PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

ALUNSJØVEIEN 36 R

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Innkalling årsmøte 2026

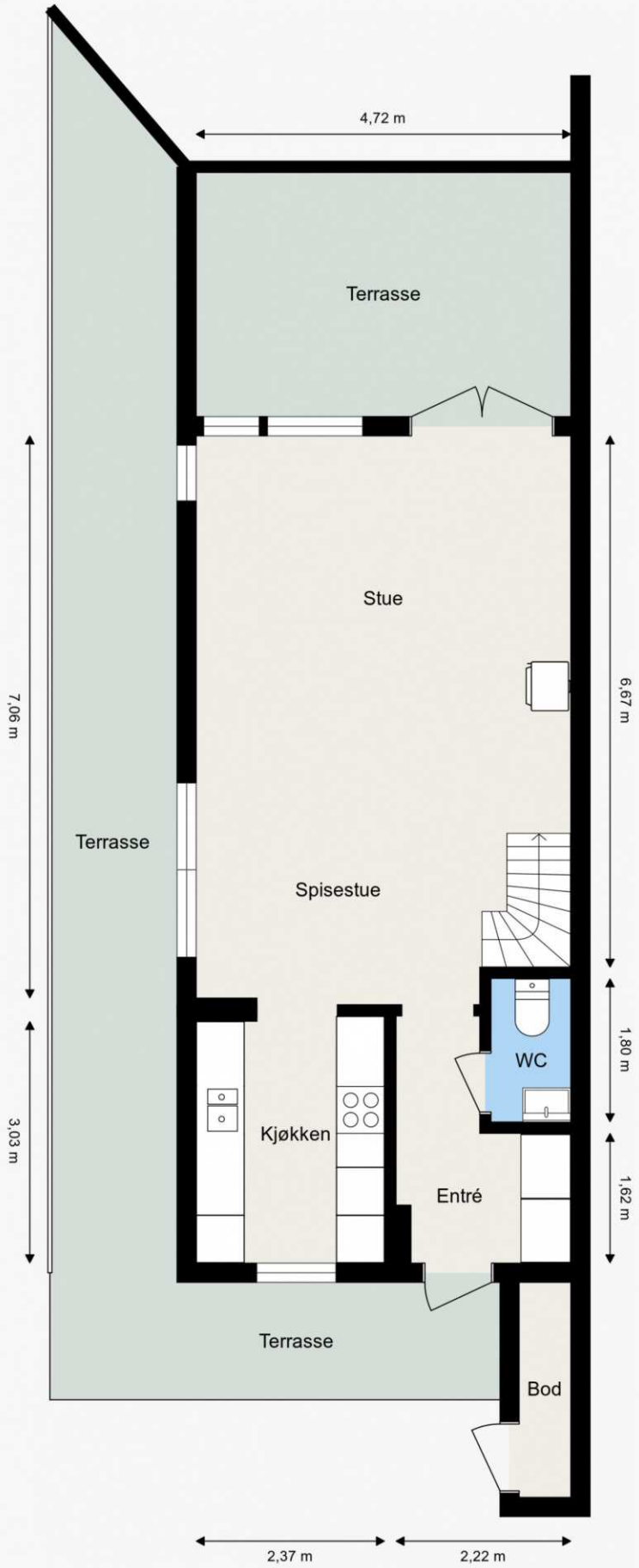
Ferdigattest og originale tegninger

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste



1. Etasje

Alunsjøveien 36 R

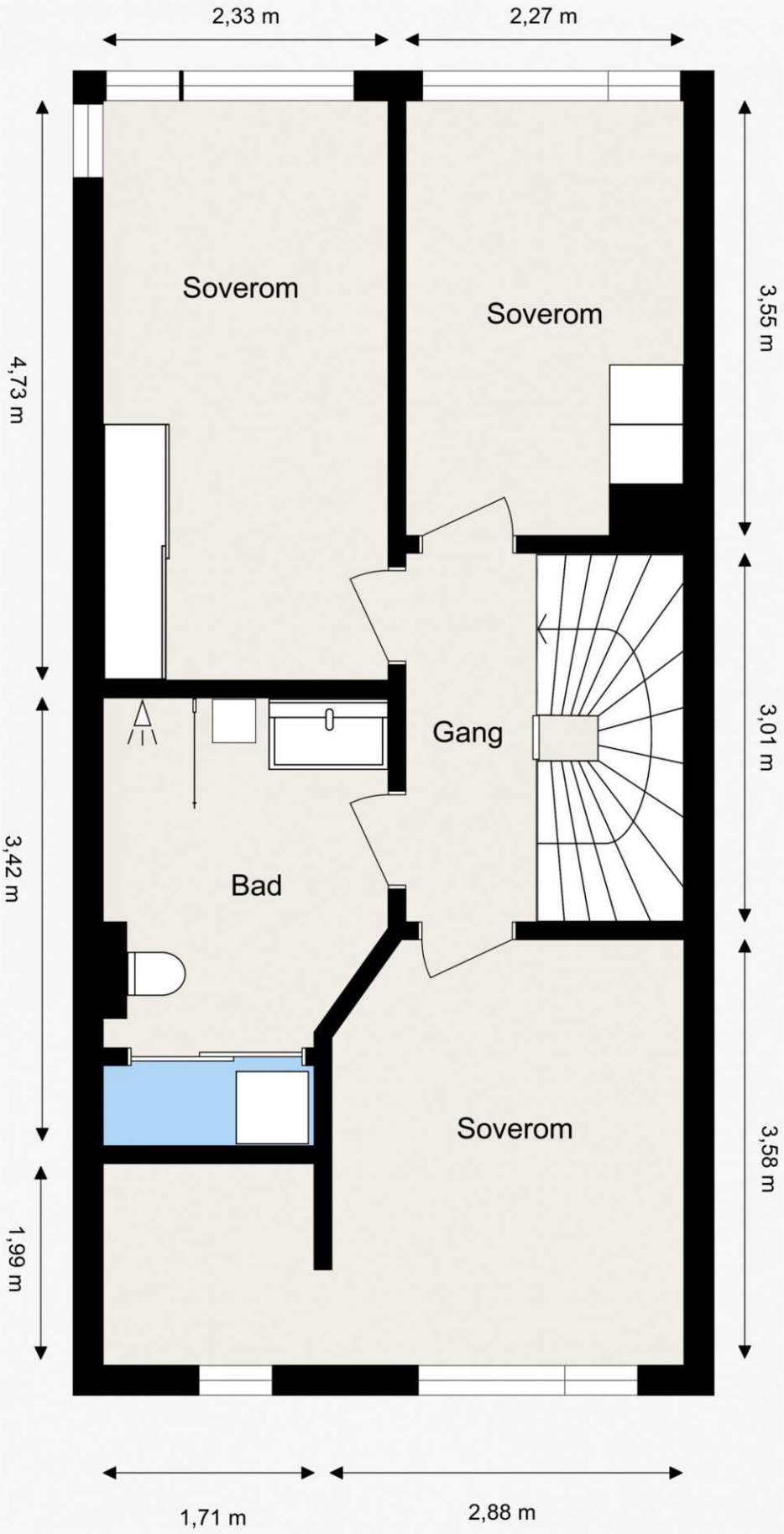
taksator

André Svane Hansen

Bygningssakkyndig / Rørleggermester

www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



2. Etasje

Alunsjøveien 36 R

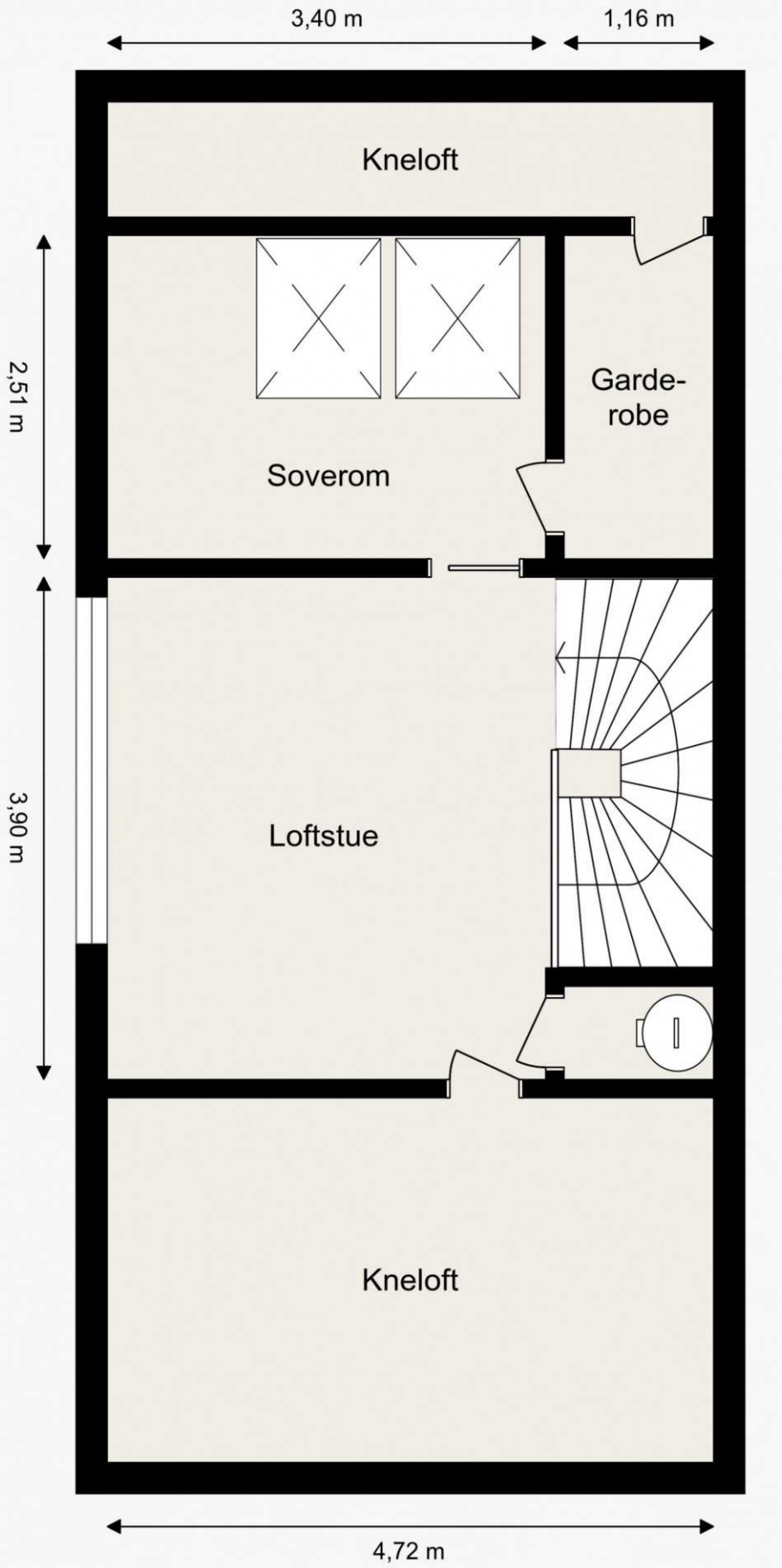
taksator

André Svane Hansen

Bygningssakkyndig / Rørleggermester

www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



Loft

Alunsjøveien 36 R

taksator

André Svane Hansen

Bygningssakkyndig / Rørleggermester

www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Alunsjøveien 36 R, 0957 OSLO

OSLO kommune

gnr. 93, bnr. 660, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26060 **Eiendomsverdi ref nr:** JV9724

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Rekkehus over 3 plan med terrasse og hage.

2 stk parkeringsplasser i felles garasjekjellller med ladepunkt for EL-bil.

Mekanisk ventilasjon i boligen.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler samt ildsted i stue.

Marbodal kjøkken fra byggeårene.
Innredning med hvite, glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Glassplate over benk ved stekesone.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl-/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler fra byggeårene innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap med integrert lys.
Veggskap.
Dusjnisje med glassvegg og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Separat klosettrom innredet med:
Servantskap med skapdør og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil på vegg med overliggende lysarmatur.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

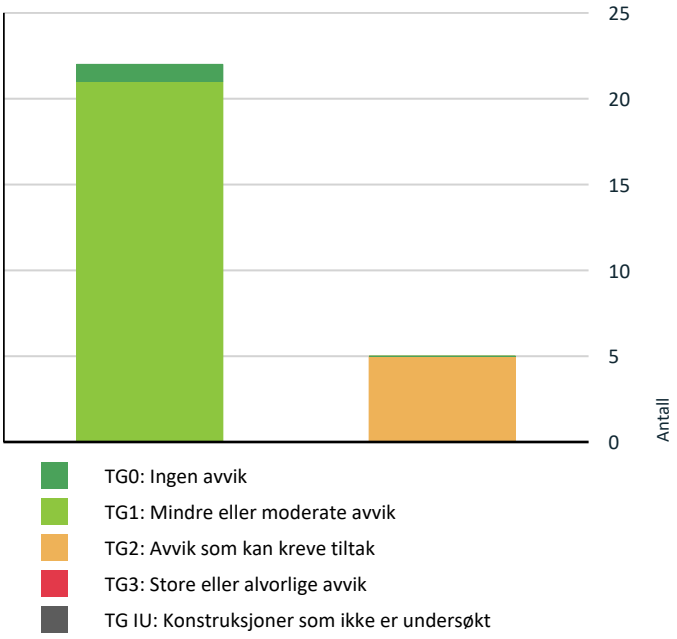
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 05.11.2006.
Det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

-Loft er delt av med vegg for å skille loftstue og soverom.
-Det er også satt opp en vegg på soverom for å skille garderobe fra rommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongstein, undertak, sløyfer og lekter fra byggeår.

—

Taket er ikke kontrollert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Undersøkelse av taket kan ikke utføres på en forsvarlig måte innenfor gjeldende HMS-krav. Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er kontroll derfor ikke gjennomført.

Ved befaring var det ikke tilrettelagt for kontroll av tak. Det var heller ingen stige med sikring tilgjengelig.
Inspeksjon er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Eventuelle forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ved løft av takstein eller ferdsel på takflaten, er ikke vurdert.

Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av arbeidsplassforskriftens paragrafer §2-22 og §6-5, arbeidsmiljøloven §4-1 (fullt forsvarlig arbeidsmiljø) samt forskrift om utførelse av arbeid §10-2 (forbud mot arbeid på usikkert underlag).

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og belag i stål/sink, fra byggeårene.

—

Nedløp og beslag fremstår som funksjonelle og uten synlige skader eller mangler. Løsningene vurderes å gi tilfredsstillende avledning av nedbør bort fra bygningen. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt liggende ytterkledning.

—

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.

Tilstandsrapport

Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.
Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

—

Takkonstruksjon er kun inspisert fra kneloft.
Undertak av OSB-plater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

—

Bemerkning:
Det er registrert noe tørr maling på vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med glassfelt fra byggeårene.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Bemerkning:
Balkongdøren subber noe mot karm/terskel samt litt tørr maling på utsiden.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Balkonggulv av terrassebord.
Skjemvegg og rekkverk i malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord fremstår som noe værslitt med stedvis oppsprekking i plank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Terrassebordene har normal værpåvirkning med noe slitasje og stedvis oppsprekking. Forholdet kan føre til redusert overflatekvalitet og økt behov for vedlikehold over tid.

Tiltak:
Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles ved behov. Bord med større oppsprekking eller skader bør vurderes skiftet ut for å opprettholde funksjon og levetid.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er utarbeidet en felles vedlikeholdsplan for sameiet.
Ut ifra denne kan man lese følgende:

Sameiets ansvar
Oppsummert er sameiet ansvarlig for alt ytre vedlikehold av "bygningsmasse".
Dette inkluderer:
● Fasader og utvendig kledning
● Tak, takstein og takrenner
● Vinduer (utvendig)
● Utsiden av inngangsdører til boligene
● Fellessystemer (vann, avløp, strøm, internett) fram til boligens forgreiningspunkt
● Sprinkleranlegg

Beboers ansvar
Hver boenhet er ansvarlig for innvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Dette inkluderer:
● Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
● Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
● Hele inngangsdøren til den enkelte bolig (innvendig)
● Vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer
● Innvendig ventilasjon (styret kan likevel samordne dette, derfor er det nevnt i denne planen)

Viktige merknader
● Ved manglende vedlikehold fra beboers side, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for beboers regning.
● Dersom ytterdører og vinduer må skiftes ut grunnet manglende vedlikehold eller uvøren bruk fra beboers side, kan styret beslutte at beboer helt eller delvis må dekke kostnaden for utskiftning.

—

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Fliser med elektriske varmekabler i entré.
Ellers laminat og parkett gjennom boligen.

—

Vegger:
Slette, malte flater

—

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del fliser med "bomlyd" samt løse fliser i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bomlyd og løse fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan medføre at flere fliser løsner over tid, og det kan oppstå skader på fliser og fuger ved normal bruk.

Tiltak:
Løse fliser bør festes eller skiftes ut. Omfanget av bomlyd bør vurderes nærmere for å avklare behovet for lokale utbedringer eller mer omfattende tiltak på flislagt areal.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille i trekonstruksjoner og armerte betongkonstruksjoner (1.etg mot p.kjeller) fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik i stue, kjøkken, 2 soverom samt loftstue.
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommene.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

—

Ved kontrollmåling av etasjeskiller er eventuelle planavvik registrert gjennom stikkprøver på inntil fem utvalgte punkter i rommet, i samsvar med NS 3600.
Metoden gir ikke grunnlag for full kartlegging, og det kan derfor forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne type kontroll.

Eventuelle avvik som ikke er registrert kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved senere salg.
Dersom forholdet anses som vesentlig for kjøper, anbefales supplerende undersøkelser utover det kontrollomfanget som følger av NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe med murt peisinnsats i stuen.
Peis er installert i 2026.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner mellom boligens 1.etg og 3.etg(loft).
Malte sidevanger, trinn, rekkverk og håndløper.
Teppefliser i inntrinn.

—

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte og profilerte, fabrikklakkerte innerdører.
Glassfelt i dør mellom entré og spisestue.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré.
Walk in closet på hovedsoverom med hyller og heng til klær.
Skyvedørsgarderobe på et soverom.
Garderobeskap på et soverom.

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler fra byggeårene.
Oppgradert med nytt servantskap, speilskap og dusjvegg i 2025.

—

Selger besitter dokumentasjon på utførelsen og produkter benyttet på baderommet.

—

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.

—

Bemerkning:
Det er registrert tidligere borehull i flisene i dusjsonen samt rundt servantskap.
I følge selger er disse fuget og forseglet forskriftsmessig.
Det er også registrert mindre riff i fuger samt et lite sår i en flis.
Forholdene anses kun som estetisk/kosmetisk karakter.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være under gjeldene krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun målt 22mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
I tillegg er det registrert noe motfall mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dette gir redusert sikkerhet mot at vann blir stående eller ledes mot døråpningen ved vannsøl eller lekkasje. Risikoen for fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner er dermed økt.

Tiltak:
Forholdet bør vurderes og utbedres for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk og bedre vannavrenning bort fra terskel. Omfang og løsning må vurderes ut fra eksisterende konstruksjon og oppbygning av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har nådd en alder hvor risikoen for svekket funksjon gradvis øker. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringsdagen, men konstruksjonen må påregnes å ha økt sannsynlighet for skader sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og gjennomføringer, samt oppfølging ved tegn til fukt eller slitasje. Det bør påregnes fremtidige oppgraderinger eller fornyelse av tettesjikt som følge av alder og forventet levetid.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skuffer og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap med integrert lys.
Veggskap.
Dusjnisje med glassvegg og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

—

Opplysning:
Det er ikke etablert lekkasjespalte under innkassingen til det vegghengte toalettet.
Dette innebærer at eventuelle lekkasjer fra sisterne eller tilkoblinger kan være mindre synlige i en tidlig fase.
Løsningen var imidlertid vanlig på oppføringstidspunktet, og lekkasjespalte var ikke et krav etter datidens regelverk.
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskader ved befaringen, og forholdet medfører derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.
Ved en eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det at løsningen utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

—

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

—

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodal kjøkken fra byggeårene.
Innredning med hvite, glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Glassplate over benk ved stekesone.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl-/fryseskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

—

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert på kneloft.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Slette, malte vegg- og himlingsflater.
Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

—

Servantskap med skapdør og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.
Speil på vegg med overliggende lysarmatur.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

—

Opplysning:
Det er ikke etablert lekkasjespalte under innkassingen til det vegghengte toalettet.
Dette innebærer at eventuelle lekkasjer fra sisterne eller tilkoblinger kan være mindre synlige i en tidlig fase.
Løsningen var imidlertid vanlig på oppføringstidspunktet, og lekkasjespalte var ikke et krav etter datidens regelverk.
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskader ved befaringen, og forholdet medfører derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.
Ved en eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det at løsningen utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

—

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

—

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2010.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på walk in closet.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet fugemasse i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

—

Stoppekran er lokalisert ved varmtvannsbereder på loft.









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Stakeluke er lokalisert via inspeksjonsluke i spisestue.
Lufting er ført over tak.

Tilstandsrapport

—

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med egen motor plasset på kneloft.
Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og toalettrom samt kjøkkenventilator.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

—

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade ved inngangsparti og terrasse.
Det er montert inspeksjonsluker på innsiden for tilgang til tilkoblongspunkt.

—

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er installert i et separat kott på loftet.
Rommet er utstyrt med sluk og vanntett vinylbelegg, noe som gir en hensiktsmessig løsning for oppsamling og avledning av vann ved en eventuell lekkasje.

Volum - 200L

Produksjonsår - 2009

Berederen er tilkoblet strømnettet med fast tilkobling og servicebryter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Selv om det ikke er observert feil eller redusert funksjon ved befaringen, må det påregnes behov for utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannsberederen er av en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, men komponenten må forventes å ha kortere gjenværende levetid enn nyere installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn med berederen og tilhørende koblinger. Det bør påregnes utskifting innen overskuelig tid som følge av alder og forventet levetid.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Tilstandsgrad er ikke satt.

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 er lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedbryter på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort

vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.
   2010

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligens førte etasje ligger over felles parkeringsgarasje.
Etasjeskille av armerte betongkonstruksjoner

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige mur-/betongflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Tilstandsrapport

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

—

Det er installert sprinkleranlegg.

—

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på utvendig rekkverk i hage/ved terrasse er målt til ca. 97cm.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm, noe som er marginalt lavere enn dagens krav i TEK17. Forholdet kan gi noe redusert sikring mot fall sammenlignet med dagens forskriftsnivå.

Tiltak:
Dersom rekkverket skal oppgraderes eller bygges om, anbefales det at høyden tilpasses gjeldende krav i TEK17. For øvrig vurderes tiltak ut fra rekkverkets funksjon, plassering og øvrige utforming.

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

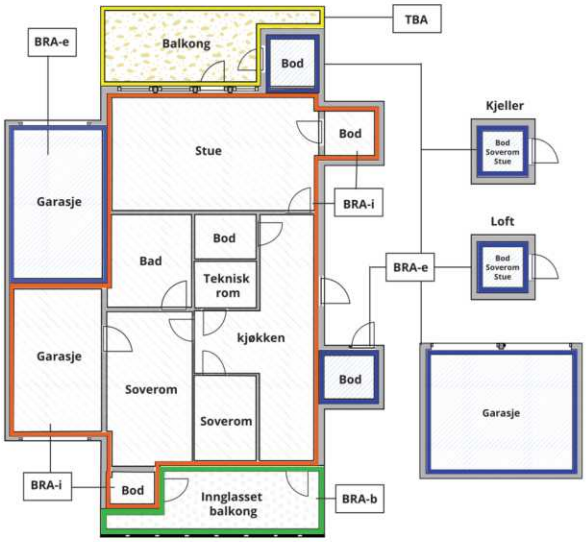
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	50	2		52	16		52
2. etasje	50			50			50
Loftsetasje	22			22		9	31
Parkeringskjeller		3		3			3
SUM	**122**	**5**			**16**	**9**	**136**
SUM BRA	**127**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, spisestue, stue, kjøkken	Bod	
2. etasje	Gang m/trapp, bad, 3 soverom, walk-in closet		
Loftsetasje	Loftstue, soverom, kott		
Parkeringskjeller		Bod	

Kommentar

1. etasje (BRA-i)
Entré, toalettrom, spisestue, stue og kjøkken, målt til ca. 49,5 m².
Utgang fra stue til terrasse på ca. 16 m².

1.etasje (BRA-e):
Bod ved inngangsparti, målt til ca. 2,3 m².

—

2. etasje:
Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 soverom, walk-in closet, målt til ca. 49,5 m².

—

Loftsetasje:
Loftstue, soverom, garderobe, kott (vvb).
Loftet har skråtak, måleverdig areal målt til ca. 22,3 m².
Gulvareal er målt til ca. 31 m².

—

Det medfølger også 2 garasjeplasser i felles garasje, markert med nr. G2-16 samt nr. U1-34.
Den ene med tilhørende bod på ca. 2,8 m².

—

Det er også bygget platting ved inngangspartiet på ca. 7 m², samt platting på siden av boligen på ca. 20 m².
Disse er ikke medtatt i arealoppsettet.

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 05.11.2006.
Det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

-Loft er delt av med vegg for å skille loftstue og soverom.
-Det er også satt opp en vegg på soverom for å skille garderobe fra rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025 - Ny peis i stue.
2025 - Skiftet baderomsmøbler (servantskap, speilskap og dusjvegg).
2025 - Lagt nytt laminatgulv i 1.etg.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Bjørn-Kristian Bratlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	660		16	3480.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Alunsjøveien 36 R

Hjemmelshaver

Bratlie Bjørn-Kristian, Bratlie Hanne Christoffersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som rolig og familievennlig, med begrenset gjennomgangstrafikk i interne boligveier. Eiendommen har nærhet til grøntområder og omfattende rekreasjonsarealer, med kort avstand til turstier og friluftsområder i Lillomarka.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss- og T-baneforbindelser i nærområdet. Videre er det kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicefunksjoner i området.

Området har nærhet til idretts- og treningsfasiliteter samt gode muligheter for friluftsaktiviteter året rundt.

Beliggenheten gir god tilgjengelighet til øvrige deler av Oslo via offentlig kommunikasjon og overordnet veinett, samtidig som området har en skjermet og naturnær karakter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i et mindre skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalterte gangveier.
Parkering i felles garasjekjeller.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligområde på Ammerud i bydel Grorud i Oslo kommune. Området består i hovedsak av boligbebyggelse med rekkehus, småhus og leilighetsbygg oppført i forbindelse med utviklingen av boligområdene i Groruddalen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JV9724

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260112
Addresse	Alunsjøveien 36 R		
Postnr.	0957	Sted	OSLO
Selgers navn	Hanne Christoffersen Bratlie		
Selgers navn	Bjørn-Kristian Bratlie		

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?

09/10

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☑ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H C
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet baderomsmøbel

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Meg selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Overflater som vegg, gulv, tak

Initialer selger:
H C
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flyttet stikk på loft

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

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?:

Sameiet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Kondens i spirorør på kneloft

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 ufaglært:

Byttet og etterisolert spirorør på kneloft

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Sameiet har oversikten

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 gitt før innflytting fra utbygger

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Lift, terrasse, bod

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre for ca. 10 år siden. Sameiet hyret inn skadedyrsfirma. Ikke observert siden.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 22.06.2026

Signert av *Hanne Christoffersen Bratlie*

Signert av *Bjørn-Kristian Bratlie*

Initialer selger:
H C
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Alunsjøveien 36R, 0957 OSLO	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315263**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300110499**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **660**
Seksjonsnummer **16**	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 **2011**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

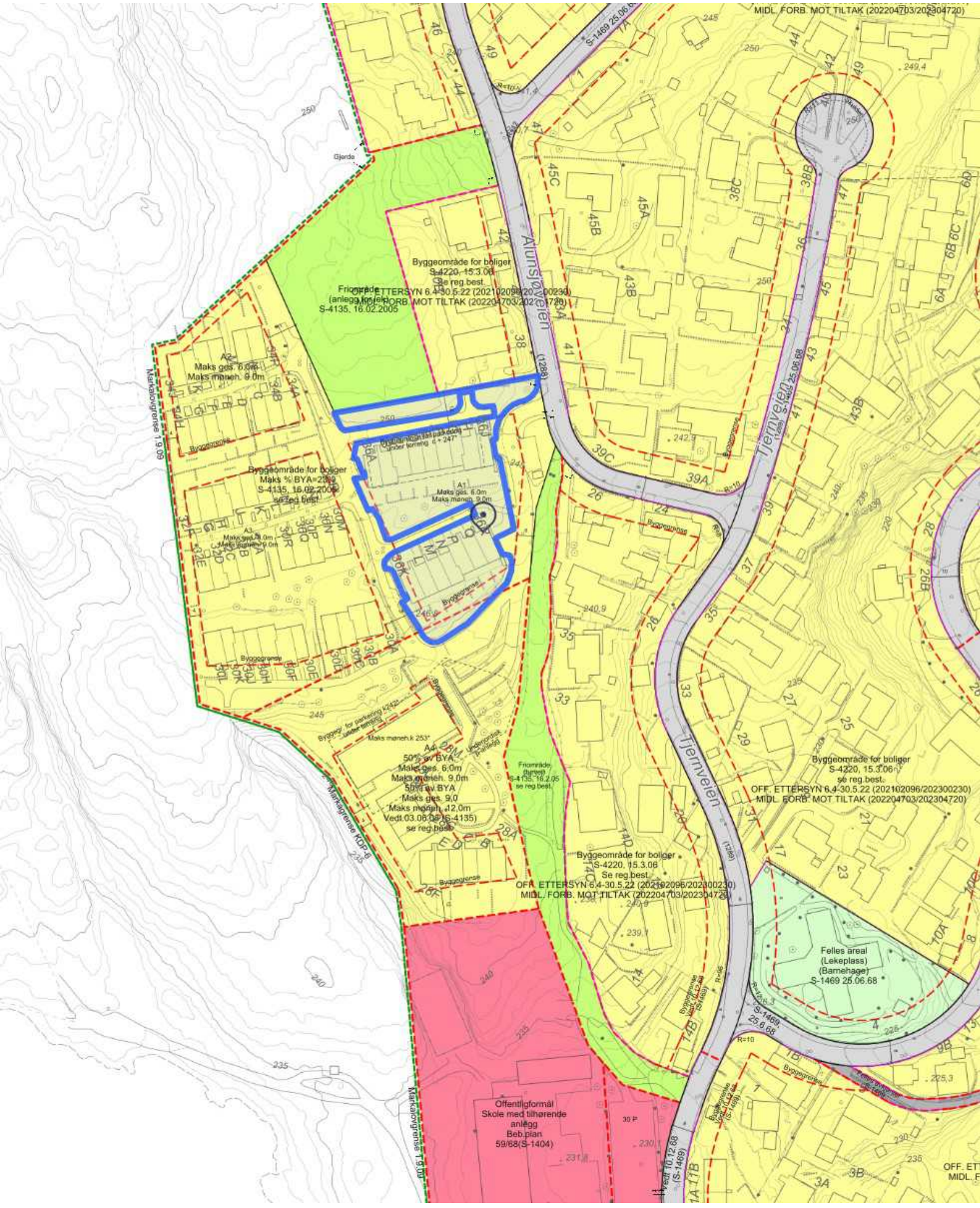
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

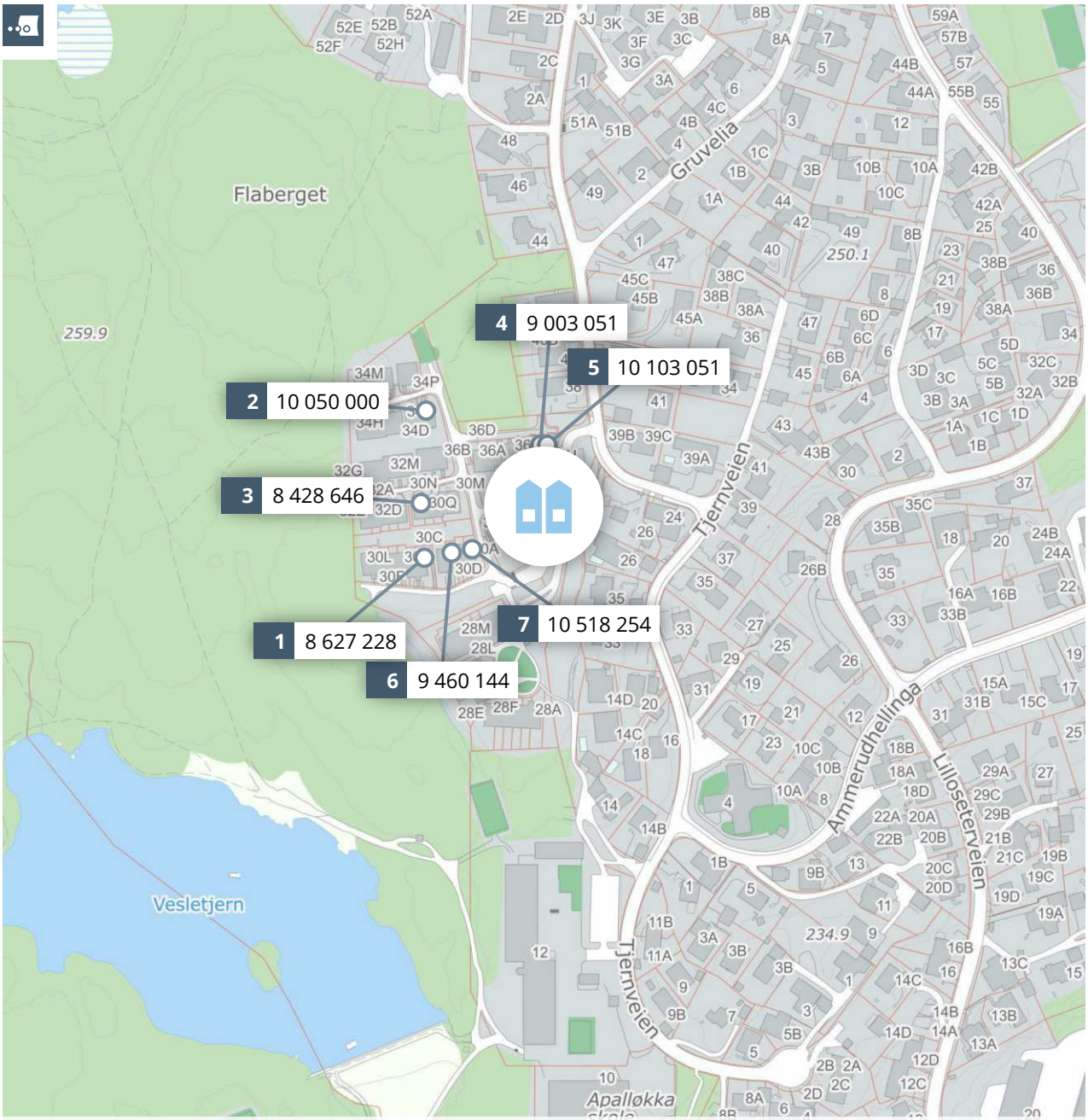
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
136,38 kWh/m²	**17 355 kWh**


MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Gjerde
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)
Friområde
(anlegg for lek)
S-4135, 16.02.2005
Alunsjøveien
Tjernveien
Markagrense 19.09
Byggeområde for boliger
Maks % BYA=25%
S-4135, 16.02.2005
se reg.best
A2
Maks ges. 6.0m
Maks møneh. 9.0m
A1
Maks ges. 6.0m
Maks møneh. 9.0m
A3
Maks ges. 6.0m
Maks møneh. 9.0m
Byggegrense
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)
Byggegrense for parkering
Maks møneh.k 253*
A4
50% av BYA
Maks ges. 6.0m
Maks møneh. 9.0m
50% av BYA
Maks ges. 9.0
Maks møneh. 12.0m
Vedt.03.06.09 (S-4135)
se reg.best
Friområde (turveg)
S-4135, 16.2.05
se reg.best
Markagrense KDP 6
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)
Felles areal
(Lekeplass)
(Barnehage)
S-1469 25.06.68
Offentligformål
Skole med tilhørende
anlegg
Beb.plan
59/68(S-1404)
Markagrense 19.09
Vedt 10.12.68
(S-1469)



Meglers verdivurdering

ALUNSJØVEIEN 36 R

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 23.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Alunsjøveien 36 R, 0957 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 93 BNR 660 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

9 700 000

-	9 700 000	79 508
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Alunsjøveien 30 E				20.06.2023	8 700 000	**8 600 000**	27 228	8 627 228	**70 715**
	122 m²	2011	195 m²	3 sov						
2	Alunsjøveien 34 A				09.05.2023	9 750 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**81 707**
	123 m²	2008	3 996 m²	4 sov						
3	Alunsjøveien 30 R				16.11.2022	8 900 000	**8 400 000**	28 646	8 428 646	**69 658**
	121 m²	2011	126 m²	3 sov						
4	Alunsjøveien 36 H				18.08.2022	8 700 000	**9 000 000**	3 051	9 003 051	**75 025**
	120 m²	2010	3 480 m²	3 sov						
5	Alunsjøveien 36 J				10.05.2022	8 800 000	**10 100 000**	3 051	10 103 051	**84 900**
	119 m²	2010	3 480 m²	3 sov						
6	Alunsjøveien 30 C				29.03.2022	8 300 000	**9 460 000**	144	9 460 144	**66 155**
	143 m²	2011	126 m²	4 sov						
7	Alunsjøveien 30 A				25.02.2025	10 400 000	**10 500 000**	18 254	10 518 254	**73 043**
	144 m²	2011	191 m²	4 sov						

Enderekkehus med terrasse, hage og 2 garasjeplasser med elbil-lader. God intern beliggenhet m/lite innsyn. Barnevennlig.

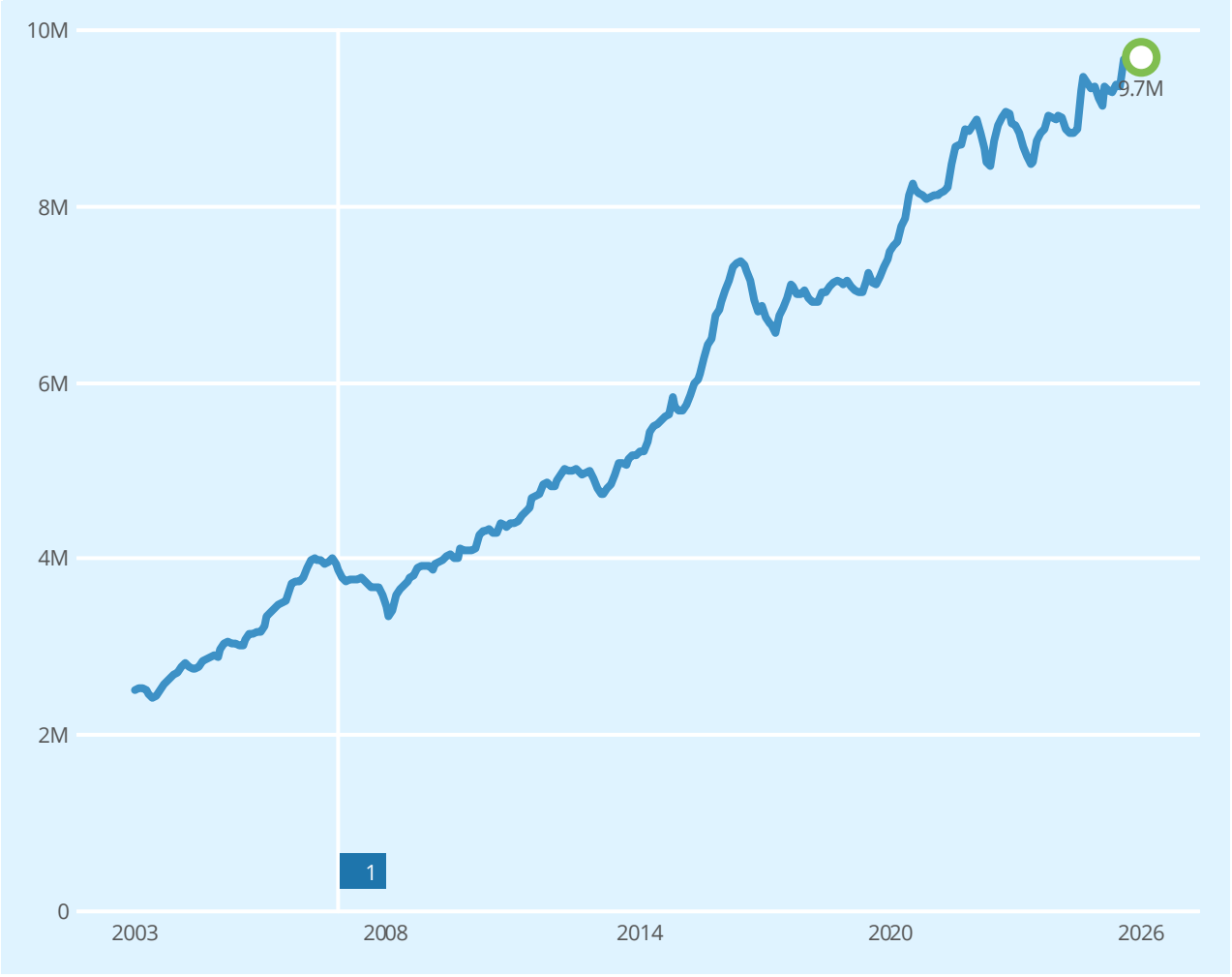
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

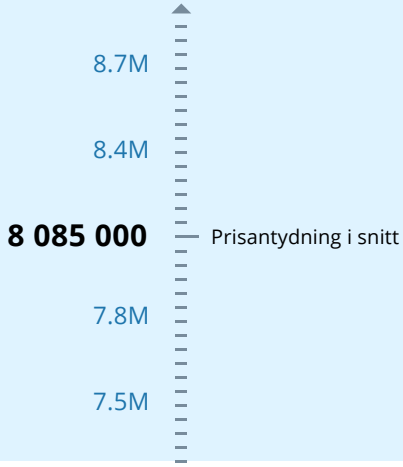
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.09.2010		24.09.2010	-	3 300 000	-	3 300 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Salg i nærområdet antyder annet.

Rekkehus til salgs i Grorud bydel nå

2
rekkehus til salgs

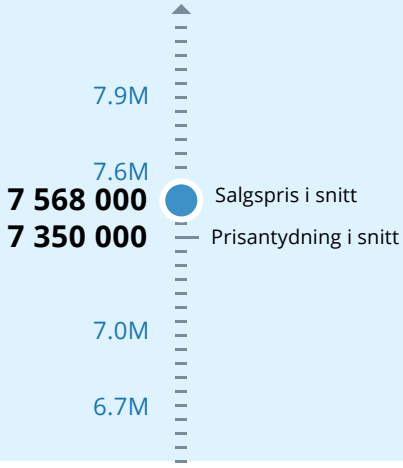


Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

Rekkehus solgt i Grorud bydel siste 6 mnd

13
rekkehus solgt

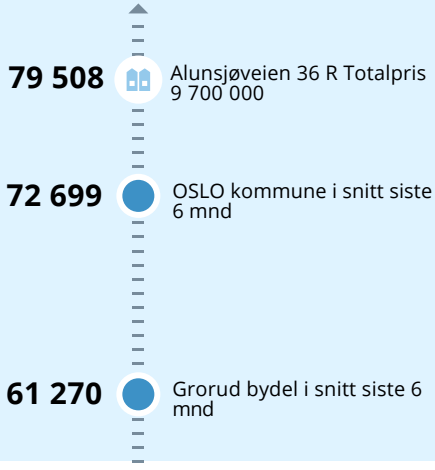


Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Atrium
v/Atrium Eiendomsmegling AS
Bøkkerveien 2B
0579 OSLO

Att: Joachim Corneliussen Nilsen

Oslo, 22.06.2026

Deres ref: 27260112
Vår ref: 309-1-16
Eiendommens navn: Lillogrenda Boligsameie II
gnr 93 bnr 660snr 16 i OSLO kommune
Adresse: Alunsjøveien 36 R, 0957 OSLO
Org. nr.: 995349310
Selger: Bratlie, Bjørn Kristian
Christoffersen, Hanne

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86007005

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Vedlikeholdsfond	kr	500,00
Kabel TV og Internett	kr	614,00
Fast parkeringsplass (bruksrett)	kr	150,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 017,00
Totalt	**kr**	**5 281,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker drifstkostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 27 164,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Kristel W. Menne
Mobil: 99096621
E-post: lillogrenda2@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Lillogrenda Boligsameie II

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Lillogrenda Boligsameie II

Ordinært årsmøte i **Lillogrenda Boligsameie II** avholdes:

Tid: 12. mars, kl. 18.00
Sted: Greihuset, Apalløkkveien 35, 0965 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Vedlikeholdsplan og fond
Sak 5 Budsjett 2026
Sak 6 Valg

Oslo, 2. mars 2026
Styret i Lillogrenda Boligsameie II

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Kenneth Dammyr
Styremedlem:	Jostein Fjeldskår
Styremedlem:	Andrè Holm Solberg
Varamedlem:	Anne Dorthe Gløtvold-Moore

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Lillogrenda Boligsameie II
Antall boligseksjoner:	16
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	995349310
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Erica Chinwendu Aguta
Revisor:	Lars Harald Brinchmann
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	86007005

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør besørge egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

1 seksjon har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har avholdt 4 ordinære styremøter i løpet av perioden (april, august, november og februar), samt deltatt aktivt i Lillogrenda Huseierforenings (HF) arbeid gjennom sameiets representant.

Vedlikehold
Bygningsmassen har passert 15 år og behov for større vedlikehold er forventet. På forrige årsmøte ble det vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond med initielle innskudd på kr. 500 per enhet per måned fra 1.1.2026. Samtidig fikk styret i oppdrag å utarbeide en oppdatert vedlikeholdsplan for sameiet. Arbeidet har pågått gjennom året med research og kartlegging av tidligere gjennomførte arbeider og fremtidige vedlikeholdsbehov. Planen ferdigstilles i forkant av årsmøtet 2026 og legges ved sakspapirene for behandling. I påvente av denne planen har en del større vedlikeholdsarbeid blitt satt på vent, inkludert mye etterspurt justering av dører og vedlikehold av takvinduer. Sittende styre vil oppfordre neste styre til å ta fatt på oppgavene i vedlikeholdsplanen. Styret koordinerte også frivillig ventilasjonsrens for til sammen 9 enheter.

Vegetasjon og uteområder
Styret har prioritert forvaltning av sameiets uteområder, spesielt vegetasjonen mellom rekkehusene. I forkant av vårens dugnad vurderte styret håndtering av vegetasjonen, der små furutrær ble fjernet, bjørkekratt tynnet, mens gråselje ble bevart av hensyn til pollinerende insekter. Siden det tidligere har vært uenighet om hvordan trær og busker skal forvaltes, har styret gjennom Huseierforeningen arbeidet med en omfattende forvaltningsplan - "Treplan" - som gir retningslinjer for fremtidig skjøtsel. Første revisjon av planen ble godkjent i august og skal bidra til å gi forutsigbarhet og forståelse for hvordan vegetasjonen forvaltes. Styret har også fulgt opp bekymringer knyttet til det store treet som mister jordmasse mellom rekkene, og fått faglig vurdering fra bl.a. Treglede AS. Det er vanskelig å få svart på hvitt at trærne

ENQVIST

står trygt, men den generelle oppfatningen er at det ikke er kritisk. Ekspertene anbefaler likevel å gjøre tiltak som støttemur og jordpåfylling på sikt.

Dugnad
Årlig dugnad ble avholdt 6. mai med god oppslutning. I tillegg til ordinære vedlikeholdsoppgaver ble det gjennomført vegetasjonsarbeid i henhold til vurderingene gjort av styret, samt oppussing av gjerde på vestsiden av området.

Økonomi og løpende forvaltning
Styret har fulgt opp sameiets økonomi gjennom året ved å godkjenne fakturaer og følge den økonomiske utviklingen. I motsetning til foregående år (2024), har kostnadsveksten holdt seg innenfor sameiets økonomiske rammer og styret vedtok å holde felleskostnadene uendret for 2026. Budsjettet ble utarbeidet og godkjent i november 2025. Løpende forvaltning av sameiet krever kontinuerlig oppfølging, inkludert håndtering av henvendelser fra beboere, forberedelser til møter, og koordinering med forretningsfører og andre tjenesteleverandører.

Arbeid gjennom Huseierforeningen
Styret har deltatt aktivt i Lillogrenda Huseierforenings arbeid gjennom 11 styremøter i perioden, der felles interesser og saker som berører hele Lillogrenda-området blir koordinert og håndtert. Viktige saker som har vært behandlet inkluderer utarbeidelse av felles treplan for grøntforvaltning, bytte av leverandør for vaktmester- og vedlikeholdstjenester med vesentlig kostnadsbesparelse, planlegging av internettløsning for fremtiden (Telenor-avtalen utløper høsten 2026), samt investerings- og vedlikeholdsprosjekter i fellesanleggene som garasjer og utendørsområder. HF har også koordinert årlige dugnader, internkontroll, og håndtert løpende drift som hageavfallshåndtering og sprinkleranlegg. Budsjettet for 2026 ble vedtatt med planlagte investeringer i blant annet utbedring av garasjeinnkjøring G1, bytte av lysstoffrør i garasjeanleggene, og avsetning til mulig solcelleanlegg på blokka.

Oslo, 7. Februar 2026
Styret i Lillogrenda Boligsameie II

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 133 103, mot et budsjettert underskudd på kr 56 936.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 15 723.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Lillogrenda Boligsameie II

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		771 264	734 109	658 828
Andre inntekter	2	131 808	38 400	106 608
Sum driftsinntekter		**903 072**	**772 509**	**765 436**
Styrehonorar		45 000	45 000	45 000
Andre personalkostnader	3	6 345	6 345	6 345
Kommunale avgifter		206 350	210 000	191 356
Vedlikehold	4	220 374	302 600	827 235
Driftskostnader	5	100 423	101 000	90 906
Honorarer	6	71 800	71 500	75 596
Forsikring		124 493	98 000	98 803
Andre kostnader	7	6 268	5 000	23 798
Sum driftskostnader		**781 053**	**839 445**	**1 359 039**
Driftsresultat		**122 019**	**-66 936**	**-593 603**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		11 084	10 000	10 138
Netto finansresultat		**11 084**	**10 000**	**10 138**
Årets resultat		**133 103**	**-56 936**	**-583 465**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		133 103	0	-583 465
Sum overføringer		**133 103**	**0**	**-583 465**

Balanse

Lillogrenda Boligsameie II

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		174 569	148 504
Bankinnskudd mv.	8	275 772	206 327
Sum omløpsmidler		**450 341**	**354 831**
Sum eiendeler		**450 341**	**354 831**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		434 618	301 515
Sum egenkapital	**9**	**434 618**	**301 515**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		15 723	9 332
Leverandørgjeld		0	1 984
Påløpte kostnader		0	42 000
Sum kortsiktig gjeld		**15 723**	**53 316**
Sum gjeld		**15 723**	**53 316**
Sum egenkapital og gjeld		**450 341**	**354 831**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Lillogrenda Boligsameie II

Kenneth Dammyr Styrets leder	Andrè Holm Solberg Styremedlem	Jostein Jære Fjeldskår Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	0	28 800	10 800
Parkering	28 800	0	0
Kabel-TV	103 008	9 600	95 808
Sum	**131 808**	**38 400**	**106 608**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345	6 345
Sum	**6 345**	**6 345**	**6 345**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	412	10 000	595 291
Vedlikehold utearealer	2 630	35 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	32 000	29 516
Medlemsavgift	217 332	210 600	202 428
Sum	**220 374**	**302 600**	**827 235**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Skadedyrkontroll	0	5 000	0
Kabel-TV	100 423	96 000	90 906
Sum	**100 423**	**101 000**	**90 906**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	10 000	10 500	16 500
Forretningsførsel	59 500	60 000	57 450
Andel systemkostnader	2 300	0	575
Beboerportal	0	1 000	1 071
Sum	**71 800**	**71 500**	**75 596**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Dugnader, Tilstelninger	0	0	507
Bankomkostninger	2 732	5 000	2 641
Diverse kostnader	3 540	0	20 650
Øreavrunding	-4	0	0
Sum	**6 268**	**5 000**	**23 798**

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.45874	275 772	206 327
Sum	**275 772**	**206 327**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	301 515	884 979
Årets resultat	133 103	-583 465
Egenkapital 31.12.	**434 618**	**301 515**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen.
Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.
Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning,
kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier
uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom
felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme
som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 10 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**301 515**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	133 103
C. Disponible midler 31.12	**434 618**
Årets endring i disponible midler	133 103
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	450 341
- Kortsiktig gjeld	-15 723
= Disponible midler 31.12	**434 618**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året.
Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Lillogrenda Boligsameie 2

Oslo, 2. mars 2026

14998 13189

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert Lillogrenda Boligsameie 2' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 133.103. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ENQVIST

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 45 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 45 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Vedlikeholdsplan og fond

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Lillogrenda Sameie II ble ferdigstilt i 2011, og etter ca. 15 år begynner vi å se et økende behov for kontinuerlig vedlikehold. God vedlikeholdsplanlegging er avgjørende for å unngå større skader som fuktinntrengning og for å bevare verdien av eiendommen. På årsmøtet 2025 ble det vedtatt å bygge opp et vedlikeholdsfond fremfor å ta opp lån hver gang større vedlikehold må gjøres. Samtidig fikk styret i oppdrag å utforme en vedlikeholdsplan som skulle veilede vedlikeholdet. I tillegg skulle dette gi grunnlag for framtidig avsetning til fondet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godtar vedlikeholdsplanen i sin nåværende form. Neste styre oppfordres til å prioritere de mest nødvendige vedlikeholdsoppgavene.

- Årsmøtet godtar å øke innskuddene til vedlikeholdsfondet med 200kr/mnd fra 1.1.2027

- Styret oppfordres til å sette av deler av eventuelt driftsoverskudd til vedlikeholdsfondet.

ENQVIST

Sak 5 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 158 557.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

ENQVIST

Sak 6 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 3 medlemmer, inkludert styreleder. Det skal også velges 1 varamedlem.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Kenneth Dammyr	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Andre Holm Solberg	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Jostein Fjeldskår	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Anne Dorthe Gløtvold-Moore	valgt for 2 år i 2025

Styreleder og ett styremedlem er på valg. Styreleder skal velges særskilt.

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Lillogrenda Boligsameie II** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

Vedlikeholdsplan

Lillogrenda Sameie II

Versjon 1, Februar 2026

1. Innledning

1.1 Formål og bruk

Lillogrenda Sameie II ble ferdigstilt i 2011, og etter ca. 15 år begynner vi å se et økende behov for kontinuerlig vedlikehold. God vedlikeholdsplanlegging er avgjørende for å unngå større skader som fuktinntrengning og for å bevare verdien av eiendommen.

Bakgrunn for vedlikeholdsplanen

På årsmøtet 2025 ble det vedtatt å bygge opp et vedlikeholdsfond fremfor å ta opp lån hver gang større vedlikehold må gjøres. Et slikt fond gir oss en økonomisk buffer når vedlikeholdsarbeid må utføres. For å kunne beregne hvor mye som bør avsettes til fondet, ga årsmøtet styret i oppdrag å utarbeide denne vedlikeholdsplanen. Vedtaket så slikt ut: Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag om å etablere et vedlikeholdsfond.

Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag om et månedlig innskudd på kr 500 pr enhet fra og med 1. januar 2026.

Årsmøtet vedtok enstemmig styrets forslag at overskuddet fra driften i 2025 overføres til vedlikeholdsfondet.

Årsmøtet ønsker at styret legger frem vedlikeholdsplan på neste årsmøte med retningslinjer om hvordan fondet forvaltes

Planen skiller mellom *større vedlikehold* som dekkes av vedlikeholdsfondet (for eksempel fasadebeis og utskifting av takvinduer), og *mindre, løpende vedlikehold* som dekkes av ordinære driftskostnader (for eksempel mindre reparasjoner og rengjøring).

Hvordan bruke planen

Intensjonen er at hvert sittende styre aktivt bruker planen til å forstå hvilket vedlikehold som må gjøres på deres "vakt". Oversikten i kapittel 2 gir en rask oversikt over *hva* som bør gjøres og *når*. Den fordypende seksjonen i kapittel 3 gir mer detaljert informasjon om hvorfor vedlikeholdet er viktig, erfaringer fra tidligere arbeid og eventuelt hvilke firmaer som kan utføre jobben.

Planen er et verktøy for langsiktig planlegging, ikke en fasit. Hvert styre må bruke sitt skjønn til å vurdere når vedlikeholdet faktisk må utføres basert på bygningens tilstand.

Kildemateriale

Informasjonen i denne planen er basert på:

- FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) for bygningsmassen
- Innhentet informasjon fra håndverkere og leverandører
- Erfaringer fra de andre sameiene i Lillogrenda

- Generell research på vedlikehold og beste praksis

1.2 Om Lillogrenda Sameie II

Lillogrenda Sameie II består av 16 boenheter fordelt på 2 rekkehus (9 + 7 enheter). Bebyggelsen ble ferdigstilt i 2011.

Konstruksjon

- Begge rekkehusene står på garasje i betong
- Husene er bygget i trevirke
- Matt svart takstein (antakeligvis betongstein)
- Fasader er beiset i fargene "sibirsk lerk" og "eksotisk tre"

Fellessystemer

- **Vann og avløp:** Felles avløp som går ned i garasjene, og felles vanntilførsel
- **Strøm:** Hver boenhet har eget sikringsskap med måler, koblet til felles distribusjon
- **Internett:** Felles distribusjon, individuell kobling
- **Ventilasjon:** Hver enhet har individuell ventilasjon med tilførsel i lufteluke over vinduer og uttrekk fra våtrom med aggregat på loft

1.3 Ansvarsfordeling

Ansvarsfordelingen mellom sameiet og den enkelte beboer er regulert i sameiets vedtekter §5.

Sameiets ansvar

Oppsummert er sameiet ansvarlig for alt ytre vedlikehold av “bygningsmasse”. Dette inkluderer:

- Fasader og utvendig kledning
- Tak, takstein og takrenner
- Vinduer (utvendig)
- Utsiden av inngangsdører til boligene
- Fellessystemer (vann, avløp, strøm, internett) fram til boligens forgreiningspunkt
- Sprinkleranlegg

Beboers ansvar

Hver boenhet er ansvarlig for innvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer:

- Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- Elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks

- Hele inngangsdøren til den enkelte bolig (innvendig)
- Vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer
- Innvendig ventilasjon (styret kan likevel samordne dette, derfor er det nevnt i denne planen)

Viktige merknader

- Ved manglende vedlikehold fra beboers side, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for beboers regning.
- Dersom ytterdører og vinduer må skiftes ut grunnet manglende vedlikehold eller uvøren bruk fra beboers side, kan styret beslutte at beboer helt eller delvis må dekke kostnaden for utskiftning.

Huseierforeningen

Lillogrenda Huseierforening er ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer. Dette inkluderer bla.:

- Gangveier
- Søppelsorteringsdunker
- Garasjeanlegg

I tillegg vil noen av sameiets ansvar koordineres i fellesskap i Huseierforeningen.

2. Oversikt - Vedlikeholdsmatrise

Fasader og kledning

Vedlikeholdstiltak	Anbefalt intervall	Sist utført
Fasadevask	Hvert 3 år	
Fasadebeis (S og V-fasade oftere enn N og Ø)	Hver 4-8 år	2024
Komplett utskiftning av kledning	Hvert 50 år	2011

Vinduer og dører

Vedlikeholdstiltak	Anbefalt intervall	Sist utført
Dører og vinduer - justering og tetningslister	Hvert 10 år	
Dører og vinduer - maling	Hvert 8 år	
Takvindu: Service (smøring, justering, kontroll)	Hvert 5 år	
Takvindu: Bytte butyl under glasslist	Hvert 10 år	
Utskifting vinduer	Hvert 30 år	2011

Tak

Vedlikeholdstiltak	Anbefalt intervall	Sist utført
Takvask / fjerne mose	Hvert 4 år	
Takkontroll - lokale reparasjoner	Hvert 5 år	
Takrenne og nedløp - rengjøring	Hvert 1 år	
Takrenner og nedløp - utskifting	Hvert 25 - 35 år	2011
Total utskifting takstein	Hvert 40 år+	2011

VVS, Elektro og Diverse

Vedlikeholdstiltak	Anbefalt intervall	Sist utført
Sprinkleranlegg - kontroll/utskifting	Hvert år	2026
Kontroll og rensing av ventilasjonskanaler	Hvert 5 år	2025
Radonmåling	Hvert 5 år	2024
Elkontroll	Hvert 10 år	
Vedlikeholdsrens av avløpsanlegg	Hvert 10 år	

3. Fordypende informasjon om vedlikeholdsområder

3.1 Fasader og kledning

Rekkehusenes fasader er kledd med trebord som er overflatebehandlet med beis. Dette er et vedlikeholdskrevende materiale som må følges opp jevnlig for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og forvitring.

Utskifting av enkeltbord (fortløpende)

Enkeltbord som er skadet av råte, sprekker eller mekaniske skader skal skiftes fortløpende etter behov. Dette er løpende vedlikehold som finansieres over driftsbudsjettet.

Fasadevask (hvert 3. år)

Kostnadsestimat: ca. 35 000 kr

Fasadene skal vaskes regelmessig for å fjerne smuss, alger, mose, sopp og nedbrytningsprodukter fra beisen. Dette er både estetisk viktig og forlenger levetiden på overflatebehandlingen betydelig.

Regelmessig fasadevask forebygger skader ved at alger, sopp, mugg og mose ikke får trenge inn i fasadematerialet. Ved å fjerne skadelige stoffer reduseres behovet for kostbare reparasjoner, og fasadens naturlige utseende bevares. Nederste del av fasadene er mest utsatt for fukt og smuss.

Profesjonelle selskaper bør engasjeres for fasadevask, da de har riktig utstyr, erfaring og kan utføre jobben mye raskere enn om sameiet skulle gjort det selv.

Beising (hvert 4.-8. år)

Kostnadsestimat: ca. 600 000 kr

Sør- og vestvendte fasader er mest værutsatt og må normalt beises hyppigere enn nord- og østfasader. Intervallet kan være omtrent dobbelt så langt for de mindre værutsatte fasadene.

Det finnes to hovedmodeller for å organisere beisejobber i sameiet:

Modell 1: Beboerne beiser selv med støtte fra sameiet

Sameiet kan velge å legge til rette for at beboerne utfører beisjobben selv. I denne modellen leier styret inn stillas for hele sameiet og kjøper inn maling og nødvendig utstyr i riktige mengder. Hver enkelt beboer blir da ansvarlig for å beise sin egen enhet etter en felles huskeliste som sikrer lik kvalitet på arbeidet. Som takk for innsatsen *kan* beboerne få kompensasjon fra sameiet. Dette ble gjennomført sist i 2024, og erfaringene herfra viser at det er viktig med god forberedelse og tydelige instruksjoner til alle.

Arbeidet følger en standardprosess der overflaten først vaskes grundig med kraftvask, deretter forberedes ved at løs maling skrapes bort og slipes jevnt. Til slutt påføres to strøk med beis. Sameiet bruker fargene Sibirsk Lerk, Eksotisk Tre: Brun, og Grå. Fullstendig dokumentasjon fra beisejobben i 2024, inkludert huskeliste, budsjett, utstyrsliste og erfaringer, finnes på Google Drive og kan brukes som mal for fremtidige prosjekter.

Modell 2: Profesjonelt malefirma

Alternativt kan sameiet velge å engasjere et profesjonelt malefirma som utfører hele jobben. Dette sikrer jevn kvalitet på arbeidet og kan være mer effektivt, men vil normalt være dyrere enn modell 1. Profesjonelle malere har erfaring med å håndtere trefasader på en sikker og effektiv måte, og tar ansvar for alle deler av prosessen fra vask og forberedelse til ferdig beiset fasade.

Hvilket alternativ som velges vil avhenge av sameiets økonomi og beboernes kapasitet/ønsker.

Komplett utskiftning av kledning (hvert 50. år)

På et eller annet tidspunkt vil det bli nødvendig å gjøre total utskiftning av kledningen på rekkehusene. Forhåpentligvis vil godt vedlikehold gjøre at det er lenge til. En slik jobb vil i alle tilfeller være ganske kostbar og strekker seg utover hva vi anser som regelmessig vedlikehold. Etter hvert kan det være aktuelt å hente inn et firma for å inspisere kledningen nærmere. Dette er relativt rimelig.

3.2 Vinduer og dører

Bygningene har flere typer vinduer og dører som alle krever regelmessig vedlikehold for å sikre god funksjon, tetthet og lang levetid. Dette inkluderer fasadevinduer, takvinduer (Velux), verandadører og utgangsdører.

Løpende vedlikehold (årlig)

Alle beboere oppfordres til å utføre enkelt vedlikehold på sine egne vinduer og dører årlig. Både verandadører og utgangsdører skal kontrolleres jevnlig. Hengsler og lukkebeslag smøres, og tetningslister skiftes ved behov. Dette inkluderer å *smøre hengsler* med universalolje eller sykkelsmørerolje, sjekke tetningslister og justere beslag ved behov. Luftespalter over vinduer bør sjekkes og evt. renses. For takvinduer anbefales det spesielt å smøre hengsler én til to ganger årlig, samt å fjerne snø, løv og barnåler som samler seg rundt vinduene.

Service av takvinduer (hvert 5. år)

Kostnadsestimat: ca. 48 000 kr
Forslag til utførende: Berg Byggservice

Takvinduer (Velux) krever profesjonell service hvert femte år for å opprettholde god funksjon og tetthet. En komplett service inkluderer smøring av hengsler og låskasse, stramming eller utskifting av utvendige skruer, visuell sjekk av inndekning og utskifting av klappskum på gripelist.

Service bør utføres av godkjent Velux-servicepartner for å sikre at garantier opprettholdes og at arbeidet utføres korrekt.Disse firmaene har egne “pakker” der de vet hva som må gjøres av arbeid.
Merk at det ikke er alle enheter som har takvinduer.

Utskifting av butyl under glasslist (hvert 10. år)

Kostnadsestimat: ca. 100 000 kr
Forslag til utførende: Berg Byggservice

Butyl under glasslisten på takvinduer har en forventet levetid på cirka ti år. Dette er en viktig tetning som forhindrer vanninntrengning, og bør skiftes som planlagt vedlikehold. Arbeidet gjennomføres som en del av en vanlig “service”, men koster noe ekstra.

Maling av dører og fasadevinduer (hvert 8 år)

Dørene og fasadevinduene er av tre og må males regelmessig for å beskytte mot vær og vind. Intervallet avhenger av værekseponering, der sør- og vestvendte vinduer/dører normalt må males hyppigere enn nord- og østvendte vinduer.

Før maling skal løs maling skrapes bort, og overflater som sitter godt mattes ned med sandpapir og salmiakkvann. Utvendig vindu med falser og kanter påføres to strøk med maling. Tidligere malte beslag av stål eller sink skal skrapes, grunnes og males. Innvendig maling er beboernes ansvar og utføres etter behov.
Dørene skal males på samme måte som fasadevinduene, med karm og dørblad som skrapes, flekkgrunnes, pusses, vaskes og gis to strøk maling på begge sider. Tettelister må demonteres før behandling og om nødvendig erstattes med nye.

Malingen kan/bør gjøres i forbindelse med beising av fasadene

Justering og vedlikehold av dører (hvert 10 år)

Kostnadsestimat: ca. 80 000 kr
Forslag til utførende: Aarsrud Bygg

Et kjent problem i sameiet er at dører, spesielt verandadører og dører til utebod, har en tendens til å "slå seg" over tid. Dørene blir skeive og vanskelige å få igjen, noe som påvirker både funksjon og tetthet. Dette skyldes naturlige bevegelser i trekonstruksjonen, fuktpåvirkning og slitasje på hengsler og beslag.

Sameiet anbefaler at dører sjekkes og justeres av snekker hvert tiende år. Snekkere kan justere dører ved å høvle, justere hengsler, skifte beslag eller i enkelte tilfeller justere karmen. Dersom erfaringen viser at dører slår seg oftere, kan hyppigere utbedring vurderes.

Regelmessig vedlikehold og tidlig utbedring av mindre problemer kan forebygge at dører slår seg kraftig. Beboere oppfordres til å melde fra til styret så snart de opplever at dører blir vanskelige å åpne eller lukke, slik at problemet kan håndteres før det blir verre.

Utskifting av vinduer og dører (etter 40+ år)

Ved systematisk og regelmessig vedlikehold forventes vinduer og dører å ha en levetid på minimum 40 år før fullstendig utskifting blir nødvendig. Dette er en stor investering som bør planlegges godt i forkant, og vil normalt være utenfor tidshorisonten for denne vedlikeholdsplanen.

3.3 Tak

Takene på rekkehusene er tekket med takstein i fargen antrasitt. Ved systematisk og regelmessig vedlikehold kan taksteinene ha en levetid på 40 år eller mer. Regelmessig kontroll og vedlikehold av tak er avgjørende for å forhindre vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp (årlig)

Kostnadsestimat: 21 000 kr
Forslag til utførende: Oslo Takrenner

Takrenner og nedløp er kritiske for å lede regnvann bort fra bygget på en kontrollert måte. Tette eller skadde takrenner kan føre til at vann renner ned fasaden eller samler seg ved fundamentet, noe som kan gi fuktskader.

Takrenner og nedløp skal kontrolleres årlig for oppsamling av løv og smuss, rust og skader. Rengjøring utføres ved å fjerne løv og annet materiale, og ved behov spyles rennene rene. Mindre skader kan repareres, mens større skader kan kreve utskifting av seksjoner.

Kontroll av takstein (hvert 2.-8. år)

Taksteinene skal kontrolleres jevnlig for skader som sprekker, forskyvninger eller manglende panner. Lokale skader repareres ved at skadde panner skiftes ut. Dette er viktig for å opprettholde taktekkingen som en tett barriere mot vær og vind.

Kontroll kan gjøres visuelt fra bakken eller med kikkert, men mer grundig inspeksjon krever tilgang til taket med stillas eller lift og bør utføres av sakkyndige.

Rengjøring av tak (hvert 4. år)

Kostnadsestimat: 85 000 kr
Forslag til utførende: Utvendigvedlikehold.no

Tak skal holdes frie for mose, alger, løv og barnåler som kan legge seg på takstein. Oppsamling av organisk materiale og begroing kan føre til fuktskader og redusert levetid på

taksteinene. Profesjonelle firma bør engasjeres for denne jobben, da det krever sikker tilgang til taket og riktig utstyr. Arbeidet kan med fordel koordineres med annet vedlikehold som krever stillas.

Utskifting av takrenner og nedløp (hvert 25.-35. år)

Takrenner og nedløp i metall har begrenset levetid og må til slutt skiftes ut. Dette er en større investering som krever fagkompetanse for å sikre at nye renner monteres korrekt med riktig fall og gode festepunkter.

Utskifting av takstein (etter 40+ år)

Ved systematisk vedlikehold forventes taksteinene å ha en levetid på over 40 år. Fullstendig omtekking er en stor investering som inkluderer nye panner, kontroll og eventuell utskifting av lekter, samt montering. Dette bør planlegges godt i forkant og vil normalt være utenfor tidshorisonten for denne vedlikeholdsplanen.

3.4 VVS, Elektro og Diverse

I tillegg til de synlige bygningsdelene som fasader, vinduer og tak, krever også tekniske installasjoner regelmessig vedlikehold. Disse systemene er kritiske for byggets funksjon og sikkerhet, men er ofte skjult i vegger, gulv og tekniske rom.

Sprinkleranlegg - kontroll/utskifting (hvert år)

Kostnadsestimat: 10 000 kr
Forslag til utførende: Firesafe
Det kreves at de enhetene som har sprinkleranlegg blir årlig kontrollert. Kontrollen undersøker dokumentasjon, plassering av sprinklerhoder og anleggets tilstand. Ettersom det er lite endring i sprinkleranleggene fra år til år, har Huseierforeningen fått på plass en ordning der omlag 20% av enhetene kontrolleres årlig. Ettersom dette er en årlig kostnad bør det dekkes av det løpende driftsbudsjettet.

Vedlikeholdsrens av ventilasjonsanlegg (hvert 5. år)

Ventilasjonsanlegget er avgjørende for godt inneklima i boligene. Kanalnett og ventiler bør kontrolleres og renses jevnlig for å sikre god luftkvalitet og effektiv drift. Opphopning av støv og smuss i kanalene reduserer ventilasjonseffekten og kan i verste fall utgjøre en brannfare. Profesjonelle ventilasjonsteknikere utfører rensing og kontroll.

Radonomåling (hvert 5. år)

Kostnadsestimat: 10 000 kr
Forslag til utførende: Unirad

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen og utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering. Sameiet bør gjennomføre radonomålinger jevnlig for å dokumentere at radonkonsentrasjonen holder seg innenfor akseptable nivåer. Dersom

målingene viser forhøyede verdier, må tiltak som tetting eller installasjon av radonsug vurderes. Målingene utføres i henhold til gjeldende regelverk og av godkjent måleselskap.

Kontroll av el-anlegg (hvert 10. år)

El-anlegget bør kontrolleres regelmessig i henhold til forskrift NEK 405-2 for å sikre elektrisk sikkerhet. Autorisert elektroinstallatør utfører kontrollen og utsteder dokumentasjon på at anlegget er i forskriftsmessig stand. Eventuelle avvik må utbedres for å opprettholde sikkerheten og forsikringsdekning.

Vedlikeholdsrens av avløpsanlegg (hvert 10. år)

Avløpssystemet bør renses regelmessig for å forebygge tetting og sikre god funksjon. Dette inkluderer hovedledninger, sluk og eventuelle kummer. Profesjonelle rørleggere eller spesialiserte firma utfører rensing med høytrykksspyling og kontrollerer samtidig tilstanden på rørene. Tidlig oppdagelse av problemer som røtter, korrosjon eller feil fall kan spare sameiet for større og kostbare reparasjoner.

4. Veiledninger for beboere

Som beboer har du ansvar for regelmessig vedlikehold av din egen bolig. Dette kapitelet gir deg oversikt over de viktigste vedlikeholdsoppgavene du bør utføre selv. Innholdet er på ingen måte uttømmende, men dekker flere relevante områder. Ved å følge disse anbefalingene bidrar du til å holde boligen i god stand, forebygge skader og sikre et godt inneklima.

Ansvarsfordelingen mellom sameiet og beboerne er nærmere beskrevet i kapittel 1. Som hovedregel er beboerne ansvarlige for alt løpende vedlikehold inne i egen bolig, mens sameiet dekker større utskiftninger og vedlikehold av bygningens ytre konstruksjoner.

Hver vedlikeholdsoppgave nedenfor har en anbefaling for når den bør utføres. Dette er veiledende. Bruk sunn fornuft og tilpass hyppigheten etter behov og bruksmønster i din bolig.

Ved spørsmål om hvilke oppgaver som er ditt ansvar, eller hvis du er usikker på hvordan en vedlikeholdsoppgave skal utføres, ta kontakt med styret.

Vinduer og dører

Vedlikehold av vinduer

Når: Vår og høst (smøring), månedlig (luftespalter), årlig (tettelister)

Regelmessig vedlikehold av vinduene sikrer at de fungerer optimalt, holder tettheten og har lang levetid.

Smøring av hengsler

Vindushengslene bør smøres to ganger årlig for å sikre at vinduene er lette å åpne og lukke. Bruk syrefri olje eller silikonspray på alle bevegelige deler i hengslene og låsmekanismen. Åpne og lukk vinduet flere ganger etter smøring for å fordele produktet.

Luftespalter

Luftespalter er de smale åpningene øverst i vinduskarmen som sikrer luftgjennomstrømning til huset og forhindrer fuktproblemer.

- Rengjør luftespalter månedlig ved å støvsuge eller tørke av med fuktig klut
- Hold luftespaltene åpne hele året, også om vinteren
- Lukk kun luftespalter ved ekstreme værforhold (eks. kraftig storm) eller hvis du reiser bort

Tettelister

Tettelister er gummilister som sitter i spalten mellom vindusramme og karm, og sikrer at vinduet lukker tett. Kontroller tettelistene årlig, fortrinnsvis om våren. Se etter sprekker,

hardhet eller løse partier, og rengjør dem med mildt såpevann. Dårlige tettelister kan relativt enkelt byttes.

Vedlikehold av verandadør

Når: Vår og høst (smøring og justering)

Verandadørene er utsatt for mye bruk og værpåkjenning, og krever regelmessig oppmerksomhet for å fungere godt over tid.

Smøring og justering

Smør hengsler og låsmekanisme regelmessig med syrefri olje eller silikonspray. Sjekk at døren lukker tett. Kontakt styret hvis døren trenger omfattende justering eller reparasjon.

“Best practice” for daglig bruk

- Lukk døren forsiktig – unngå å smelle den igjen
- Ikke la døren stå åpen i lengre periode ved fuktig vær
- Om vinteren: Fjern snø og is fra dørterskelen jevnlig
- Vær obs på at verandadører i treverk kan svelle ved høy luftfuktighet og krympe ved tørt vær. Dette er normalt, men kontakt styret hvis døren blir vanskelig å åpne eller lukke over lengre tid.

Takvindu

Når: Vår og høst (smøring), månedlig ved behov (sesongvedlikehold)

Takvinduene (Velux) krever regelmessig vedlikehold for å fungere optimalt og unngå lekkasjer.

Smøring av hengsler

Smør hengslene på takvinduet årlig med syrefri olje eller silikonspray. Dette sikrer at vinduet er lett å åpne, lukke og vende.

Sommervedlikehold

Fjern løv, barnåler og annet organisk materiale som samler seg rundt vinduskarmen og i rennene. Dette forhindrer at vann blokkeres og reduserer risikoen for lekkasjer.

Vintervedlikehold

Fjern snø fra glasset og rundt vinduskarmen jevnlig. Snø som ligger på vinduet kan smelte og fryse igjen, noe som kan påvirke tetningene og øke risikoen for lekkasjer. Det kan være litt vrient å gjøre dette om vinduet er fullt av snø.

VVS og ventilasjon

Ventilasjon og luftkvalitet

Når: Daglig/ukentlig (ventilasjon), månedlig (fettfilter)

God ventilasjon er avgjørende for å unngå fuktskader og sikre et sunt inneklima.

Ventilasjon for å unngå fukt

Boligene har mekanisk avtrekksventilasjon hvor frisk luft kommer inn gjennom luftespaltene på vinduene, mens brukt luft suges ut gjennom ventilasjonsanlegget. Selv om det er kaldt ute om vinteren kan du sjokklufte kortvarig. Det meste av varmen er lagret i vegger, tak, gulv og inventar, slik at lite varme slipper ut ved denne typen lufting. Hvis det dannes fuktighet nederst på vindusglassene er det et tegn på fuktig eller dårlig inneklima, og du bør lufte mer.

Kjøkkenvifte

Fettfilteret i kjøkkenviften hindrer fett i å sette seg i ventilasjonskanaler og reduserer risikoen for brann. Rengjør fettfilteret omtrent én gang i måneden ved normal bruk, oftere hvis du lager mye mat. Filteret kan vaskes i oppvaskmaskin eller med varmt vann og oppvaskmiddel. La det tørke før bruk igjen.

Vann og avløp

Når: Før frosten kommer (slangekran), ved behov (takrenner og sluk)

Utvendig slangekran

Slangekraner kan være utsatt for frostskader hvis vann fryser inne i kranen. Dessverre har vi ikke egen stoppekran for de utvendige slangekranene. Det er derfor ikke mye vi kan gjøre forebyggende her.For å redusere risikoen:

- Koble fra hageslange før vinteren
- Kontakt styret hvis du opplever problemer med frossen kran

Takrenner og nedløp

Sameiet har ansvar for regelmessig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp. Som beboer kan du likevel bidra ved å holde øye med enden av nedløpene, spesielt i perioder med mye nedbør eller løvfall. Hvis du ser at vann renner over kanten av takrennene i stedet for ned i nedløpet, kan det være tegn på tette takrenner eller nedløp. Gi beskjed til styret hvis du oppdager dette.

Sluk

Sluk i bad, dusj og kjøkken bør renses jevnlig for å unngå tette avløp og tilbakeslag av vann. Tette avløpsrør kan føre til at vann siver opp fra sluk i gulv og vasker, noe som i verste fall kan gi vannskader i boligen.

For å forebygge tilstoppede avløp:

- Fjern synlig søppel og hår fra sluk regelmessig
- Unngå å skylle fett og matolje rett i vasken – tørk av fett fra gryter og tallerkener med papir først
- Unngå å skylle kaffegrut rett i vasken – det kan størkne i rørene sammen med fett
- Spyl med varmt vann (ikke bare lunket) etter oppvask og matlaging for å holde rørene rene
- Bruk hårfangere i dusj og badekar

Ved vedvarende problemer med lukt eller treg avrenning, kontakt rørlegger. Ta kontakt med styret hvis flere leiligheter opplever samme problem, da det kan tyde på et felles avløpsproblem som krever profesjonell rengjøring av hele rørsystemet.

Sikkerhet

Brannvern

Når: Regelmessig (teste brannvarsler), årlig (bytte batteri), årlig (kontrollere brannslukkingsapparat)

Brannvarslere

Brannvarslere redder liv og må fungere til enhver tid.

Testing: Test brannvarsleren regelmessig ved å trykke på testknappen. Varsleren skal gi fra seg en kraftig lyd.

Batteribytte: Bytt batteri minimum én gang i året. En god anledning er under den nasjonale brannvern uka i september, da mange barnehager og skoler har fokus på brannsikkerhet. Mange brannvarslere piper når batteriet er svakt, men ikke vent til dette skjer.

Brannslukkingsapparat

Kontroller årlig at brannslukkingsapparatet er tilgjengelig og synlig. Sjekk at trykkviseren står i grønn sone og at apparatet ikke har synlige skader. Apparatet skal ha gyldig vedlikeholdsdato. Hvis apparatet må byttes er dette beboerens eget ansvar.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 14.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200701152-51 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ALUNSJØVEIEN 36 K-R	Eiendom:	93/651/0/0
Tiltakshaver:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ALUNSJØVEIEN 36 K-R

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

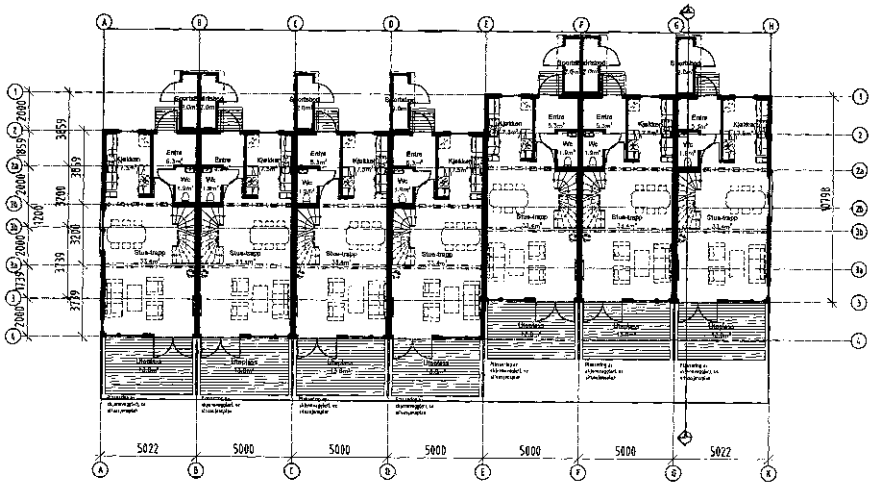
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

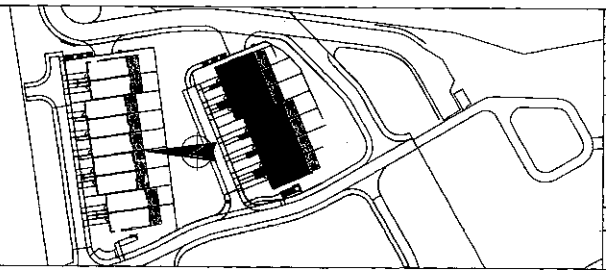
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2011 av:

Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Kristin Notø - Enhetsleder

E 1





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
B	06.06.09	Endret utebod plassering	FH	JVS
A	07.02.08	Endret plan løsning	FH	JVS

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

LILLOGRENDA BYGGETRINN 2

PLAN 1.ETASJE BOLIG 10-16

Bygholt

JM Bygholt AS, Oslo
Bernhardt 673, Rud, Postboks 33
1390 Bekkestua Postmottak
T 67 17 60 00
F 67 17 60 01
Epost: bygholt@jmbygholt.no

Region Oslo - Region Syd - Region Vest

DATO	TEGN	KONSTR.	FAGL.
05.11.06	WR	JVS	WR

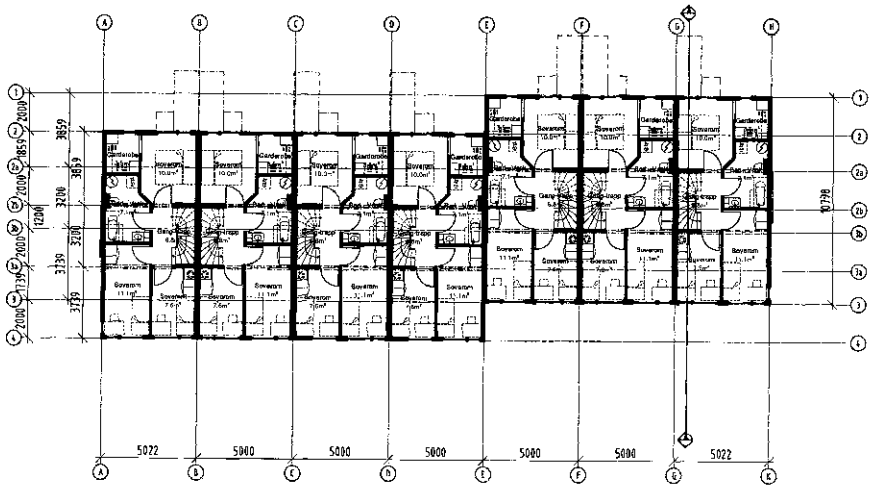
MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	RAMMESØKNAD	105200-1202 105220	RA_10_01_10-16	B

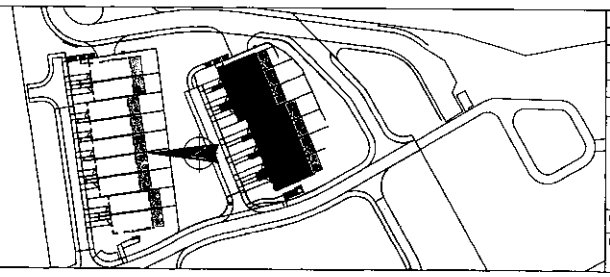
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Filnavn RA_10_01_10-16 PLAN 1ETASJE BOLIG 10-16 2WC Tegningsstr A3 Plottet dato: 11.06.2009 Bruker: FATIMA MADZIDMENDOVIC

Sjablon: K:\DATA\Revit\Tegningsark\ARCT Plots\JOVER 2007\Utdegenda 8.72\Sketchup\Arkitekt\9 Rammesøknad

E2





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
B	06.06.09	Tegnet inn trapp pga. innredet loft	FH	JVS
A	07.02.08	Endret plan løsning	FH	JVS

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

LILLOGRENDA BYGGETRINN 2

PLAN 2.ETASJE BOLIG 10-16

DATO	TEGN	KONTR.	FAGL.
05.11.08	WR	JVS	WR

Byggholt

JM Byggholt AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Postboks 33
1306 Rennes Postterminal
T 67 17 60 00
F 67 17 60 01

Region Oslo - Region Syd - Region Vest

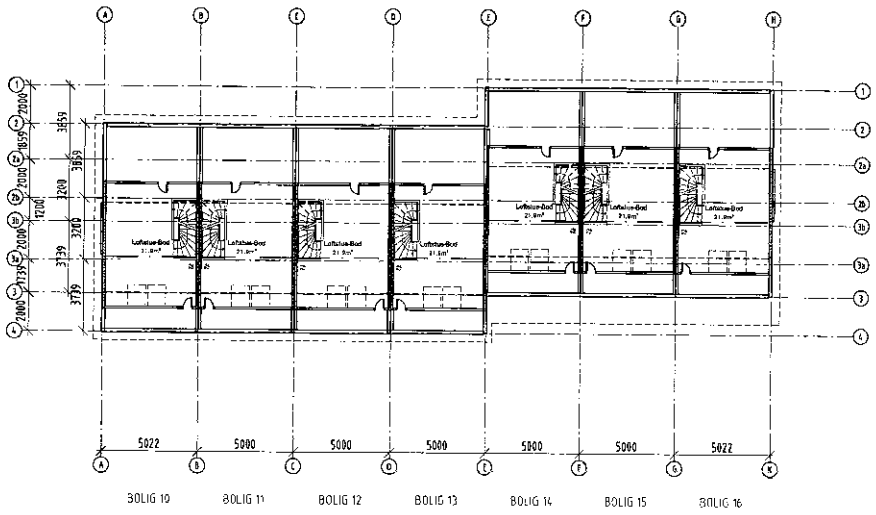
MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	RAMMESØKNAD 105200-1203	105220	RA_10_02_10-16	B

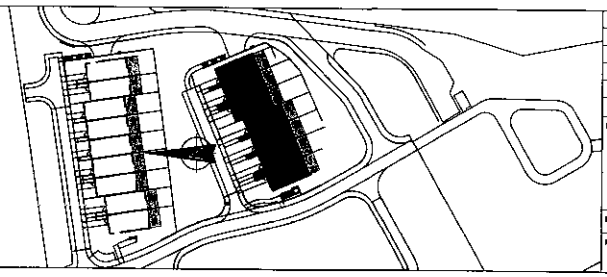
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Filnavn: RA_10_02_10-16 PLAN 2 ETASJE BOLIG 10-16.DWG Tegning str: A3 Plottet dato: 11.06.2009 Bruker: FATIMA MADZOMEROVIC

Dataark: W:\DATA\Kodi\Tegninger\VADI PROSJEKTER 2007\Lillogrenda BYG\Shared\Utl Arkitekt\10 Rammesøk.rvt

E3





REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A	06.06.09	Tegnet inn takvinduer	FH	JVS

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

LILLOGRENDA BYGGETRINN 2

PLAN LOFT BOLIG 10-16

DATO	TEGN	KONTR.	FASE	PROSJEKT NR.	TEGNINGSNR.	REV.
05.11.08	CCM	JVS	JoB			
MÅLESTOKK: 1:200	FASE: RAMMESØKNAD			105200-1205 105220	RA_10_03_10-16	A

JM Byggholt AS, Oslo
Bjørumsveien 473, Rud, Postboks 33
1305 Rommen Postsentralnd
T 67 17 60 00
F 67 17 60 01
Epost: jmbyggholt@jmbyggholt.no

Byggholt
Region Oslo - Region Syd - Region Vest

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Filnavn: RA_10_03_10-16 PLAN LOFT BOLIG 10-16.DWG Tegneng.str: A3 Plot'tel dato: 11.06.2009 Bruker: FAT MA HAUGSDAHEIM\VVC

Dokument: K:\DWG\Rud\Tegninger\vvc\MUDF PROSJEKTER 2007\Lillogrenda 3121\Saer1\01 Arkitekt\10 Rammesøknad

HUSORDENSREGLER
FOR
LILLOGRENDA BOLIGSAMEIE I, II OG III

Vedtatt i sameiermøter 28.02.12, 06.03.12 og 13.03.12.

§ 1
SAMEIERS PLIKT

Som sameier plikter du å følge husordensreglene. Du er også ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre du gir adgang til seksjonen din.

Når alle følger reglene bidrar vi til et godt bomiljø.

§ 2
FELLESAREALER

Fellesarealene skal holdes ryddige og rene.

Gangveier, bilveier og øvrige fellesområder skal være tilgjengelige for alle i Lillogrenda. De må derfor ikke sperres eller opptas med gjenstander unødig.

Ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekeområdene.

Vis respekt for hverandres private uteområder. Lek og andre uteaktiviteter bør foregå på fellesarealene eller innenfor egne seksjonsgrenser.

§ 3
BODER

Utvendige boder og bodene i garasjeanleggene skal ikke ha sjenerende lukt. Matvarer skal oppbevares på en slik måte at de ikke trekker til seg skadedyr.

Det er ikke tillatt å lagre farlig materiale, herunder giftige eller eksplosive substanser, for eksempel gassflaske til gassgrill, i garasjeanlegget. Gassflasker skal oppbevares forskriftsmessig.

§ 4
INDRE ORDEN

Som sameier plikter du å holde seksjonen din i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Du plikter å sørge for at alle du gir adgang til seksjonen din ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

§ 5
RO

Vi skal generelt ta hensyn til alle naboene våre. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00. I helger og på helligdager skal det være ro mellom klokken 23.00 og klokken 09.00.

Med mindre det er særlige grunner til det, skal støy fra håndverksmessige arbeider og liknende begrenses til mellom klokken 07.00 og klokken 21.00 på hverdager, og til mellom klokken 09.00 og klokken 21.00 i helger og på helligdager.

Vis særlig hensyn ved bruk av musikkinstrumenter, høy musikk og liknende. Det er lytt mellom enhetene.

Hvis du skal ha fest, og forventer et høyere støynivå enn vanlig, si fra til naboene dine i god tid.

§ 6
BILKJØRING

Lillogrenda er et bilfritt område.

Bilkjøring og bruk av andre motoriserte kjøretøy på området skal begrenses til et minimum.

Kun nødvendig kjøring til og fra seksjonene er tillatt. Av- og pålessing av større gjenstander eller tyngre varer er eksempler på nødvendig kjøring. Å slippe av eller hente en passasjer er ikke nødvendig kjøring, med mindre passasjeren har nedsatt funksjonsevne eller det foreligger andre særlige grunner.

Fartsgrensen på området er gangfart. Utvis stor forsiktighet ved bilkjøring på området. Husk at barna våre leker her.

§ 7
PARKERING

Det er forbudt å parkere ved veiene og ellers inne på området.

Beboere skal bruke egen parkeringsplass i garasjeanleggene eller parkere utenfor Lillogrenda.

Det er kun gjester som kan benytte de merkede gjesteparkeringsplassene. Det er forbudt å sette fra seg tilhenger, avskiltede kjøretøy eller liknende på disse plassene.

§ 8
GARASJEANLEGGENE

Parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene. Det er forbudt å parkere eget kjøretøy, eller tillate parkering av gjesters kjøretøy, på ubenyttet parkeringsplass som tilhører andre, uten samtykke fra den aktuelle sameieren.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes til hensetting av søppel. Private eiendeler skal ikke lagres på biloppstillingsplassene. Fastmontering av skibokser og lignende er tillatt.

Garasjeanlegget skal holdes låst hele døgnet. Alle beboere plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjeanlegget. Vær aktsom ved inn- og utkjøring.

Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret i huseierforeningen umiddelbart. Du som sameier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

§ 9
BILSTELL

Det skal ikke utføres bilstell inne på boligområdet; heller ikke foran egen seksjon.

Vask/polering av bil kan foretas på gjesteparkeringsområdet. Dekkskift kan skje i garasjeanleggene eller på gjesteparkeringsområdet.

Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt i Lillogrenda.

§ 10

POSTKASSER

Postkasser og merking av disse skal være ensartet. Navneskilt bestilles hos Posten.

§ 11
FASADE OG ANDRE UTVENDIGE FORHOLD

Du må ikke foreta synlige endringer på fasade og liknende uten styrets samtykke. Du innhenter godkjenning ved å sende skriftlig søknad til styret. Legg ved relevante opplysninger/tegninger. Berørte naboers synspunkter bør tas med i styrets vurdering. Styret kan ikke avslå søknader uten saklig begrunnelse.

Alle utvendige, faste innretninger krever samtykke fra styret. Som eksempler nevnes bygging/oppsetting/endring av vedskjul, terrasse, skillevegg, utelys, halvtak over inngangsdør, parabolantenner og varmepumper. Styret skal i sin vurdering legge vekt på å sikre et enhetlig preg i Lillogrenda.

Solskjerming kan monteres uten forutgående søknad til styret, gitt at følgende bestemmelser følges:

- Markiser skal ha en av følgende farger: 314/403, 407/94, 407/926, 407/151.
- Utvendige persienner skal være grå.

Merk at det ikke er tillatt å endre husfargen i Lillogrenda.

Se for øvrig reguleringsplanen for området.

§ 12
OPPARBEIDING AV HAGE

Som sameier skal du sørge for vedlikehold av beplantning og opparbeidet hage i seksjonen din.

Ta hensyn til at boligene ligger tett i Lillogrenda når du planlegger beplantning. Noen planter er svært giftige, noen allergifremkallende, mens andre igjen sprer seg fort.

Hvert av sameiene har utarbeidet egne regler for oppsetting av hekk og liknende. Disse kan du få ved å henvende deg til styret i sameiet ditt.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder i Lillogrenda.

§ 13
SØPPEL

Det er kildesortering i Oslo. All søppel skal pakkes inn i henhold til kommunens kildesorteringsprogram, og på en slik måte at det ikke oppstår lukt og tilgrising. Søppel skal kastes i søppelbeholderne. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelet sitt ved siden av beholderen.

Hageavfall pakkes i plast og kastes i bingen øverst i Lillogrenda.

Du må selv sørge for bortkjøring av spesialavfall som elektronisk utstyr, møbler med mer.

Det tas som en selvfølge at du ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men at du medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

§ 14
DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og liknende etter behov. Det skal innkalles med med minimum 20 dagers varsel så langt det lar seg gjøre.

Sameier har plikt til å delta på dugnad, og skal varsle styret i sameiet så raskt som mulig dersom deltakelse ikke er mulig.

§ 15
DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Som eier må du påse at dyret ikke ødelegger, støyer eller er sjenerende for øvrige beboere. Hundeeiere pålegges å ha hunder i bånd innenfor Lillogrenda, uavhengig av kommunale bestemmelser. Etterlatenskaper fra hunder skal plukkes opp av eieren og fjernes.

§ 16
MATING AV DYR

For å unngå skadedyr som for eksempel mus og rotter, er det ikke tillatt å fôre/mate ville dyr verken fra fellesarealene eller fra egen hage. Fugler kan mates fra fuglebrett eller liknende.

§ 17
OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Som sameier er du erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres.

Du er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen. Hvis du ikke selv bor i seksjonen, plikter du å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor deg som sameier. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for din regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om hvorvidt gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameiepliktene dine.

§ 18
TVISTER

Tvister om tolkning av disse reglene avgjøres av styret. Styrets avgjørelse kan ankes til første ordinære sameiermøte. Sameiermøtet er høyeste organ.

VEDTEKTER FOR LILLOGRENDA HUSEIERFORENING

Vedtatt i konstituerende generalforsamling 26.01.2010
Endret på ordinær generalforsamling 03.03.2011
Endret på ordinær generalforsamling 16.03.2016
Endret på ordinær generalforsamling 13.03.2018

1. Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn skal være Lillogrenda Huseierforening. Huseierforeningen er eier av:

- Parkeringskjeller i Alunsjøveien 36A-J (Gnr. 93, Bnr 660, Snr 17)
- Parkeringskjeller i Alunsjøveien 36K-R (Gnr. 93, Bnr 660, Snr 18)
- Parkeringskjeller i Alunsjøveien 28M (Gnr 93, Bnr 661, Snr 28)
- Parkeringskjeller i Alunsjøveien 28M (Gnr 93, Bnr 661, Snr 29)

Lillogrenda Boligsameie I, II, III og IV har rett og plikt til å være medlemmer av Lillogrenda Huseierforening. Hvert sameie har en stemme hver i Huseierforeningen.

2. Formål / ansvar

Huseierforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte Huseierforeningens felles eiendom med biloppstillingsplasser og boder med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer / beplantninger, veier, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.

3. Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av seksjon 17 og 18, garasjekjeller i Lillogrenda Boligsameie II og Huseierforeningens fellesområder. Til dekning av Huseierforeningens kostnader betaler hvert sameie en årlig kontingent som svarer til det enkelte sameies andel av kostnadene beregnet forholdsmessig ut fra antall boliger i det enkelte sameie. Til dekning av Huseierforeningens kostnader til garasjekjeller, betaler hvert sameie sin andel beregnet forholdsmessig ut fra antall parkeringsplasser.

Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.

4. Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre.

Huseierforeningen kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietagere.

Det er tinglyst erklæring om rettigheter til bruk av fellesareal på gnr 93, bnr 651 .

5. Generalforsamling

Styret utgjør Huseierforeningens generalforsamling som er Huseierforeningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Hvert boligsameie har 1 stemme på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 2 stemmer er representert.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg av styrets leder
5. Budsjett og fastsettelse av årskontingent
6. Andre saker nevnt i innkallelsen

6. Styret

Huseierforeningens styre består av 4 medlemmer som er styrets leder fra hvert sameie eller den som styret utpeker. Huseierforeningens leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter Huseierforeningen og tegner dets navn.
Medlemmene kan ved forfall møte ved fullmektig fra styret i eget Boligsameie.
Styreleders og styremedlemmenes ansvar og arbeidsoppgaver skal beskrives.

7. Styrets vedtak

Styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

8. Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

9. Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting for tvister som gjelder eiendommen.

10. Garasjeanleggene

Det skal parkeres innenfor de oppmerkede plassene. Garasjeanlegget skal være låst hele døgnet. Uvedkommende må ikke slippes inn i garasjeanlegget.
Tap av garasjeportåpneren skal meldes til Huseierforeningen. Ny garasjeportåpner bestilles av leverandøren av porten. Kostnadene dekkes av den enkelte.

11. Handicapplasser

Garasjen (U1 og U2) under leilighetskomplekset har 4 handicapplasser (hc-plass) for bil – 2 plasser i U1 og 2 plasser i U2. På disse plassene er det ikke tillatt å sette opp bod.
For å få tildelt en hc-plass må det søkes til Huseierforeningen.
På nåværende tidspunkt disponeres 1 av plassene av beboer med dokumentert hc-bevis. Resterende 3 plasser disponeres av beboer/e som ikke har ikke dokumentert hc-bevis. Hvis beboer/e innvilges hc-plass må beboer som sitt kjøpte hc-plass bytte biloppstillingsplass med beboer som har fått innvilget hc-plass.

12. Framleie, salg, bytte av biloppstillingsplass

En primær biloppstillingsplass er tilknyttet den enkeltes bolig/leilighet. Denne kan ikke selges.

Utleie av biloppstillingsplasser i garasjeanleggene er tillatt, men bare til andre beboere i Lillogrenda.

Dersom husstanden eier en sekundær parkeringsplass kan denne selges, men bare til andre beboere i Lillogrenda. Huseierforeningen og forretningsfører skal ha skriftlig dokumentasjon ved salg av sekundær parkeringsplass.

13. Påkjørsel av garasjeport

Kostnader knyttet til påkjørsel av garasjeport skal dekkes av vedkommende som har kjørt på garasjeporten. Med kostnad må forstås egenandelen eller utgiftene huseierforeningen har med å få den reparert.

14. Ladeanlegg for elektriske biler

Et felles ladeanlegg for elektriske biler er installert i alle garasjeanleggene basert på ladeboks av typen Zaptec Zapcharger Pro. Det er ikke tillatt å lade elektriske biler i Lillogrenda på noen annen måte enn ved å bruke disse. Lading av elektriske biler med vanlig stikkontakt er forbudt.

Nye ladebokser skal være av samme type, kobles til det eksisterende ladeanlegget, og installeres av Sønnico.

Strømkostnader faktureres den enkelte eier av ladeboks på årlig basis, basert på dokumentert forbruk og faktisk strømkostnad.

15. Veibom

Lillogrenda skal være et bilfritt område. Veibommen som skal hindre uvedkommende adgang til eiendommene, forhindre unødvendig trafikk og sørge for et rolig og oversiktlig trafikkbilde. Veibommen skal alltid være forlatt i nedslått posisjon.

16. Fjernåpner og SMS-løsning til veibommen

Beboere i Lillogrenda kan søke Huseierforeningen om fjernåpner eller SMS-løsning til veibommen ved å dokumentere nedsatt funksjonsevne fra Oslo Kommune.

Utover dette er det kun utrykningskjøretøy, renovasjonsetaten, vaktmester og styreleder som får innvilget tilgang til fjernåpner/SMS-løsning.

17. Påkjørsel av veibom

Kostnader knyttet til påkjørsel av veibommen skal dekkes av vedkommende som har kjørt på veibommen. Med kostnad må forstås egenandelen eller utgiftene huseierforeningen har med å få den reparert.

Alunsjøveien 36R

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ammerudhellinga Linje 62	10 min 0.9 km
Ammerud Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.5 km
Oslo Gardermoen	34 min

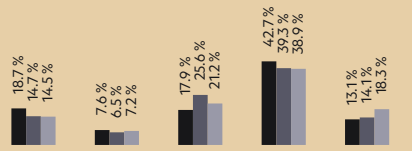
BARNEHAGER

Tjernveien barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Skogkanten barnehage (2-5 år) 12 barn	9 min 0.7 km
Ammerudkollen barnehage (1-5 år) 117 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	14 min
Kiwi Ammerud	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudskogen	2 190	856
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Apalløkka idrettshall	5 min
OBOS-hallen	10 min
Grorud Sportssenter	17 min
SATS Kalbakken	18 min

«Beliggenhet: nær skog og vesletjern og nær skole og barnehage. I tillegg til nærhet til alt annet tilbud (butikk, kollektiv transport osv...).»

— Sitat fra en lokalkjent

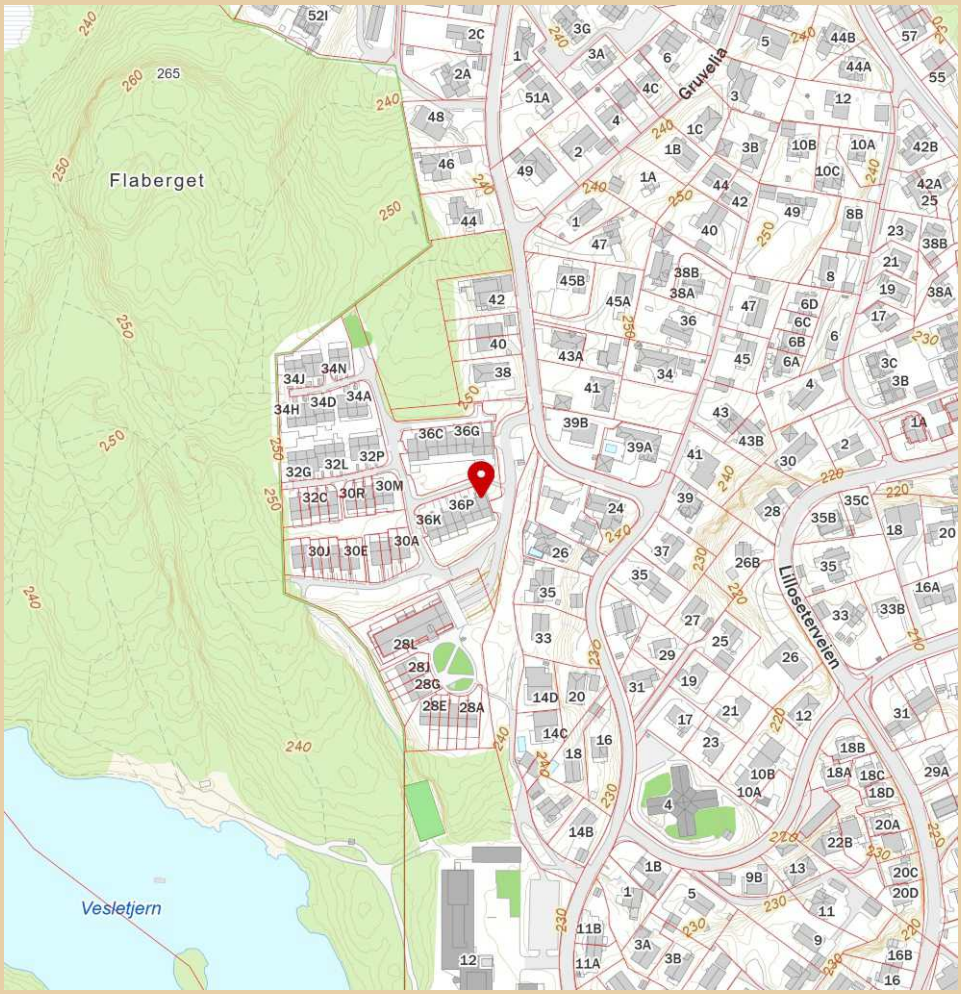
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Alunsjøveien 36 R, 0957 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 660, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260112

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
