
56B
56C
57A
57C
57D
58
58B
59A
59B
59C
60B
61
62B
62C
63
114A
114B
116A
116B
116C
116D
118A
120E
120F
120G
120H
120J
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.05.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

IS/AG

KOPI

Oslo, den 3.2.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 10, bnr. 874, Lilleakerveien 63

Journalnr.
71/1242

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.10.74

Bygningens art
Del av tomannsbolig m/garasjer

Byggherre
Odd Ulleberg, Lilleakerveien 63, OSLO 2

Byggemelder
Ark. H. Moltke-Christensen, Sommerrogaten 17, OSLO 2

Ansvarshavende
Murmester Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, OSLO 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Distriktsingeniør

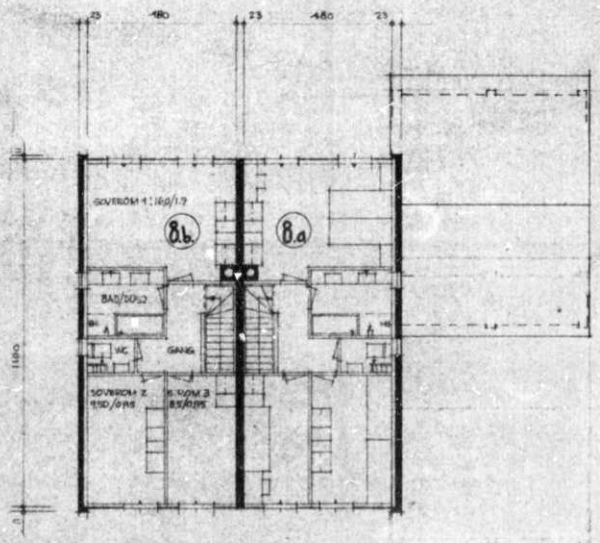
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stil. C-5. 4000. ANDVORD. 25967/72. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1 OKT 1973

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

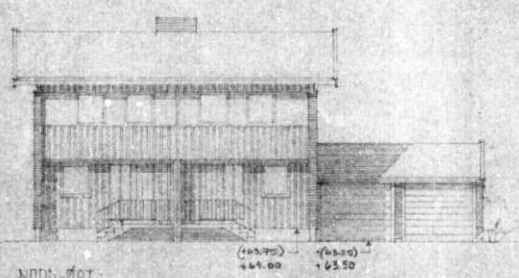


11

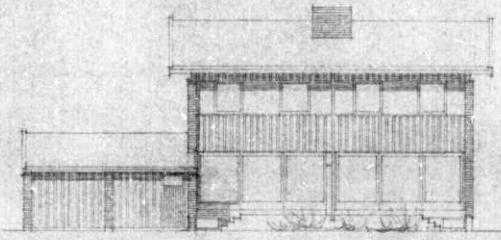
KAARE JONSSON A.S: LILLEAKERVN. 61 GNR. 10. BNR. 75. KJEDEHUS H. MOLLO-CHRISTENSEN. ARK. M.N.A.L. SCHWEIGAARDSGT. 17 - OSLO 2. 44 09 92			IND.	ANT.	REV. GJELDER:	SIGN:	DATO:
					HUS 8: PLAN 2. ETASJE.		
SAK. NR.	TEGNET:	KONTR:	DATO:	MÅL:	ENHET STB:	TEGN. NR:	REV.
10240	Scheerj.		20.3.73	1:100		29	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1 OKT 1973

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



NORD-ØST



SYD-VEST

13

B	COTEHØYDE		P.H.S	16.4.73
A	COTEHØYDER		P.H.S	4.12.72

KAARE JONSSON A.S:
LILLEAKERVN. 61 GNR. 10. BNR. 75.
KJEDE HUS
H. MOLLÓ-CHRISTENSEN ARK. M.N.A.L.
KONTORADRESSE: OSLO 2. 446992

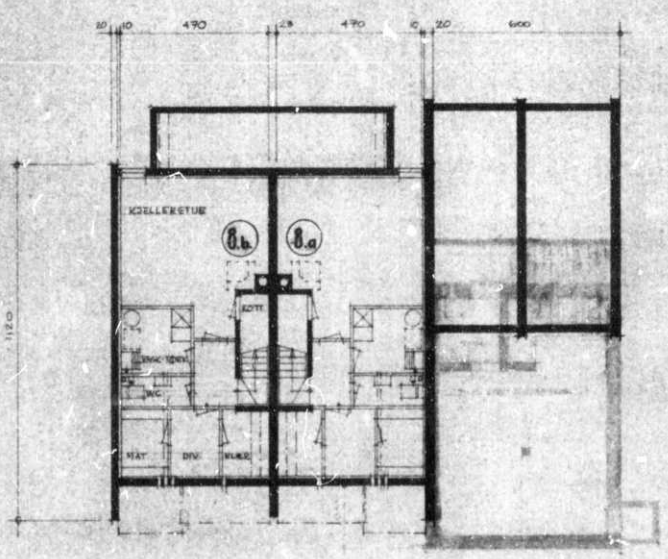
IND.	ANT.	REV. GJELDER:	SIGN:	DATO:

HUS B: FASADE SYD-VEST OG NORD-ØST.

SAK. NR:	TEGNET:	KONTR:	DATO.	MÅL:	ENHET SIB:	TEGN. NR:	REV:
10219	IØ.		10.2.72	1:100		31.	B

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1. OKT. 1973

MED FOTOGRAFERT 19 X



9

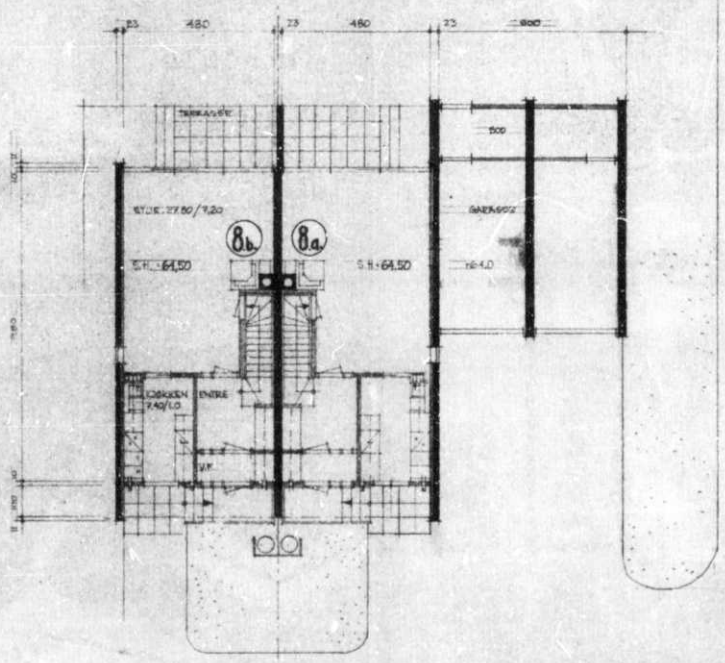
KAARE JONGSON A.S:	IND:	ANT:	REV.GJELDER:	SIGN:	DATO:
LILLEAKERVN 61 GNR. 10 BNR. 75					
KJEDEHUS					
H. MOLLA-CHRISTENSEN. ARK. M.N.A.L.					
SOMMERROSE 1 - TLF. OSLO 2 46 69 92					

HUS 8: KJELLERPLAN

SAK NR:	TEGNET:	KONTR:	DATO:	MÅL:	ENHET SIB:	TEGN.NR:	REV:
10240	Schiøth		20.1-72	1:100		27	

NEDFOTOGRAFERT 18 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 1 OKT 1973



10

KAARE JONSSON A.S:	IND.	ANT.	REV.GJELDER	SIGN.	DATO.
LILLEAKERVN 61 GNR.10. BNR.75.					
KJEDEHUS	HUS 8. PLAN 1. ETASJE				
H.MOLLO-CHRISTENSEN.ARK.M.N.A.L. DRAMMENSVN.54 A. OSLO 2. 44 09 92					

SAK NR.	TEGNET.	KONTR.	DATO.	MÅL.	ENHET SIB.	TEGN.NR.	REV.
10240	Rheeby		26.9.72	1:100		28	

Meldt GAB

Sanert 11/40 Hs.
datio sign.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 10/874 Lilleakerveien 63

Journalnr.: 86/5200 M.

Innlevert: 15/10-86

Arbeidets og bygningens art: Tilbygg

Byggherre: Mette Bryn-- Ernst Johansen

Byggemelder:

Ansvarshavende:

		Byggetillatelse
	A	
		Byggetillatelse
	A	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 14/11-86	N.nr. 6562			
Helseråd					Bet. 7/187		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		b1	
					Bet.		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N nr.		F	
Gransking					Bet.		G	
				Dato	N.nr.		H	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Mangler rettet

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Serr. & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

NOTA nr. 0065562

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5
TLF.: 68 30 40

[redacted]

B-49.

/1j

Matr.nr.	Journalnr.
10/874 Lilleakervn. 63	Dato 86/5200 14.11.86
Arb.art. Tilbygg	

Kundens navn og adresse
Mette Bryn - Ernst Johansen
Lilleakerveien 63

0284 OSLO 2

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påviningsgebyr	Sum å betale
815.-		815. -
Kto. 1.603.611	Kto. 1.607.650	

KONTROLLERT	

Byggherre
Nette Bryn - Ernst Johansen

G. nr.	b. nr.	Mstr nr	Arbeidssted
10	1874		Lilleakerveien 63

86/5200

Arbeidet er ferdig.

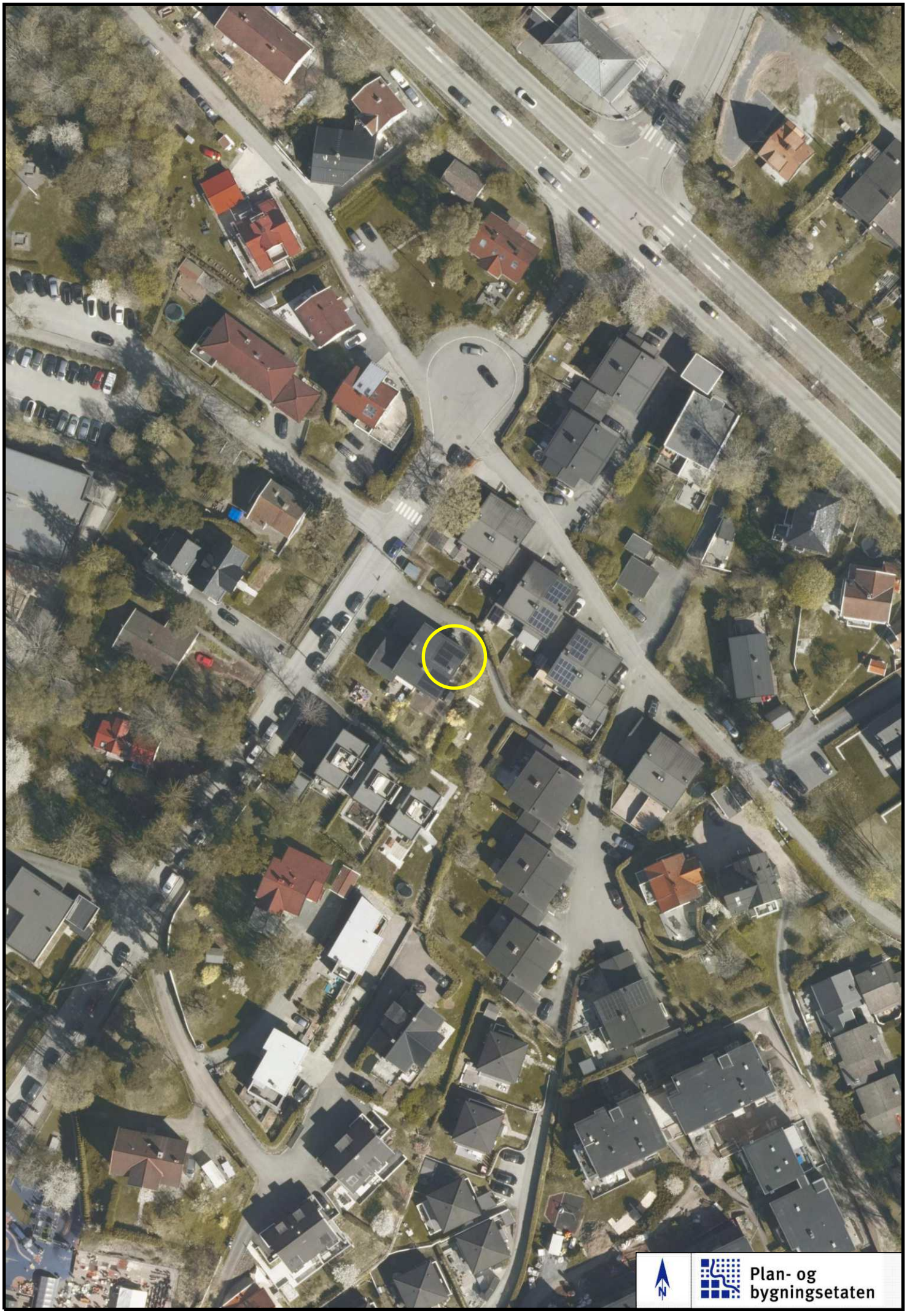
Saken kan avsluttes.

Oslo, den 22/6 - 89

I. Ibsen

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

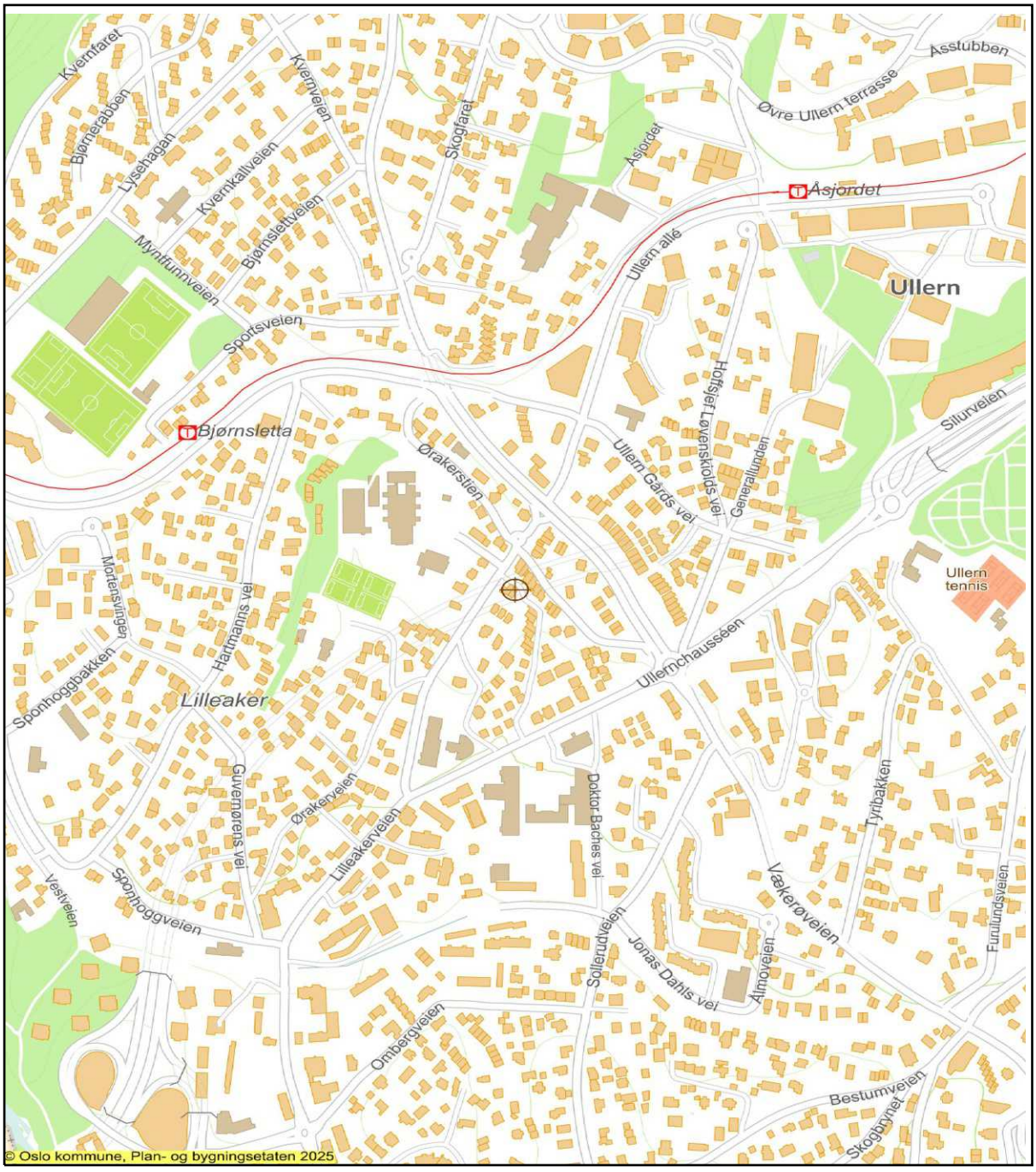


Lilleakerveien 63

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.05.2026

Oversiktskart

Adr.:	Lilleakerveien 63	Bydel :	ULLERN
Gnr bnr :	10 / 874	Skolekrets (2020/2021):	Bjørnsletta



Dato: 08.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 874	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	6	Ullern
Adresse:				
Veiadresse:	Lilleakerveien 63, gatenr 14290	**Grunnkrets:**	5302	Øraker
	0284 Oslo	**Valgkrets:**	602	Øraker skole
		Kirkesogn:	1050601	Ullern
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell 8 B	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.04.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	212,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.04.1973	Avgiver	0301/10/75	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/10/874	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lilleakerveien 63	Bolig	142,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	07.07.1971
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	142,0	Igangset.till.:	24.05.1972
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	03.02.1975
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	142,0	Midl. brukstil.:	09.11.1973
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80661800			Antall etasjer:	3

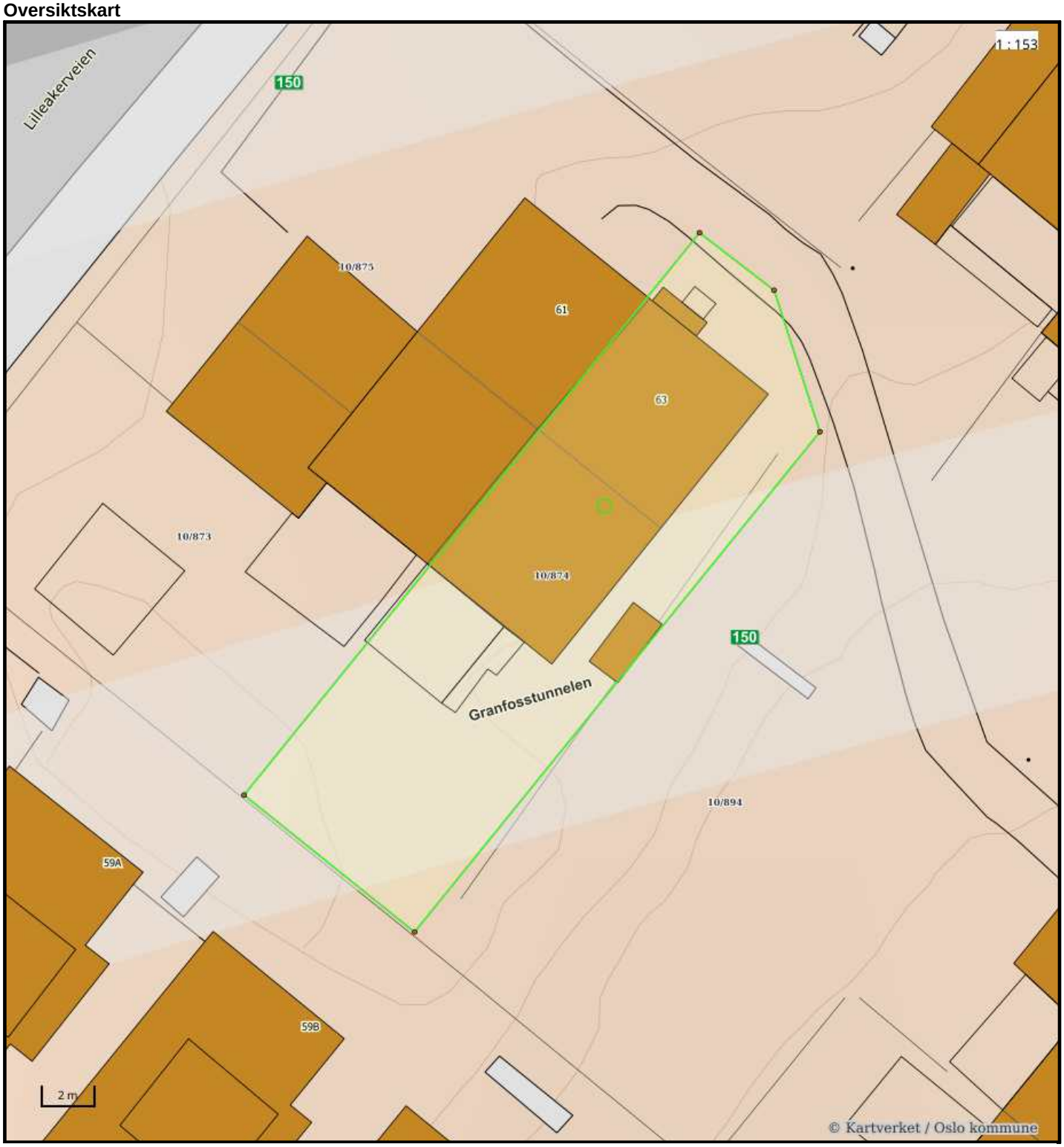
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			42,0		42,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



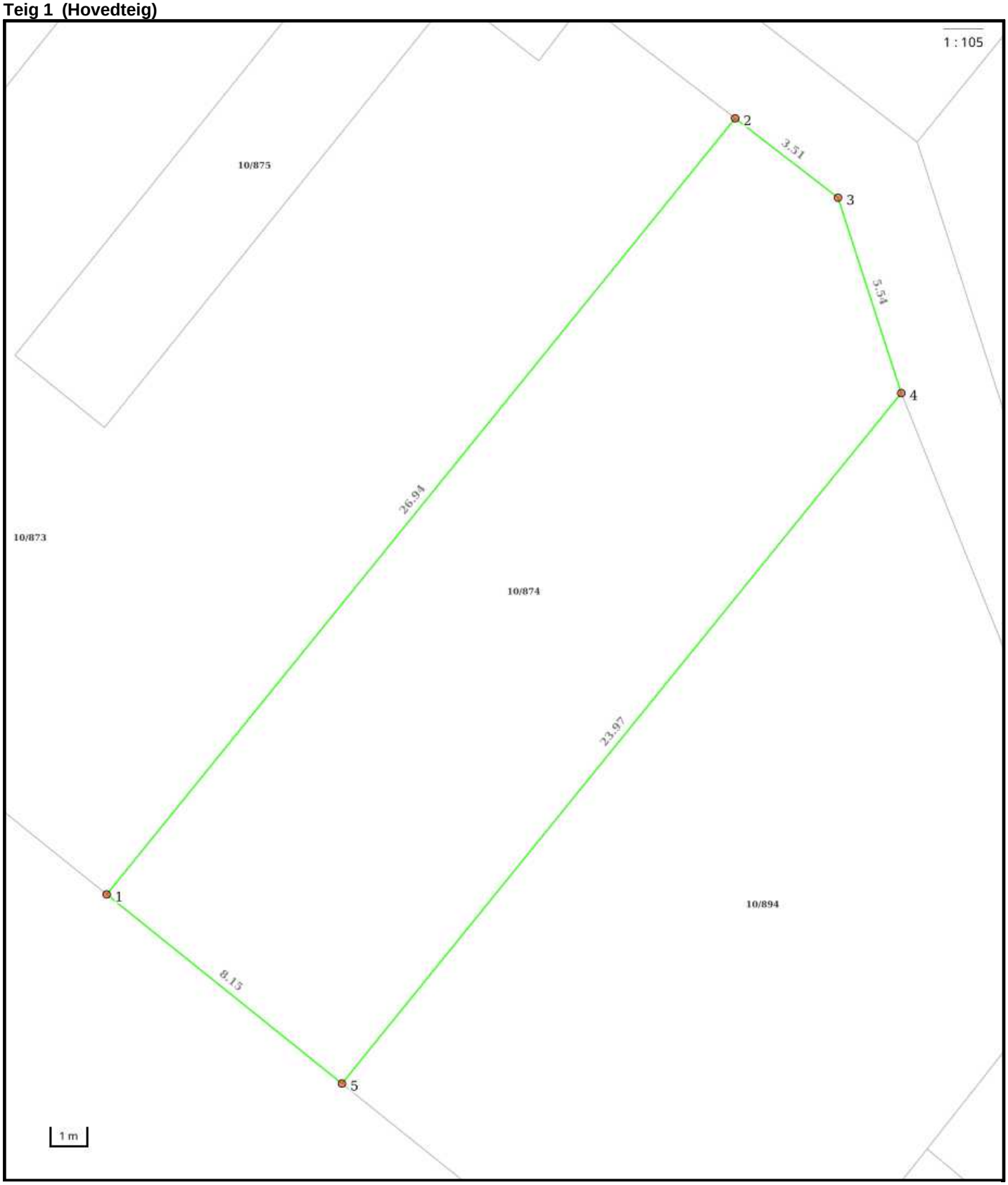
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 212,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 149,09	591 716,60	26,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 171,46	591 731,61	3,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 169,58	591 734,57	5,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 644 164,49	591 736,75	23,97m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 144,59	591 723,39	8,15m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lilleakerveien 63, 0284 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 874 og Gnr. 10, Bnr. 875, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260190

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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