PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

LYVEIEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale avgifter og el-tilsyn

Reguleringskart

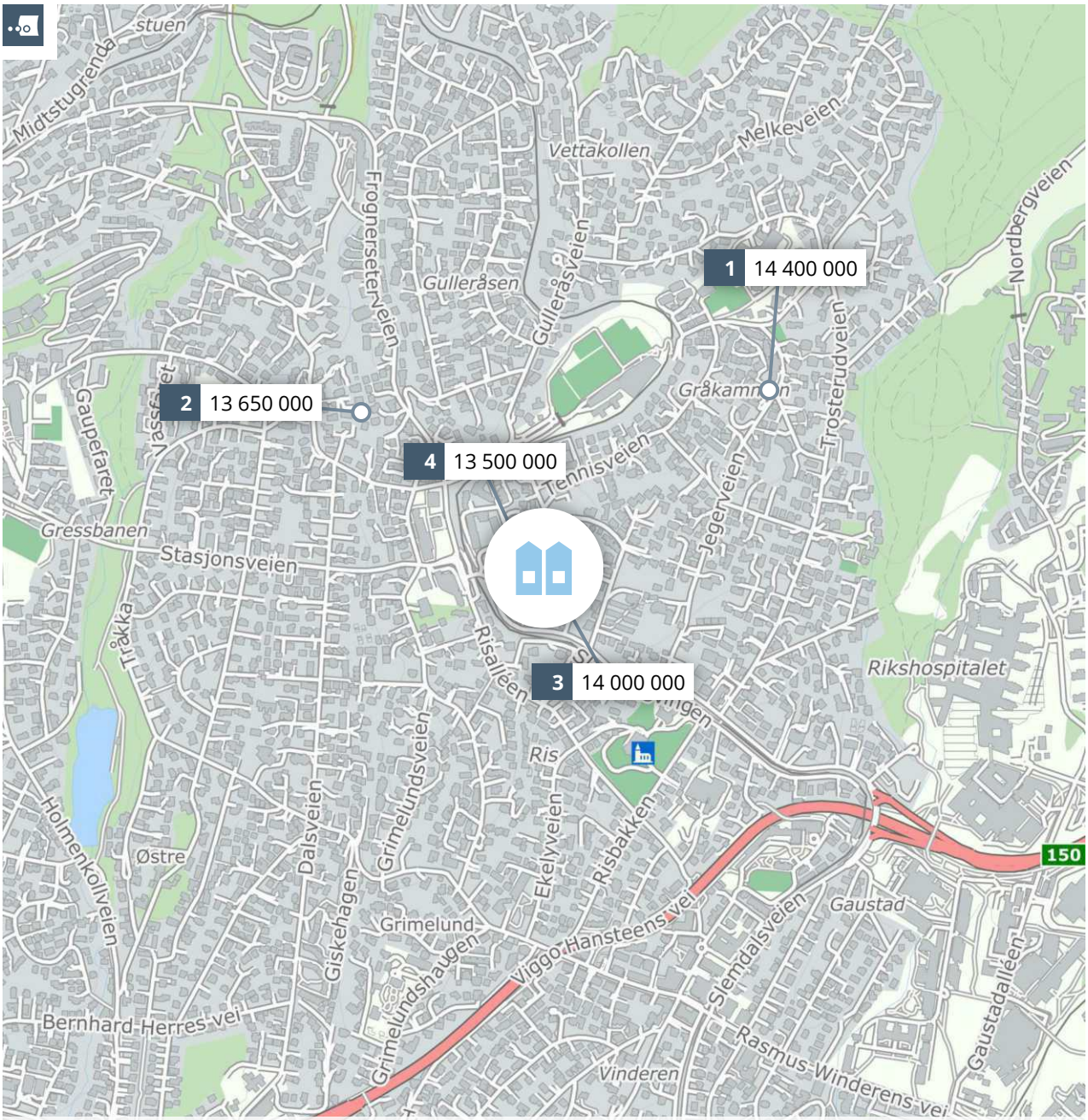
Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LYVEIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 05.10.2026

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: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyveien 9, 0777 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 41 BNR 574 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLEMDAL

Verdivurdert til

13 490 000

-	13 490 000	86 474
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jegerveien 24				05.07.2024	14 500 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**78 261**
	184 m²	1987	143 m²	4 sov						
2	Dagaliveien 9 H				26.06.2026	13 950 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**81 250**
	168 m²	1999	1 782 m²	3 sov						
3	Lyveien 11				13.05.2026	13 800 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**90 909**
	154 m²	1953	276 m²	3 sov						
4	Lyveien 15				28.10.2025	13 450 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**87 097**
	155 m²	1953	177 m²	3 sov						

Familiebolig beliggende stille og tilbaketrukket i et veletablert boligområde på Slemdal. Her bor du i et nabolag kjent for grønne omgivelser, klassiske villaer og trygt bomiljø. Her kan barna leke fritt i skjermet gater.

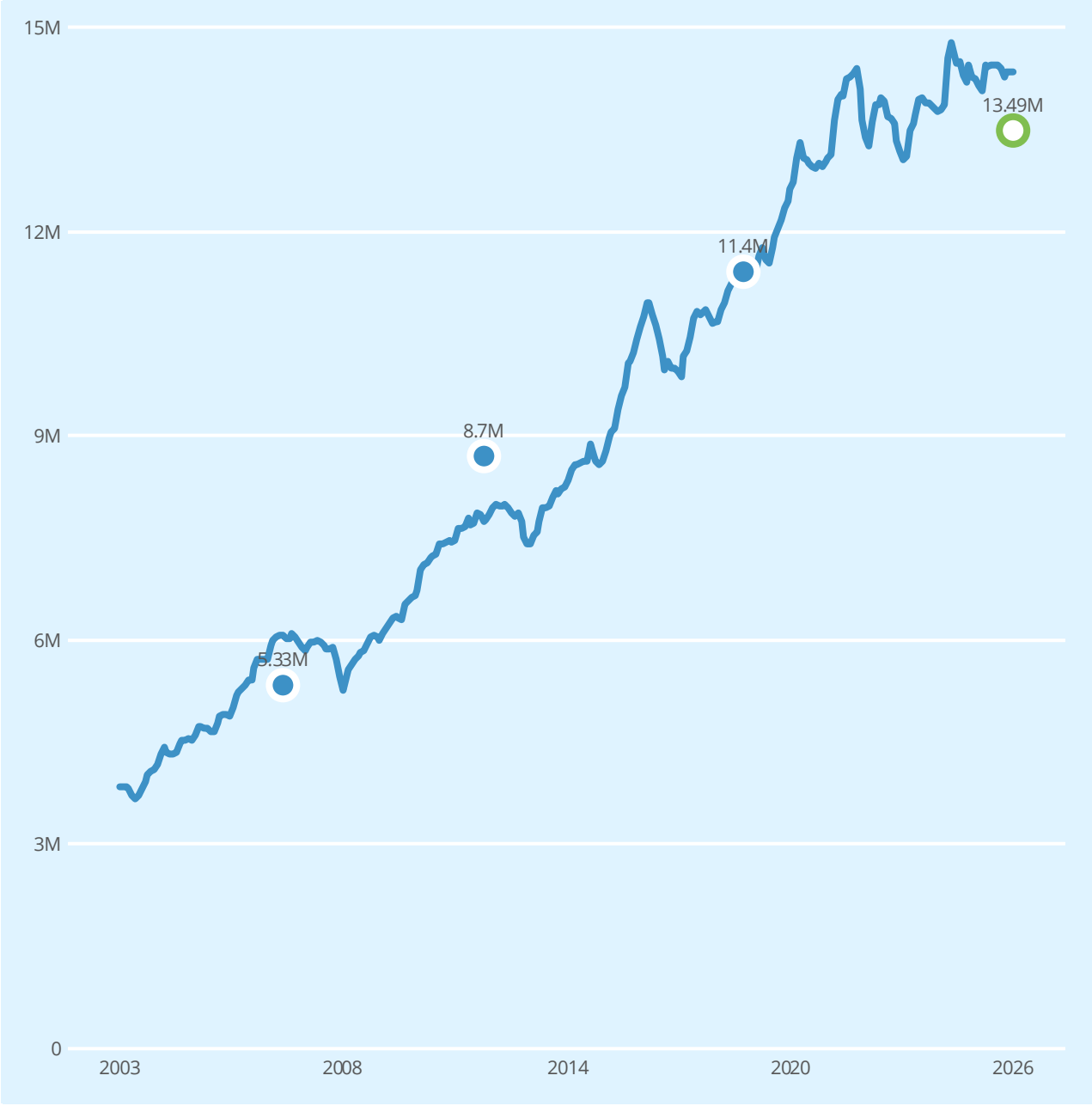
Lyveien 9 er en påkostet bolig over tre plan med vestvendt hage, markterrasse på ca. 22 kvm, balkong og gode solforhold med dag- og ettermiddagssol. Hovedetasjen ble omfattende pusset opp i 2025 og har stor stue i åpen løsning. Påkostet Huseby-kjøkken med Quooker og integrerte hvitevarer. Nytt herdet tregulv med varmefolie, peis og plassbygget TV-hyller. Lagerloft med god lagringsplass. Toppetasje har tre gode soverom, hvorav hovedsoverom har fransk balkong. Bad i etasjen overflateoppusset i 2021. Første etg. har delikat bad fra 2021, rom med vaskemaskin, stue samt bod. Gjennomgående trapper i heltre eik fra 2024. Boligen har garasjeplass i felles garasjerekke med el-lader. Mulighet for biloppstillingsplass med el-lader og gjesteparkering. Bod ved inngangsparti.

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
18.08.2019	27.08.2019	25.11.2019	10 950 000	11 400 000	0	11 400 000
31.08.2012	10.09.2012	07.01.2013	7 990 000	8 700 000	0	8 700 000
02.05.2007	08.05.2007	24.09.2007	4 950 000	5 325 000	-	5 325 000

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

11
rekkehus til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 829 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

17
rekkehus solgt

13.0M
12.7M
12 255 000 Prisantydning i snitt
12 006 000 Salgspris i snitt
11.8M
11.5M

Solgt i snitt i løpet av
108
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 474 Lyveien 9 Totalpris 13 490 000

80 831 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

71 056 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Lyveien 9, 0777 OSLO

OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 574

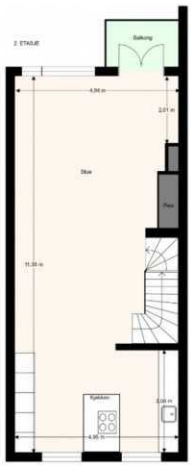
Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²

Lyveien 9. Oppdrag nr: 25181

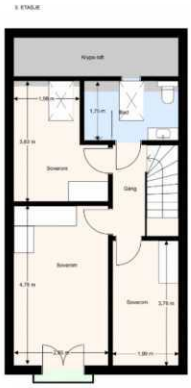
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Dette gjelder særskilt mål som fremkommer. Er eksakt mål viktig for bruker av skissen, må det tas egne mål.
Planskissen er ikke i målestokk, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15641-25181 **Referansenummer:** IT6558

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen

NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

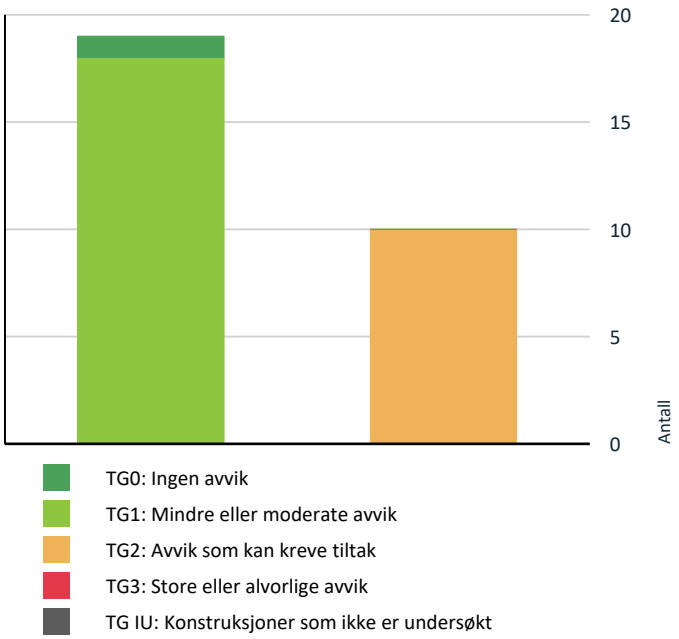
Rekkehus

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

Det er gjort noen mindre forandringer i forhold til opprinnelig rominndeling.
Dette er ikke forhold som krever byggesøknad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Balkong/terrassedører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med takstein.
Undertak med taktro i tre, utvendig med takpapp, sløyfer og lekter.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Det er ikke kjent når taket ble lagt om, men visuelt kan det se ut til å være fra
1980-1990 tallet.

Selger opplyser: Det ble i 2021 utført vask av takstein.

Vurdering av avvik:
• Er vanntett sjikt/takpapp eldre enn 18 år: Ja.
Taktekking/tettesjikt er så langt vi kjenner til fra 1980-1990 tallet.
Det blir da vurdert til TG-2, med usikker fremtidig funksjon.

Inne fra loft ble det observert at det er usikker løsning med papptekking rundt de gamle luftehattene.

Konsekvens: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

Tid for omlegging av taket nærmer seg. Nærmere kontroll av under-tak/tettesjikt og løsninger med beslag/papptetting rundt piper/luftehatter bør utføres.



Usikker løsning av papptekking rundt luftehatt.



Eldre taktekking. Usikker funksjon på beslagsløsninger og tetting.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall.
Gamle luftehatter og beslag på tak.

Pipe fra byggeåret, oppført i murkonstruksjon.
Pipen er visuelt vurdert fra bakkeplan, og det ble ikke registrert åpenbare avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ut i fra alder blir renner og nedløp vurdert til TG-2, og med usikker fremtidig funksjon.
Luftehatter og beslag på tak er av eldre dato.

Pipen er av eldre dato.
Det ble visuelt ikke registrert vesentlige avvik på pipen, men på eldre piper kan det oppstå sprekker m.m. som kan kreve tiltak. Nærmere kontroll av pipe over tak bør gjøres for å avdekke om det er behov for utbedringer.

På eldre renner/nedløp, og beslagsløsninger, kan brudd/lekkasjer oppstå.
Tid for utskifting nærmer seg.
Nærmere kontroll av disse forholdene bør gjøres.
Punktet må sees i sammenheng med punkt om beskrivelse av taktekking.



Eldre takhatter.



Eldre renner og nedløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Langsgående ås-sperrer.
Undertak av ru-panel.

Loft: Adkomst fra gang i 3. etasje, til lagerloft via nyere loft-stige.
Tregulv på loft.
I tillegg kneloft fra bad.

Lager-loft virker være bra utluftet.

Takkonstruksjonen har kun normal brukslitasje, og blir vurdert til TG-1. Selv om den er over 70 år.
Det bemerkes at takkonstruksjonen ned mot oppholdsrom i 3. etg. ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjonsevne.

Kommentar til mindre forhold som faller inn under TG-1:
Det ble registrert flere fuktskjolder på sperrer/åser. Det ble gjort fuktsøk på flere steder, som viste normale fuktverdier.
Så langt jeg kan se, er disse skjoldene fra tidligere.



Gamle fuktskjolder. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i murte konstruksjoner.
Utvendig pusset og malt.

Yttervegger har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes derfor til TG-1, selv om de er over 70 år gamle.
Til orientering: Yttervegger tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjonsevne for en yttervegg.

Fasaden ble malt i 2024 i følge opplysninger gitt av selger.
Det er fremvist kvittering for dette arbeidet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

3. etg: Vindu i ett soverom fra 2007 med 2-lags isolerglass.
Velux tak-vinduer i ett soverom og i bad, antatt fra 2007.

2. etg: Vinduer fra 2007 med 2-lags isolerglass.

1. etg: Vinduer fra 2007 med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkong/terrassedører

Beskrivelse

3. etg: Dobeltfløyet balkongdør til Fransk balkong, fra byggeåret, med doble glass.

2. etg: Dobeltfløyet balkongdør fra 2007 med 2-lags isolerglass.
1. etg: Terrassedør fra 2007 med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:
• Avviket gjelder balkongdøren i 3. etg.
Denne er fra byggeåret, og er nå over 70 år.
Den blir da vurdert til TG-2.

Konsekvens: Eldre dører har ikke samme tetthet/isolasjonsevne som moderne dører.
Selger opplyser: Ny balkongdør av samme størrelse er bestilt og vil bli byttet når den kommer i oktober/november 2026.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ny inngangsdør fra 2020. Malt dør med glassfelt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

3. etg: Fransk balkong fra hovedsoverom.
Rekkverk i trekonstruksjon, har kun normal brukslitasje.

2. etg: utgang fra stue til balkong på ca. 3 kvm.
Det er lagt fliser på gulv.
Det er montert markise over balkongen, og i hele byggets bredde.
Denne balkongen har kun normal brukslitasje ut i fra alder.

Forhold vedr. rekkverkshøyde, se eget punkt om HMS-forhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avviket gjelder tekking på Fransk balkong i 3. etg.
Det er ikke opplyst om lekkasjer fra tekkingen, men den vurderes til TG-2 for alder. Usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: På eldre metalltekkinger kan det oppstå lekkasjer.
Kontroll av forholdet bør gjøres.



Eldre tekking på Fransk balkong.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. etg. til markterrasse i trekonstruksjon.
På ca. 22 kvm.
Utelampe og stikkontakt.

Markterrassen har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og blir derfor vurdert til TG-1.
Selv om den er noe eldre.
Så at det settes TG-1 betyr ikke at den er feilfri, men at det ikke er vesentlige avvik ut over normal brukslitasje.

Det bemerkes at delevegg mot nabo er skjev.
Hvem som har ansvaret for dette, her jeg ikke vurdert i denne rapporten.



Skjev delevegg mot nabo.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
2. og 3. etg. En-stavs parkett.
1. etg: I hovedsak fliser. Laminatgulv i stue.
Laminatgulv i kott under trapp. Malt betonggulv i bod/teknisk rom.

Vegger: Malte flater.

Tilstandsrapport

Tak: Malte flater.
Innfelte downlights i tak i kjøkken/stue.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/avvik, og normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Så at det blir satt TG-1 betyr ikke at overflater er feilfrie, men at det ikke er vesentlige avvik/slitasje/skader.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1:
Stedvis noe knirk i gulv i 3. etg.
Løs flis ved dør til rom med vaskemaskin i 1. etg.

Radon

Beskrivelse

Selger opplyser følgende: Radonsug montert i 2026. Radonmåling vider årlig middelverdi på 32 Bq/m³.
Det er fremvist dokumentasjon for disse tallene.



Det er etablert radonsug i 1. etg.

TG 1 Ildsteder

Beskrivelse

2. etg: Ny peis fra 2025.

Selger opplyser: Det ble utført Brann- og pipe kontroll 2025.
Feieluke hevet i stue i 1. etg. for å møte krav til avstand gulv.

Denne rapporten blir lagt til grunn for vurderingen i følge gjeldende instruks.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er montert nye innertrapper i eik. Disse ble montert i 2024.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

3. etg: Hvite/glatte dører.
2. etg: Ingen dører.
1. etg: Originale og oppmalte dører.
Hvit/glatt dør til kott under trapp.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet. Ingen vesentlige feil

avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2007/08, oppusset i regi av en tidligere eier.
Nærmere om hvordan badet er oppbygget er ikke kjent for takstmannen, da det ikke er fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Dette badet ble så i 2021 overflateoppusset med flis på flis på vegger og gulv, samt klosett, servant og dusj.

3. ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater. Skråhimlinger.

Veggoverflater: Fliser fra 2021. Disse er lagt utenpå de opprinnelige flisene fra 2007/08.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Ja, dusjsone er ved siden av døren inn til badet.

Vurdering av avvik:
• Ett kontrollpunkt i rapporten er om det er vindu/dør i nærhet til dusjsonen.
I dette badet er dusj rett ved siden av dør inn til badet.

Konsekvens: Mye vannsøl på dør kan forårsake fuktskade.
I dette badet er det montert dusjvegg i glass mellom dusj og dør, så med normal bruk vil det ikke komme særlig vannsøl på selve døren. Men forholdet skal bemerkes i rapporten.



Dør i nærhet til dusjsone.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser fra 2021 . Disse er lagt oppå opprinnelige fliser fra 2007/08.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

3. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk. Hovedsluk, samt hjelpesluk i dusjsone.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: 20 mm.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.
Membranens alder: Fra 2007/08.
Sveisemembraner som er under 20 år, blir vurdert til TG-1 i rapporten. Denne membranen er ca. 18-19 år, og blir da vurdert til TG-1.

Type veggmembraner: Ukjent, men normalt ble det benyttet smøremembraner eller membranplater.
Membranens alder: Fra 2007/08.

Vurdering av avvik:
• VEGGER:
Underliggende smøremembran bak veggfliser er eldre enn 15 år. Tettesjiktet vurderes derfor til å ha usikker fremtidig funksjon. Denne veggmembranen er ca. 18-19 år gammel.
Den vurderes derfor til TG-2.

Konsekvensen er at den eldre membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Tid for modernisering av badet nærmer seg, men når dette må gjøres er usikkert.

Det bemerkes at deler av skråtak i dette badet blir vurdert som en våtsone.
Det er ikke kjent hvordan membran/tettesjikt er løst i denne delen av taket.
Det var ikke synlige avvik/skader på takoverflaten på befaringsdagen.

Det skal måles om det er min. 25 mm. fra overkant slukrist og til overkant membran ved dør.
Hvis det er mindre enn dette, skal forholdet bemerkes i rapporten med TG-2.
I dette badet er det målt ca. 20 mm.

Konsekvens: Hvis membranen ikke er ført tilstrekkelig opp på dørterskelen, kan det være dårligere lekkasjesikring ved dørterskel.
Det bemerkes også at dette først vil være et problem hvis det blir en akutt lekkasje i badet, og at sluket tettes samtidig. Det vil da gå litt kortere tid før vann renner ut i gangen, hvis lekkasjen ikke oppdages.



Sluk. Synlig membran nede i sluket.



Skråtak som blir våtsone.

3. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, servant, og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

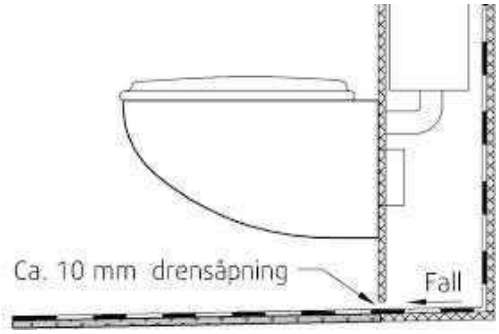
• Det er montert innbygget sisterne for veggmontert klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget. Dette kan da forårsake bygningsskade.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i konstruksjonen.



Manglende drens-spalte fra innbygget klosettsisterne.



Illustrasjon for montering av vegghengt klosett med innbygget kasse for klosettsisterne.

3. ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra soverom.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-1.



Fuktkontroll til bad. Ingen unormale verdier er registrert.

1. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble omfattende oppusset og modernisert i 2021. Samtidig ble separat wc slått sammen med badet.
Alle arbeider er utført av fagpersoner i følge eier.
Det er fremvist dokumentasjon for arbeidene i badet.

1. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

1. ETG. > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Rennesluk i dusjsone.
Er det synlig membranmansjett: Denne er ikke visuelt synlig på denne type sluk.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: 30 mm.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra 2021.

Type veggmembraner: Membranplater.
Membranens alder: Fra 2021.



Sluk.

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med dusjdører/vegg i glass, separat badekar, vegghengt klosett, servant/servantskap.

1. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort kontroll via inspeksjonsluke i vegg inn mot dusj fra entre.
Det ble her ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn på skadelig fukt.



Fuktsøk via inspeksjonsluke inn mot dusjsone.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby-kjøkken med hvite fyllingsfronter. Fra 2025.
Granitt/Kompositt/Dekton/Marazzi benkeplate med underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovner. Koketopp. Kjøleskap og fryseskap.
Avtrekksventilator nedfelt i koketopp.

Komfyrvakt: Ja.
Automatisk vannstopper: Ja.

Det er fremvist dokumentasjon for kjøkkenet, og det blir da vurdert til TG-0.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad 3. etg: Skjult opplegg med rør-i-rør opplegg.
Dette ser ut til å være ført til fordelerskap/samlestokk i bod/teknisk rom.
Kjøkken: Rør-i-rør opplegg.
Dette ser ut til å være ført til fordelerskap/samlestokk i bod/teknisk rom.
Bad i 1. etg. Rør i rør opplegg ført til fordelerskap i badet.

Rør i rør opplegg opplegg fra 2007 - 2021.

Det er enkelte steder de gamle kobber-rørene. Disse rørene er fra byggeåret, og er nå ca. 70 år.

Hovedstoppekran er montert inne i luke i badet i 1. etg.

Det er montert utekran med varmt og kaldt vann

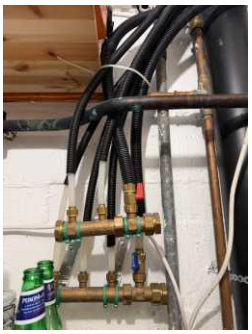
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rør-opplegg fra 2007 - 2021 er med plast-rør, type rør i rør opplegg. Dette blir vurdert til TG-1 ut i fra alder.

Avviket gjelder de gamle inntaksrørene for vann. Disse er i kobber og er fra byggeåret.
De er nå ca. 70 år gamle, og vurderes til å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: Det er ikke registrert eller opplyst om lekkasjer, men på eldre vann-rør kan lekkasjer oppstå.



Samlestokk for rør i rør opplegg fra bad i 3. etg. og fra kjøkken.



Stoppekran i bad i 1. etg.



Fordelerskap i bad i 1. etg.



Nye vann-rør tilkoblet de gamle kobber-rørene.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløps-rør i plast, eller støpejern fra byggeåret.
Eldre/originalt sluk i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Avviket gjelder de gamle og nedstøpte avløpsrørene i 1. etg.
De er fra byggeåret, og er nå over 70 år gamle. De vurderes da til å ha usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke opplyst om feil eller lekkasjer.

Konsekvens: På gamle avløpsrør i støpejern, kan det oppstå lekkasjer eller brudd.
Nærmere kontroll av disse rørene bør utføres av fagpersoner på området.



Avløps-rør. Plast og støpjern.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

3. etg: Ventiler i yttervegger, samt vindusventiler for tilluft til etasjen.
Avtrekk i bad.
2. etg: Spalteventiler i vinduer for tilluft til etasjen. I tillegg to veggventiler i yttervegg. Avtrekk via ventilator i kjøkken.
1. etg: Spalteventiler i vinduer for tilluft til etasjen.
I stuen i 1. etg. er det montert en balansert mini-ventilasjon. Sender inneluft ut og henter ny luft
ute. Bruker varmen i inneluften til å varme opp luften den henter ute. Luften blir i tillegg filtrert
med tanke på pollen etc. Dette i følge eier.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ventilator nedfelt i koketopp.

Er det avtrekksventil fra bad 3. etg: Ja.
Er det avtrekksventil fra bad i 1. etg: Elektrisk vifte montert i yttervegg.
Er det avtrekksventil fra teknisk rom: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. Dette for å ivareta tilstrekkelig lutftutskifting i boligen/etasjen.

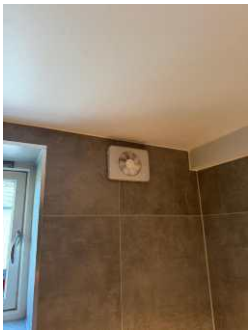
I dette kjøkkenet er den opprinnelig avtrekksventilen blendet/tettet bak kjøkkeninnredning.
Det er montert en ventilator nedfelt i koketopp, men avtrekkskanal ført ut i gjennom yttervegg.
Med denne løsningen vil det ikke være permanent avtrekk fra rommet. Det vil kun være avtrekk når denne ventilatoren er i drift.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke boligens luftutskiftning/ventilasjon.

Bad 1. etg:
Bad skal normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. Dette for å ivareta tilstrekkelig lutftutskifting i boligen/etasjen.

I dette badet er det montert en elektrisk vifte i yttervegg.
Denne løsningen kan fungere hvis ventilatoren er konstant på.
Men dette forholdet skal vurderes med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra badet, kan dette påvirke boligens luftutskiftning/ventilasjon.



Ventil i yttervegg i bad i 1. etg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2015, montert i bod/teknisk rom.

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

SIKRINSKAP:
HVOR ER SIKRINGSKAP PLASSERT: I rom med opplegg vaskemaskin.
TYPE SIKRINGER: Hovedsikringer: 3 x 63 amp.
Sikringer: Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater).

SPØRSMÅL TIL SELGER:

HAR DET VÆRT UTFØRT EL-KONTROLL SISTE 5 ÅR: Nei.

LØSER SIKRINGER OFTE UT: Nei.

HAR DET VÆRT BRANN, BRANNTILLØP ELLER VARMEGANG I EL-ANLEGG: Nei.

ER ALLE EL-ARBEIDER I BOLIGEN UTFØRT AV AUTORISERTE FAGPERSONER: Alle arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner.

HAR DET VÆRT GJORT OPPGRADERINGER AV EL-ANLEGG I BOLIGEN:
Forrige selger opplyste ved forrige salg at så langt de kjente til, ble el-anlegget oppgradert/fornyet i 2007/08 i regi av en tidligere eier. Disse opplysningene er imidlertid ikke dokumentert, så om dette stemmer er derfor ikke klart.

Det er gjort div. el-arbeider i boligen i perioden 2013 - 2025.
Dette omfatter bl.a. arbeider til bad og kjøkken, gulvvarme i stue og kjøkken, samt andre mindre el-arbeider.

ER DET FREMVIST SAMSVARSERKLÆRINGER FOR ALLE ARBEIDER UTFØRT ETTER 1999: Delvis.
Det er fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider utført i 2013, 2015, 2021 og 2025.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2007/08 og tidligere.

ANGIR SAMSVARSERKLÆRINGER DATO OG BESKRIVELSE AV UTFØRTE ARBEIDER: Delvis.
Flere av samsvarserklæringene beskriver ikke eksakt hva som er gjort, og har kun en generell beskrivelse som f.eks. utvidelse av el-anlegg etc.

FINNES DET KURSOVERSIKT I SIKRINGSKAP: Ja.
STEMMER KURSOVERSIKT MED ANTALL KURSER: Ja.

ER DET TEGN PÅ AT DET HAR VÆRT TERMISKE SKADER (TEGN PÅ VARMEGANG) PÅ KABLER BRYTERE DOWNLIGHTS STIKKONTAKTER: Nei.

ER DET SYNLIGE SKADER PÅ ELEKTRISKE KABLER: Nei.

ER KABELINNFØRINGER OG HULL I SIKRINGSKAP TETTET: Ja.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik fra vår sjekkliste skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider i 2007/08.
Alle samsvarserklæringer beskriver ikke detaljert hva som er utført.



Sikringskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen skal ha tilstrekkelig røykvarslere og brannslukkingsutstyr.
Er det montert brannvarsler og brannslukkingsutstyr: JA.

Det er montert utvendig rømningsstige fra 3. etg.

TG 1 Rom med opplegg for vaskemaskin

Beskrivelse

Rom i 1. etg. med opplegg for vaskemaskin.

Malte vegger
Fliser på gulv.
Opplegg for vaskemaskin. Div. skapinnredning.

Rommet har ikke sluk, og rommet er derfor ikke klassifisert/vurdert som et våtrom.
Opplegg for vaskemaskin er plassert i dette rommet.
Det ble i 2021 montert en automatisk vannstopper i rommet som vil stenge vannet ved en evnt. lekkasje.

Tilstandsrapport



Automatisk vannstopper i rommet.

HMS forhold rekkverk/fallsikring

Beskrivelse

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. Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten.

Rekkverk vurderes i forhold til dagens byggetekniske krav.
Det bemerkes at rekkverket ikke tilfredsstiller gjeldende krav til rekkverk/fallsikring.
Dagens krav til rekkverk er min. 100 cm. for balkonger som ligger under 10 meter over bakkeplan. Da dette bygget ble oppført, var krav til rekkverk min. 90 cm.
Rekkverket på balkongen er på ca. 88 cm. Rekkverk på Fransk balkong er på ca. 85 cm. Disse er da noe for lave ut i fra krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.



Rekkverk på fransk balkong er målt til ca. 85 cm.

HMS forhold rømningsstige

Beskrivelse

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 bygningssakkyndig 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.
Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten.

Det er montert en rømningsstige fra 3. etg.
Det bemerkes at denne ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsstiger.

Tilstandsrapport



Rømningsstige fra 3. etg.

HMS forhold innvendige trapper

Beskrivelse

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.
Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten.

Innvendige vangetrapper i tre.

Registrerte avvik: Det er ikke montert håndløpere på begge sider i trappeløp.

Konsekvens: Det er et sikkerhetskrav om håndløper/rekkverk på begge sider av en interntrapp.
Manglende håndløper skal opplyses å være en sikkerhetsrisiko for fallskader.
Det bemerkes også at trappetrinn er glatte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilken type byggegrunn boligen/rekken står på.

Oljetank

Beskrivelse

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.

Selger opplyser: Grave frem og sanere oljetank + fylle med grus + belegningsstein inngangsparti 2020. Meldt til kommune og avsluttet.

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

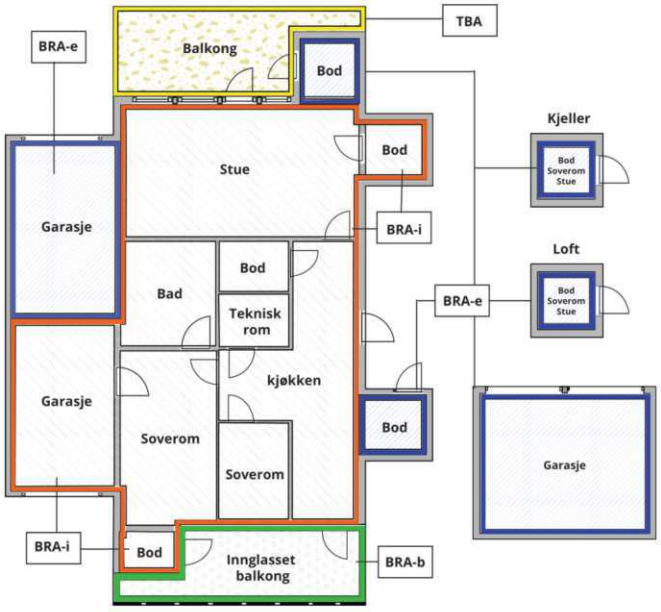
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etg.	42			42	
2. etg.	57			57	3
1. etg.	57			57	22
SUM	**156**				**25**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etg.	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
2. etg.	Stue, kjøkken		
1. etg.	Entré, gang, kott, bod/teknisk rom, stue, bad, rom med opplegg vaskemaskin		

Kommentar

Takhøyde i 1. etg. målt til ca. 219 - 220 cm. Takhøyde i bad i 1. etg. er målt til ca. 210 cm.

Det er en enkel utebod ved inngangen.

GARASJE:
Boligen har en garasje i garasjerekke på fellesarealer. Den blir da ikke medregnet i boligens arealoppsett.

Enkel bygningsbeskrivelse:
Garasjen er oppført i murte konstruksjoner.
Eldre takk-papp på taket.
Garasjeport med elektrisk portåpner.

Garasjen er på ca. 19 kvm. (BRA)

MERK: Garasjen er et tilleggsbygg, og blir ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort noen mindre forandringer i forhold til opprinnelig rominndeling.
Dette er ikke forhold som krever byggesøknad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Katinka Wiborg Wikborg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	574		0			Ikke relevant

Adresse
Lyveien 9

Hjemmelshaver
Wikborg Christoffer, Wikborg Katinka

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles internveier frem til offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Vann-rør tilkoblet de andre boligene i rekken, ført frem til offentlig tilknytningspunkt.

Tilknytning avløp

Avløp tilkoblet de andre boligene i rekken, ført frem til offentlig tilknytningspunkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. boligen er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

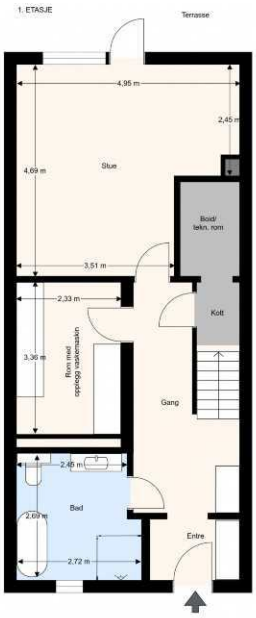
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

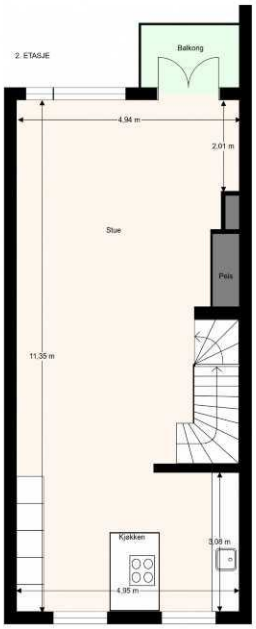
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Lyveien 9. Oppdrag nr: 25181

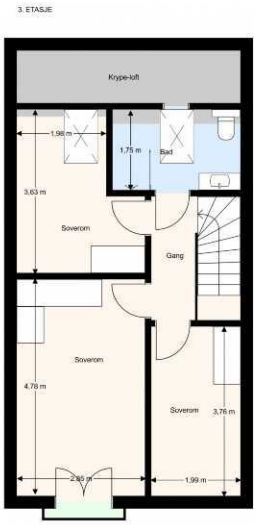
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Dette gjelder særskilt mål som fremkommer. Er eksakt mål viktig for bruker av skissen, må det tas egne mål.
Planskissen er ikke i målestokk, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260535
Addresse	Lyveien 9		
Postnr.	0777	Sted	OSLO
Selgers navn	Katinka Wikborg		
Selgers navn	Christoffer S Jakobsen		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbanepersonalets bank og forsinkring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing bad 1. etg. i 2021 med ny membran, fliser og innredning. Fornyelse av bad 2. etg. i 2021 med nye fliser, dusj, toalett og servant.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon i Boligmappa. Utført av Godt bad.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran i forbindelse med oppussing bad 1. etg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i forbindelse med oppussing av bad 1. etg.

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

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

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

Nye varmekabler og kurser bad 1. etg. i forbindelse med oppussing av bad. Ny varmefolie og elektrisk vifte bad 2. etg. i forbindelse med fornying.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon i Boligmappa. Utført av Godt bad.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny hovedkran vanninntak i forbindelse med oppussing av bad 1.etg. Nye vannrør lagt ved oppussing av bad 1.etg (2021) og kjøkken (2025).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon i Boligmappa. Bad utført av Godt bad og kjøkken utført av Smart oppussing og Huseby

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

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

Kontroll av tak, vask og bytte av vannbord/vindski

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon i Boligmappa. Utført av Vallenberg Service Group.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ytterdør byttet i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Maler Snekker Waldemar AS

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

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye kurser til kjøkken (2025) og bad (2021) i forbindelse med oppussing. Montert elbillader i forbindelse med oppussing av bad (2021).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon i Boligmappa

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskriv:

Oljetank sanert og meldt til kommunen 2020.

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

Beskrivelse:

Arbeid utført av Norva 24. Dokumentasjon sendt til Kommunen. Kopi av dokumentasjon ligger i boligmappa

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonsug montert 2026.Radonmaling målt til maks 32 Bq/m³. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

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

Beskrivelse:

Det foreligger planer om omregulering/utbygging av Slemdalsveien 125 (Slemdal torg)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.09.2026

Signert av *Katinka Wikborg*

Signert av *Christoffer S Jakobsen*

Initialer selger:
K W
C J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Lyveien 9, 0777 OSLO**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357420**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80121253**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **574**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **198,03**

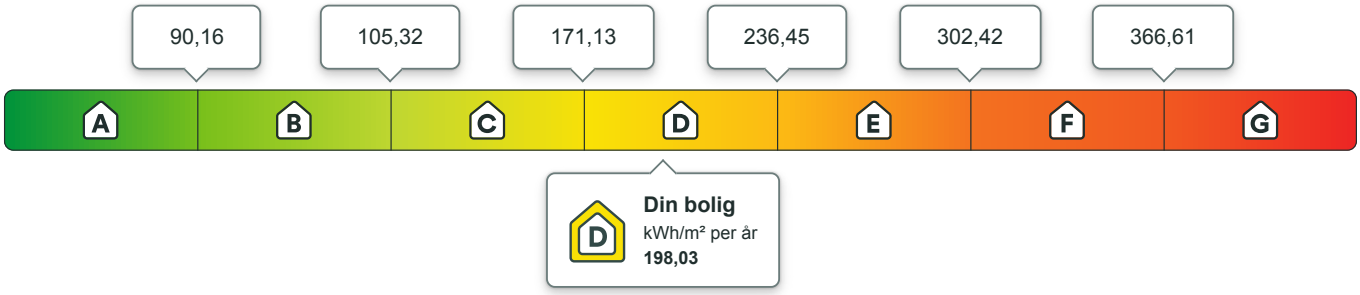
Lyveien 9, 0777 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 326,53	**198,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lyveien 9, 0777 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Lyveien 9, 0777 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Oslo

Utskriftsdato: 29.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 29.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/574 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lyveien 9 0777 OSLO
Fakturamottaker:	Wikborg Christoffer Lyveien 9 0777 OSLO
Eiernavn:	Wikborg Christoffer

Kommunale avgifter	NOK 15 515,41
Eiendomsskatt	NOK 6 251,00
Totalt	NOK 21 766,41

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	4	**5 452,76**	**0,00**	26090000015705029	12227640	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**5 452,76**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	6 251,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	5 429,93
Vann- og avløpsgebyr	9 848,48
Totale avgifter	**21 766,41**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utskriftsdato: 29.09.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune	0301 OSLO
Matrikkelnummer	0301-41/574/0/0
Adresse	Lyveien 9

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse	Lyveien 9
Siste tilsyn	14.12.2017
Neste tilsyn	Ikke planlagt

Aktivtetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	14.12.2017	Avsluttet uten feil	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Forbehold
Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.

A P P R O B A S J O N

Jnr. 778/55. FG/EÖ.

Ad: Gnr. 41, bnr. 542, nr. 2.

Anmelder: Arkitektene Torp & Torp, Løkenvn. 18, Bygdøy.

Eier: v/o.r.sakf. Ernst Lampe, Akersgt. 16, Oslo.

Arbeidets art: Garasje for 4 biler.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Forslag til utvendige farger må innsendes.

Før byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt og
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, ~~xxxx

A-6. 5000. ANDVORD 9603/67.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.

Arbeidssted: 41/542, Lyveien (Gulleråsvn. 3 A)	Journalnr.: 74/1139	Tegn. nr.: 1-
Arbeidets art: Garasje (tilbygg garasjerekke)	Innlevert: 4/4-74	
Bygningens art:		
Byggherre: Arne Johansen, Lyveien 5, Oslo-3.		
Byggemelder: Int.ark. Iacob Heiberg, Bogstadvn. 11, Oslo-3.		

Dato 7. juni 1974. OG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 23.4.74 på situasjonsrisset. Garasjen må få samme utførelse og farge som övrige garasjer i rekken. Det er innkommet protest fra nabo, kfr. vedlagte kopi datert 20.4.74. Naboen er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for höyere myndighet. En slik klage kan före til at avgjörelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjöring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men för saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggesaksavdelingens kontorer, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateoppsrbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

I. Sundve
fung.

Odd Garm

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[30] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje (tilbygg garasjerekke)

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Lyveien (Gulleråsveien 3 A)	Gnr. 41. bnr. 542	74/1139

Byggherre	Ansvarshavende
Arne Johnsen Lyveien 5 OSLO 3	Byggmestrr Johan Tömmernes Holgerlystvei 17 OSLO 2

HG/JG

Dato
5. januar 1975.

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

For bygningssjefen

H. G.

Hans Greftegreff

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

Skl. C-16 ANDVORD.

Skj. B 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 75 00

JN/TR.

APPROBASJON.

Ad. Gnr. 41, bnr. 28-38, hus 2. Riis.

Anmelder Ark.ne. Torp og Torp, Bygdö.

Eier Bjarne Thorstensen. Gelleråsvegen 3, Riis.

Arbeidets art Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 2. stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22-2-1924 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28-7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15-12-1949, og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Det må gjöres rede for oppvarming.
Fri höyde i 1.etasje må ingen steder være mindre enn 2,35 m.
For övrig vises til nedenfor nevnte punkter 1-4 og 11.

Feilaktig fortegnet.
konf. Jens Riisen for
isden ifbg oppm. 29/4-52 byggetill.
16/9-51 JN

För byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1-1-1951,
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48 ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.

Oslo, den 25. april 1951.

bygningssjef.

Joh. Nordt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 80

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 24-6-1966.

V.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 41, bnr. 573 (hus 2), Lyveien 7.

Journalnr.
51-080.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
24-3-1965.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Fru Inger Sterud.

Byggemelder
Arkitektene Torp & Torp, Bygdöy.

Ansvarshavende
Murmester Hermod Bratlie, Fr. Nansens plass 9, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

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

Skanna C-R 2000, R. A. 5073/D. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * 41 72 00
IS/NU.

KOPI

Oslo, den 24-6-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 41, bnr. 574 (hus 2), Lyveien 9.

Journalnr.
51/080.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
24-3-1965.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Herr Dagf. Jensen.

Byggemelder
Arkitektene Torp & Torp, Bygdöy.

Ansvarshavende
Murmester Hermod Bratlie, Fr. Nansens plass 9, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

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

Skjema C-8. 3000. K. A. 5072/65. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m ☎ 41 72 90

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 24-6-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 41, bnr. 575 (hus 2), Lyveien 11.

Journalnr
51/C80.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
24-3-1965.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Herr Rolf Engelsen, Fr. Nansens plass 7, Oslo-1.

Byggemelder
Arkitektene Torp & Torp, Bygdöy.

Ansvarshavende
Murmester Hermod Bretlie, Fr. Nansens plass 9, Oslo-1.

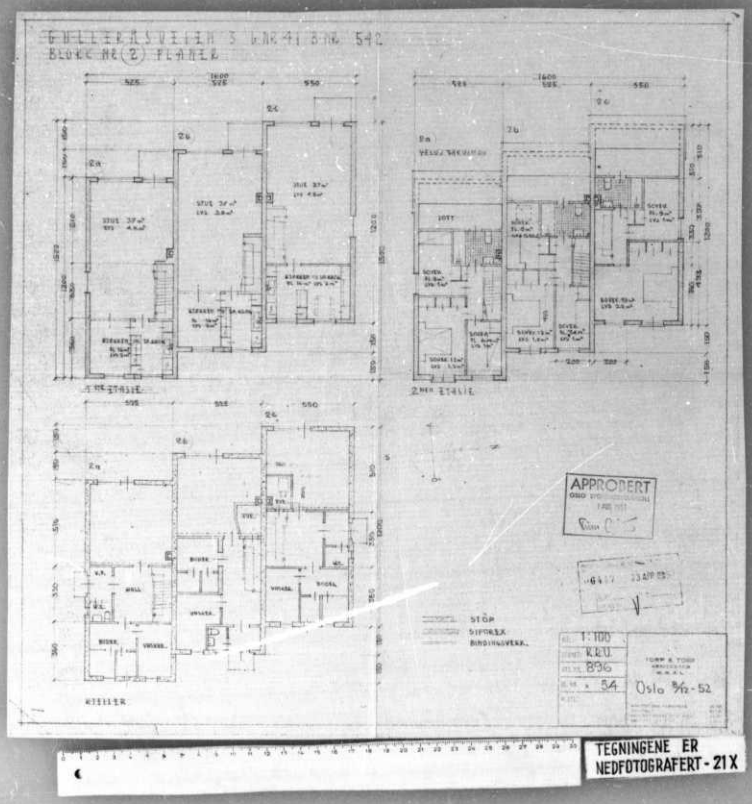
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

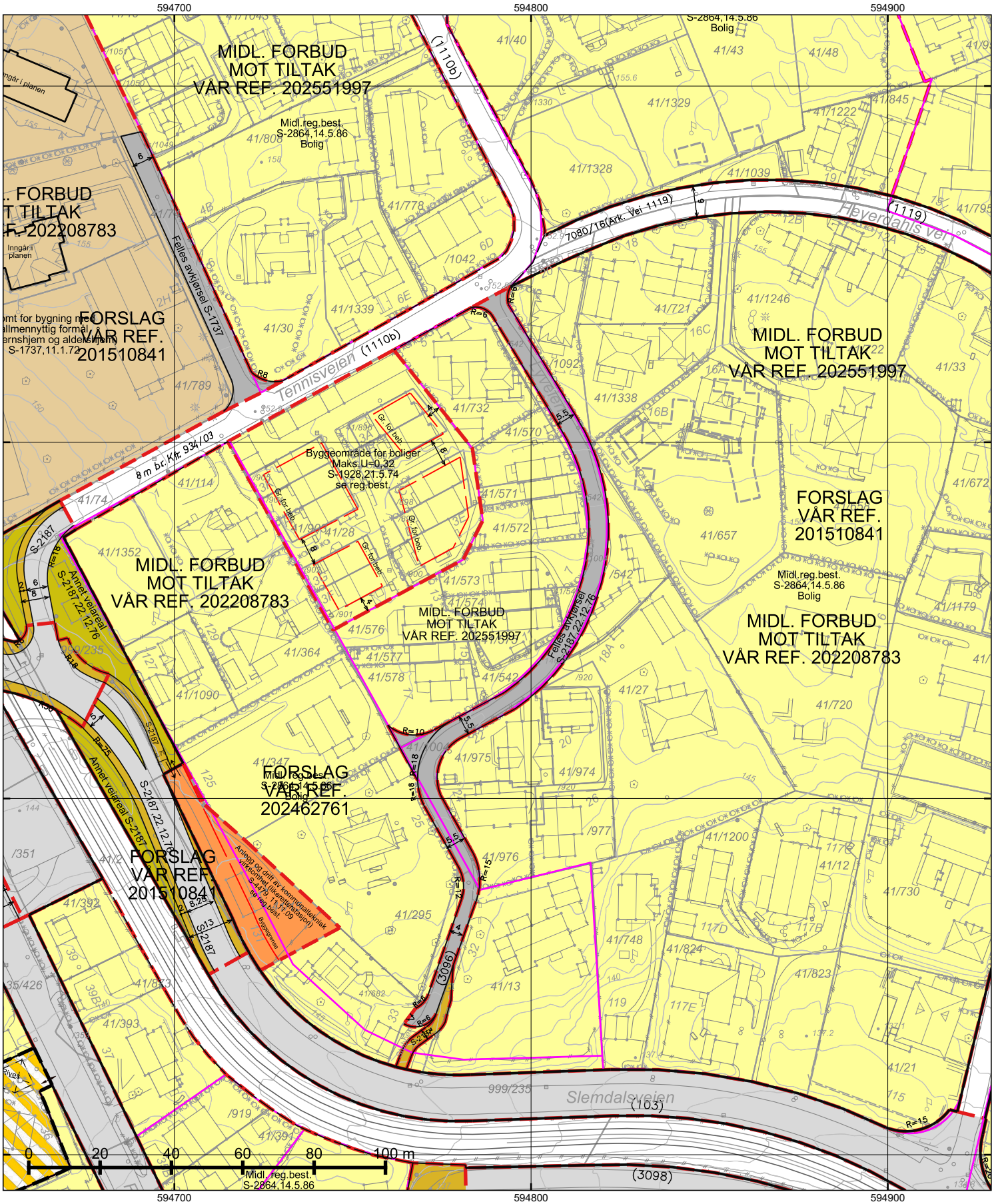
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Iver Stensrud
Bygningssjef

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

Stenn C 18. 1000. I. A. 5072/65.—


GULLERÅSVEIEN 3 GNR 41 BNR 542
BLOKK NR (2) PLANER
1. ETASJE
2. ETASJE
KJELLER
APPRODERT
STØP
SIPOREX
BINDINGSVERK
1:100
R.B.U.
896
54
Oslo 9/12-52
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

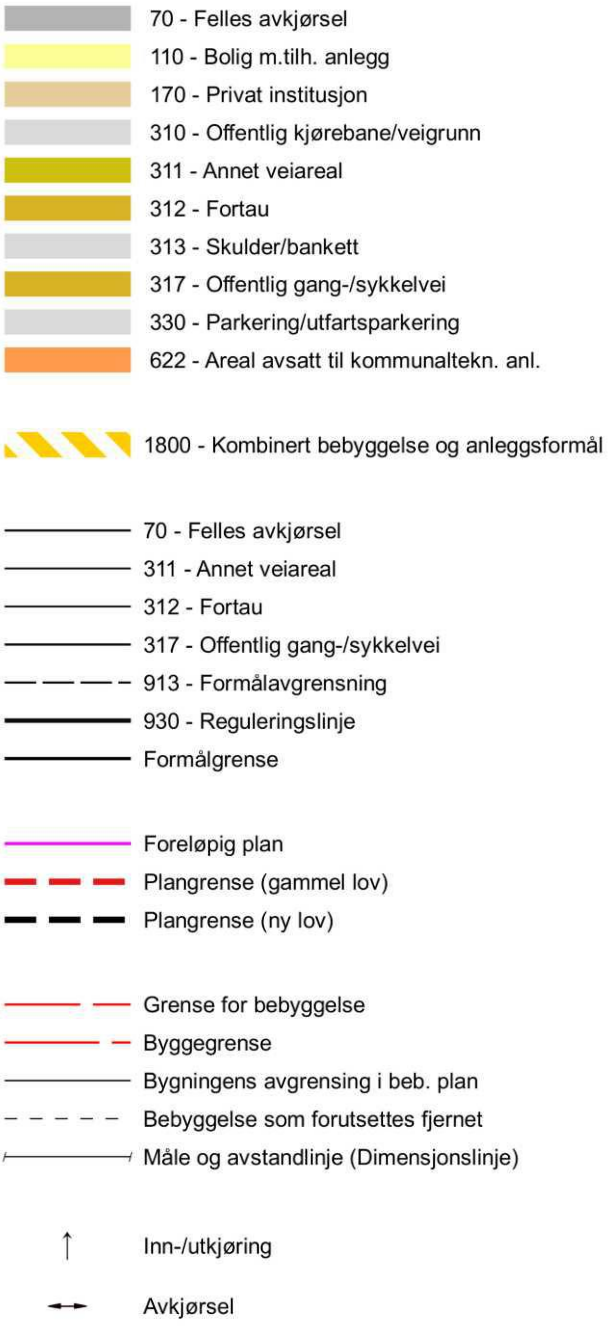
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

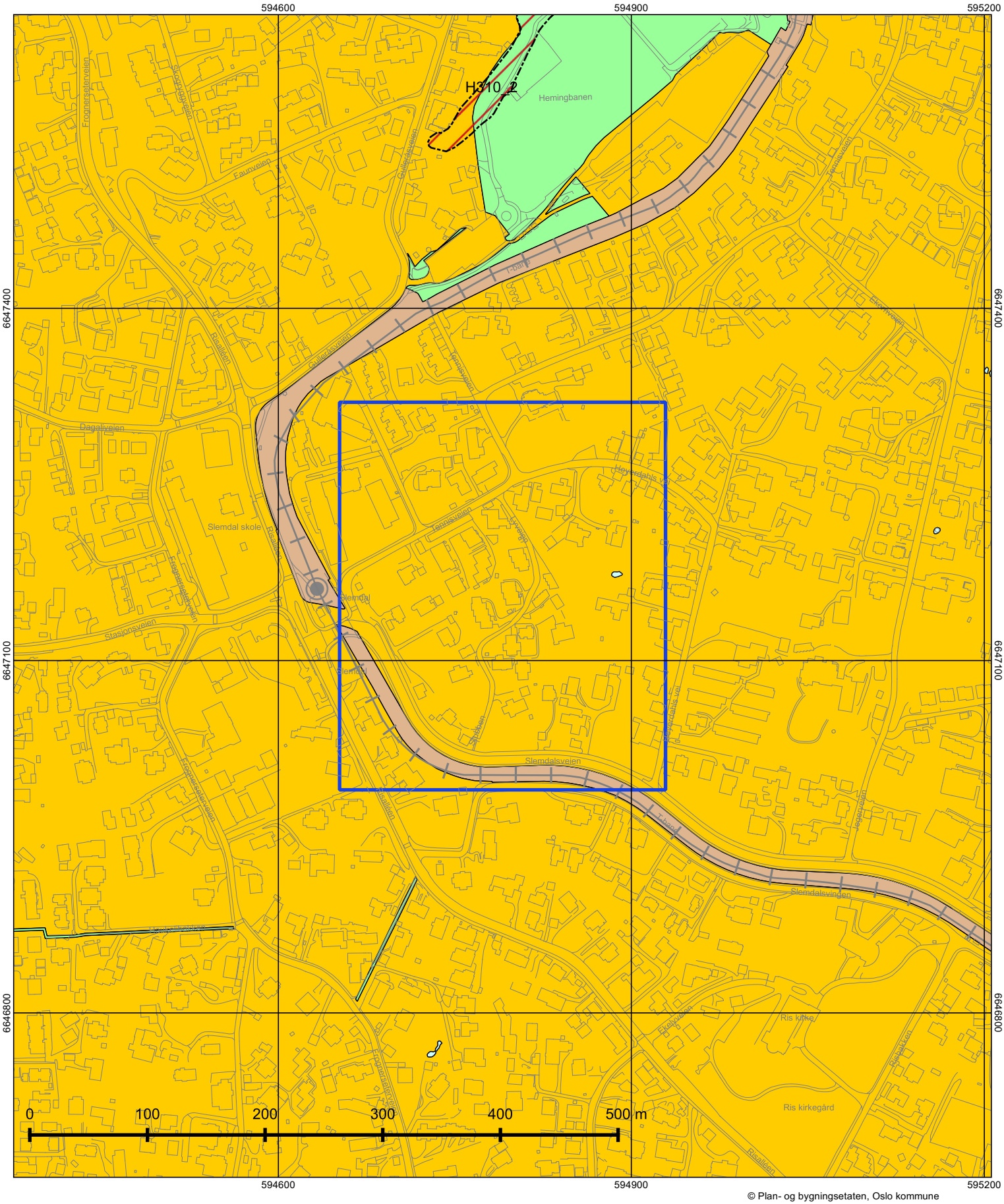
PlottID/Best.nr: 163647/ 86540711
Adresse: Lyveien 9
Gnr/Bnr: 41/574
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163647/86540711
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540710
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 41, BNR. 574.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 41, bnr. 574.

GNR. 41 BNR. 574

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.12.1953.

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

157 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

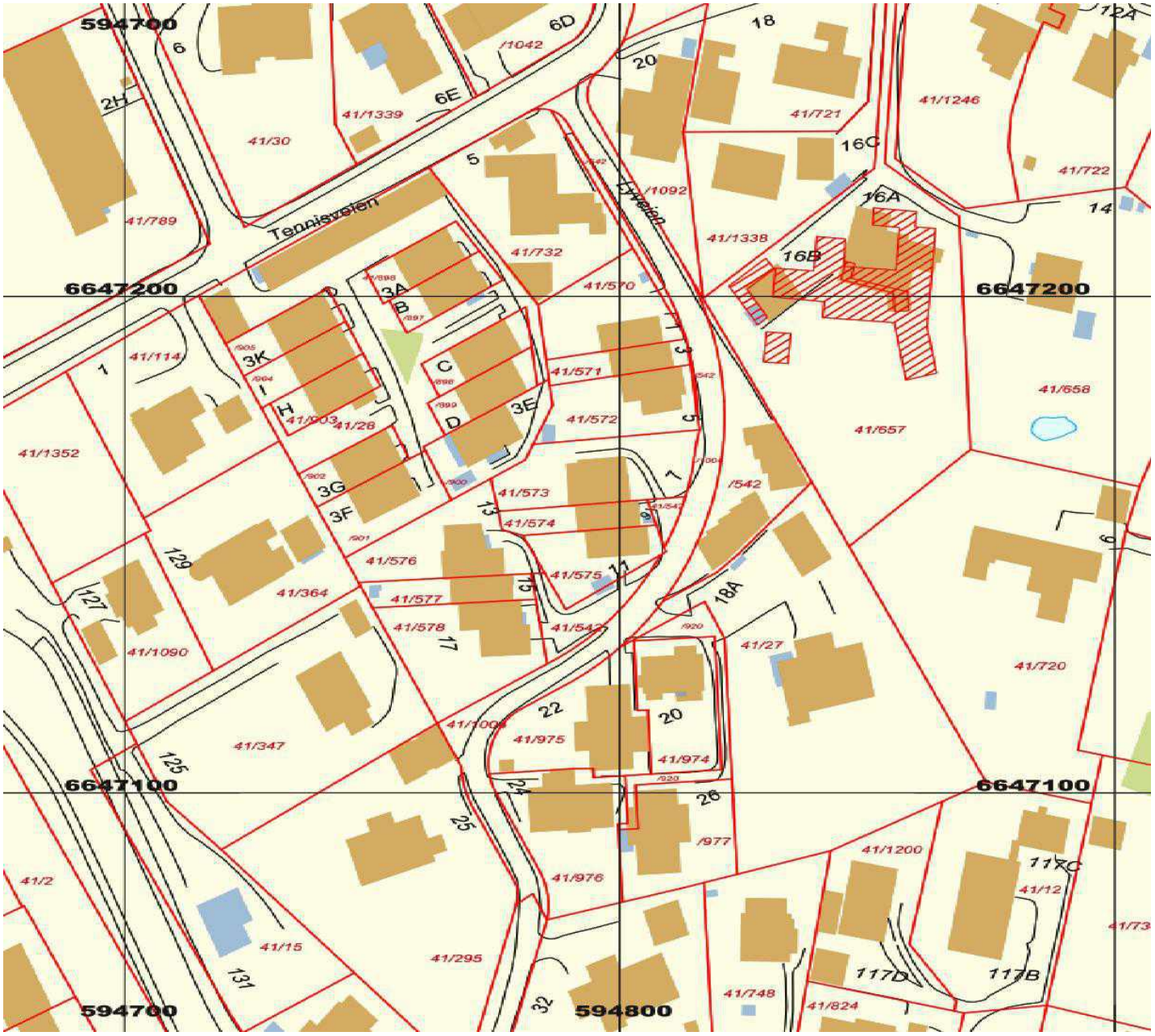
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SERVITUTTER - EIENDOMMEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/13722/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 10:38

VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

21 OKT. 1964
13722

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Lyveien 11 g.nr. 41 b.nr. 575 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 26/2-64 for overtagelse av

Lyveien fra Tennisveien sydover til g.gr av g.nr 41 b.nr 575-110 m

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
4. Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 27/5 1964

Rolf Engelsen (sign)
eier.

Rolf Engelsen (sign)
hjemmelsinnehaver.

Avskrift ... ftes:

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/10384/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 09:03

Stempelmrk. Kassert den

Skjøte.

16 AUG 1955 10384

Undertegnede A/L Gulleråsen Byggelag skjøter og overdrar herved til herr Dagfinn Jønsen (Jensen)

eiendommen gnr. 41, bnr. 574 i Oslo (Aker).

I overdragelsen medfölger 1/9 av gnr. 41, bnr. 542.

Overdragelsen er et ledd i opplösningen av A/L Gulleråsen Byggelag méd tilskjötning fra laget til de enkelte medlemmer av den eiendom vedkommende nu eier.

Eiendommens verdi er kr. 2.475.22.

For eiendommen gjelder fölgende bestemmelser:

1. Eiendommen overdras med de servitutter som hviler på den fra tidligere eieres hånd.
2. På eiendommen må ikke drives musikkundervisning uten at skriftlig samtykke er innhentet fra de tilstötende naboer.
3. Eiendommen, såvel hus som tomt, skal til enhver tid holdes i ordentlig stand.
4. Husets farger skal til enhver tid være som i dag.
5. Utgifter til vedlikehold av felles vann og kloakkledninger blir å fordele likt mellem de eiere som benytter disse. Tvist om fordelingen av disse omkostninger avgjöres med bindende virkning for alle parter av sjefen for Oslo Vann og Kloakkvesen, eller den han bemyndiger dertil.
6. Fellesarealet, gnr. 41, bnr. 542.

   Fellesarealet disponeres sammen med eierne av

gnr.	41	bnr. 570	gnr.	41	bnr. 575
"	41	" 571	"	41	" 576
"	41	" 572	"	41	" 577
"	41	" 573	"	41	" 578

   Andelen i fellesarealet må kun pantsettes eller selges i forbindelse med hovedeiendommen.

   På fellesarealet er planlagt garasjer. Disse garasjer som må være av lik utförelse skal oppföres efter en plan som godkjennes av minst 5 av de 9 eiere. Garasjene skal ikke kunne benyttes til lastebiler og ved særskilt bortleie av garasjen må denne kun utleies til bruk for personbil (ikke varebil).
   Fellesarealet administreres av et styre på 3 medlemmer blandt eierne. Styret velges for ett år ad gangen ved simpelt flertall av de 9 eiere. Styret skal fortrinsvis bestå av ett medlem fra hver husrekke.

   Til å bestride utgiftene til vedlikehold av fellesarealet er hvert av medlemmene forpliktet til å betale det belöp som bestemmes av et flertall av eierne med like del på hver.

Oslo, den 18 juli 1955.

for A/L Gulleråsen Byggelag.

Thomas Gildberg

iflg. fullmakt.

Det attesteres at foranstående skjöte er undertegnet av herrene Thomas Kjeldsberg og Axel Ramm, og at disse er over 21 år.

Oslo d.u.s.

o.r.sakfører.

PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SERVITUTTER - REALSAMEIE

980 52

Erklæring. 23.50 — 23.52 - Gebr.

Undertegnede Bjarne Thorstensen som eier av den på direktør Vedelers og min eiendom, gnr. 41, bnr. 28 i Aker stående garasjebygning, overdrar herved til direktør Vedeler til eiendom halvdelen av denne garasjebygning, nemlig den sydvestre halvdel som inneholder en dollbeltgarasje.

Hvis den gamle garasjebygning forlanges revet, forplikter jeg meg til å gjøre ferdig herr Vedelers halvdel av garasjen med noenlunde flatt tak i passende høyde og tomten under den nedrevne halvdel ryddiggjort. Skulle mot formodning også denne enetasjes garasje bli forlangt revet, forpliktet jeg meg til å sette opp en ny garasje for herr Vedeler idet materialene i overnevnte halvdel fremdeles er herr Vedelers eiendom og kan benyttes til den nye garasje. Materialer som ikke måtte trenges til den nye garasje, tilfaller herr Thorstensen. Verdien av den overdratte halve garasje settes til kr. 5.000,-.

Oslo, 22. januar 1952.

Bjarne Thorstenson (sign.)

Undertegnede Faber-Svensson som eier gnr. 41, bnr. 542, har intet imot at den del av garasj bygningen på gnr. 41 bnr. 28 som i henhold til ovenstående erklæring er overdratt til direktør Vedeler, blir stående hvis den blir redusert til én etasje.

D. u. s.

S. Faber-Swensson (sign.)

Det bevidnes herved at omstående erklæring er undertegnet av Bjarne Thorstensen i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

D. u. s.

Otto Morgenstierne (sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/9351/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 12:40

Bjarne Thorstensen, Gulleråsveien 3, Riis.

Jnr.1773/50. **Erklæring.**

Dagbokført
8 AUG 1952

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

20.september 1951.

«G.-nr. 41 br.-nr. 54/2 sydöstre del av bnr.28+38

Tomt nr. 3 til Gulleråsveien.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Gulleråsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter bred kjörebane.-
   Innkjörselsveien opparbeides etter reguleringen-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. ~~Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.~~ XXX
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 5/10 1957.

Gullinåsen Byggelag (Andelsselskap)
Oslo 31. juli 1952
Hobbelstad (s) Bjarn Halmrast (s) A Zakr Svensson (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 5/10 1957

Bjarne T. Thorstensen

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/11481/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 11:52

Stempelmrk. Kr. 10.—
Kassert den 26-12 Oslo
Vedl.ber. 100.—

1148/82 SL

Erklæring.

Undertegnede som eiere av g.nr. 41 b.nr.28/38
og undertegnede som eiere av g.nr. 41 b.nr. 542
og undertegnede som eiere av g.nr. 41 b.nr. 27
og undertegnede som eiere av g.nr. 41 b.nr. 13
avgir herved nedenstående erklæring, som blir å tinglese som vedkommende samtlige 4 eiendommer, og som ikke kan avleses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eiere av g.nr.41 b.nr. 542 gir herved eierne av g.nr. 41 b.nr. 28/38 tillatelse til å føre kloakken fra sine eiendommer over g.nr. 41 b.nr. 542's grunn.
Eierne av g.nr. 41 b.nr. 542 gir herved eierne av g.nr. 41 b.nr. 28/38 rett til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av sine ledninger beliggende på min eiendom når dette er påkrevet. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning.

Undertegnede som eiere av g.nr. 41 b.nr. 27 gir herved eierne av g.nr. 41 b.nr. 542 og eierne av g.nr. 41 b.nr. 28/38 tillatelse til å føre kloakkledningen fra sine eiendommer og vannledningen til sine eiendommer over g.nr. 41 b.nr. 27's grunn.
Eierne av g.nr. 41 b.nr. 27 gir eierne av g.nr. 41 b.nr. 542 og eierne av g.nr. 41 b.nr. 28/38 rett til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av sine ledninger beliggende på min eiendom når dette er påkrevet.
For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning.

Eierne av g.nr. 41 b.nr. 13 gir herved eierne av g.nr. 41 b.nr. 27 og eierne av g.nr. 41 b.nr. 542 og eierne av g.nr. 41 b.nr. 28/38 rett til å føre kloakken fra sine eiendommer og vannledningen til sine eiendommer oger g.nr. 41 b.nr. 13's grunn.
Eierne av g.nr. 41 b.nr. 13 gir eierne av g.nr. 41 b.nr. 27 og g.nr. 41 b.nr. 542 og g.nr. 41 b.nr. 28/38 rett til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av sine ledninger beliggende på g.nr. 41 b.nr. 13's grunn når dette er påkrevet.
For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning.

Eierne av g.nr. 41 b.nr. 27 og g.nr. 41 b.nr. 542 og g.nr. 41 bænr. 28/38 forplikter seg til i fellesskap å vedlikeholde og reparere de felles vann- og kloakkledninger.
Likeledes overtar disse eiere den vedlikeholdsplikt av fellesledningene som måtte falle på g.nr. 41 b.nr. 13.

Oslo, 14.august 1952.

Dagfinn Dahl (sign.)
G.nr. 41 b.nr. 13

Ragnvald Lie (sign.)
G.nr. 41 b.nr. 27

p.a. Gulleråsen Byggelag
Ernst Lampe (sign.) og
Arne Johnsen (sign.)
G.nr. 41 b.nr. 542

Georg Vedeler (sign.)
Bjarne Thorstensen (sign.)
G.nr. 41 b.nr. 28.
(Tidligere b.nr. 28/38)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/12266/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 11:52

1 ad 1
10/52

Det kgl. kommunal- og arbeidsdepartement

Jnr. 404/437/488/52 B.1.
AHH/Ams

Dagbokført
13 MAI 1952

O.r.sakfører Ernst Lampe,
Prinsensgt. 26,
O s l o.

Gulleråsen byggelag.

Med hjemmel i lov nr. 17 av 19.juli 1946 om ekspropriasjon og byggeforbud vedkommende grunnarealer m.v. § 3 gir en med dette Gulleråsen byggelag tillatelse til å avløse den servitutt som hviler på lagets eiendom gnr. 41 bnr. 542 i Vestre Aker, Oslo, og som innskrenker adgangen til bebyggelse av den nevnte eiendom.
Med hjemmel i samme lovs § 10 samtykker en i at avløsningen kan kreves gjennomført så snart ekspropriasjonsskjønn er forlangt. Saken blir i tilfelle å fremme i samsvar med skjønnslovens § 55. Laget må i så fall deponere nos namsmannen som sikkernet for mulig erstatningskrav kr. 10.000.- - titusenkroner-.
En sender gjenpart av dette brev til de interesserte parter ved n.r.advokat Jack Holm Lie.

Oslo, den 8.mars 1952

Ulrik Olsen (sign.)

Jacob Christie Kielland (sign)

In duplo. Kvittering.

Oslo, den 17.juni 1952 Kr. 10.000.oo------
Mottatt av overretssakfører Ernst Lampe
for ekspropriasjon, Gulleråsen Byggelag - gnr. 41 bnr. 542
kroner 5.000.oo i kontanter og kr. 5.000.oo i sjekk
Oslo byfogdembete den
17.juni 1952
for byfogden
..... Uleselig.

Oslo Skjønnskommisjon.

Oslo, 11.oktober 1952.

Overrettssakfører Ernst Lampe,
Prinsensgt. 26
O lo.

Herved bekreftes at De på vegne av Gulleråsen Byggelag ved stevning av 14/6 d.å. har påstevnet sak ved Oslo Skjønnskommisjon til avløsning av servitutter med hjemmel i lov nr. 17 av 19/7 1946.

Oslo Skjønnskommisjon
Kristen Hansson (sign)

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 3 Gulleråsveien
g.nr. 41 b.nr. 5 1/2 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 12.11.19[illegible]

for Gulleråsen Byggelag:

Skjøteinnehaver.

Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/3764/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 11:51

Dagbokført 23 MAR 1953 3764

Erklæring.

Undertegnede som eiere av gnr. 41 bnr. 28/38, og
Undertegnede som eiere av gnr. 41 bnr. 542, og
undertegnede som eiere av gnr. 41 bnr. 27, og
undertegnede som eiere av gnr. 41 bnr. 13, og
undertegnede som eiere av gnr. 41 bnr. 33/~~296~~

avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som vedkommende samtlige 5 eiendommer, og som ikke kan avleses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eiere av gnr. 41 bnr. 542 gir herved eierne av gnr. 41 bnr. 28/38 tillatelse til å føre kloakken fra sin eiendom over gnr. 41 bnr. 542 grunn. Eierne av gnr. 41 bnr. 542 gir herved eierne av gnr. 41 bnr. 28/38 rett til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av sine ledninger, beliggende på min grunn, når dette er påkrevet.
For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning.

Undertegnede som eiere av gnr. 41 bnr. 27 gir herved eierne av gnr. 41 bnr. 542 og eierne av gnr. 41 bnr. 28/38 tillatelse til å føre kloakken fra sine eiendommer over gnr. 41 bnr. 27 grunn, og gir eierne av gnr. 41 og bnr. 542 rett til å føre vannledning til sin eiendom over gnr. 41 bnr. 27.
Eierne av gnr. 41 bnr. 27 gir eierne av gnr. 41 bnr. 542 og eierne av gnr. 41 bnr. 28/38 rett til å foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av sine ledninger beliggende på min eiendom, når dette er påkrevet.
For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning.

Eierne av gnr. 41 bnr. 13 gir herved eierne av gnr. 41 bnr. 27, eierne av gnr. 41 bnr. 542, eierne av gnr. 41 bnr. 28/38 og eierne av gnr. 41 bnr. 33/~~296~~ rett til å føre kloakken fra sine eiendommer over gnr. 41 bnr. 13 grunn.
Eierne av gnr. 41 bnr. 13 gir eierne av gnr. 41 bnr. 27 og eierne av gnr. 41 bnr. 542 rett til å føre vannledninger til sine eiendommer over gnr. 41 bnr. 13 grunn.

Eierne av gnr. 41 bnr. 27 har rett til å koble inn på kloakkledningen til gnr. 41 bnr. 542 en ledning som fører overvann i gammelt bekkeleie.

Eierne av gnr. 41 bnr. 13 og eierne av gnr. 41 bnr. 27 overtar ethvert ansvar overfor de øvrige berettigede til kloakkledningen for den skade eller ulempe som måtte oppstå ved at forannevnte overvannsbekk ledes inn på den nye kloakkledning.

Såfremt innføringen av nevnte overvannsbekk i kloakkledningen medfører oversvømmelser eller andre forstyrrelser av kloakken på bnr. 542 eller bnr. 28/38, er eierne av bnr. 13 og bnr. 27 på forlangende forpliktet til å gi overvannsbekken annet avløp. Plikten til sådan omlegging kan dog kun kreves hvis vilkårene etter vassdragslovens § 47 pkt. 2 for omlegging av kloakk foreligger.

Hermed trer overenskomst av 14.august 1952 ut av kraft.

Oslo, den 19. 2. 1953.

Dagfinn Dahl (sign.)
Gnr. 41 bnr. 13

Ragnvald Lie (sign.)
Gnr. 41 bnr. 27

Bjarne Thorstensen (sign.)
Georg Wedeler (sign.) 28/38

Ole Mustad (sign.)
Gnr. 41 bnr. 33/~~296~~

A/L Gulleråsen Byggelag
Axel Ramm (sign.) Arne Johnsen (sign.)
Gnr. 41 bnr. 542.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/10388/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-01 13:15

1/6.55 Skjøte. 1955/10388

Undertegnede A/L Gulleråsen Byggelag skjöter og overdrar herved til herr Ernst Lampe

eiendommen gnr. 41, bnr. 578 i Oslo (Aker).

I overdragelsen medfölger 1/9 av gnr. 41, bnr. 542.

Overdragelsen er et ledd i opplösningen av A/L Gulleråsen Byggelag med tilskjötning fra laget til de enkelte medlemmer av den eiendom vedkommende nu eier.

Eiendommens verdi er kr. 5.489.6o.

For eiendommen gjelder fölgende bestemmelser:

1. Eiendommen overdras med de servituter som hviler på den fra tidligere eieres hånd.
2. På eiendommen må ikke drives musikkundervisning uten at skriftlig samtykke er innhentet fra de tilstötende naboer.
3. Eiendommen, såvel hus som tomt, skal til enhver tid holdes i ordentlig stand.
4. Husets farger skal til enhver tid være som i dag.
5. Utgifter til vedlikehold av felles vann og kloakkledninger blir å fordele likt mellem de eiere som benytter disse. Tvist om fordelingen av disse omkostninger avgjöres med bindende virkning for alle parter av sjefen for Oslo Vann og Kloakkvesen, eller den han bemyndiger dertil.
6. <u>Fellesarealet, gnr. 41, bnr. 542.</u>

   Fellesarealet disponeres sammen med eierne av

gnr.	41	bnr.	57o	gnr.	41	bnr.	574
"	41	"	571	"	41	"	575
"	41	"	572	"	41	"	576
"	41	"	573	"	41	"	577

   Andelen i fellesarealet må kun pantsettes eller selges i forbindelse med hovedeiendommen.

   På fellesarealet er planlagt garasjer. Disse garasjer som må være av lik utförelse skal oppföres efter en plan som godkjennes av minst 5 av de 9 eiere. Garasjene skal ikke kunne benyttes til lastebiler og ved særskilt bortleie av garasjen må denne kun utleies til bruk for personbil (ikke varebil).

   Fellesarealet administreres av et styre på 3 medlemmer blandt eierne. Styret velges for ett år ad gangen ved simpelt flertall av de 9 eiere. Styret skal fortrinsvis bestå av ett medlem fra hver husrekke.

   Til å bestride utgiftene til vedlikehold av fellesarealet er hvert av medlemmene forpliktet til å betale det beløp som bestemmes av et flertall av eierne med like del på hver.

Oslo, den 18. juli 1955.

for A/L Gulleråsen Byggelag.

Thomas Gildberg
iflg. fullmakt.

Det attesteres at foranstående skjöte er undertegnet av herrene Thomas Kjeldsberg og Axel Ramm, og at disse er over 21 år.

Oslo d.u.s.

o.r.sakfører.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/1604/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-01 13:15

E r k l æ r i n g.

11 FEB 1957

Verdi 500,-

Undertegnede som alle er medeiere i gnr. 41, bnr. 542, Oslo (Aker), hver med 1/9 part, samtykker herved i at eieren av gnr. 41, bnr. 572 på dette fellesareal oppförer en garasje av nöyaktig samme utförelse som de övrige garasjer, og på de samme bruksbetingelser.

Samtykket gjelder plassering av garasjen i flukt med den garasje som tilhörer eieren av gnr. 41, bnr. 575 - , herr Knut Albech.

Oslo, den 1o. oktober 1956.

Gerd Röed.	Eier av	Lyveien	1,	gnr.	41,	bnr.	57o.
Thomas Tjeldsberg.	"	"	3	"	41,	"	571.
Arne Johnsen.	"	"	5	"	41,	"	572.
Inger Babb rstad.	"	"	7	"	41,	"	573.
Dagfinn Jensen.	"	"	9	"	41,	"	574.
Knut Albech.	"	"	11	"	41,	"	575.
Elisabeth Ramm.	"	"	13	"	41,	"	576.
Vera Wingerei.	"	"	15	"	41,	"	577.
Ernst Lampe.	"	"	17	"	41,	"	57o.

Stempelmrk. Kr. 5 —
Kassert den 1/11-56
Oslo Byfogdembete

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/17499/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-01 13:15

RETTSBOK
for
OSLO SKJØNNSRETT
avd. II

DAGBOKFØRT
17499
01 AUG 80 17499
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

År 1979 den 17. oktober ble rettsmøte holdt i Oslo Skjønnsrett, avd. II i Oslo Byrett, Grubbegaten 1, Oslo 1.

Rettens sammensetning:
Byrettsdommer Eivind Hanssen, Skjønnsrettens formann.
Murmester Olaf Müller Ellefsen,
Byggmester Thoralf Vik,
Sivilingeniør Kaare Gilboe,
Inspektør Kaare Halvorsen.

Man behandlet sak nr. 12/1978 II: Ekspropriasjon av grunn til felles avkjørsel til Stubben-Lyveien.

Saksøker: Oslo Kommune.
Prosessfullmektig: Høyesterettsadvokat Fridthjof Brustad, Rådhuset, Oslo 1.

Saksøkte: Takst nr. 1 gnr. 41 bnr. 721,
Eier: Harriet Zialko, Heyerdahls vei 18, Oslo 3.
Prosessfullmektig: Advokat Ernst Lampe, Karl Johansgt. 25, Oslo 1.

Takst nr. 2 gnr. 41 bnr. 737, eier: Carl Faye-Schjøll, Tennisveien 3 B, Oslo 3.
Prosessfullmektig: Advokat Ernst Lampe.

Takst nr. 3 gnr. 41 bnr. 542, eiere: Arne Johnsen m.fl., Lyveien 5, Oslo 3.
Prosessfullmektig: Advokat Ernst Lampe.

Takst nr. 4 gnr. 41 bnr. 27: Eier: Randi Øwre, Slemdalsvn. 121, Oslo 3.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Erik Gjems-Onstad, Ravnsborgvn. 18, 1364 Hvalstad.

Saksøkte: Takst nr. 5 gnr. 41 bnr. 295, eier: Vidar Kilen, Slemdalsveien 123, Oslo 3.
Prosessfullmektig: H.r.advokat Frantz Georg Schrøder, Skådalsveien 38, Oslo 3.

Takst nr. 6 gnr. 41 bnr. 13, eier Jens Hugo Trumpy, Slemdalsvn. 119 B, Oslo 3.

Takst nr. 7 gnr. 41 bnr. 578, eier Ernst Lampe, Lyveien 17, Oslo 3.

Formannen fremla sakens dokumenter.
Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble det avsagt slikt

s k j ø n n:

Miljøverndepartementet har 22/12-76 stadfestet reguleringsplan av 25/11-76 for bl.a. Stubben og Lyveien som reguleres til felles avkjørsel.

Oslo bystyre har 7/3-78 fattet vedtak om ekspropriasjon samt om søknad til forhåndstiltredelse.

Saken er påstevnet av Oslo kommune ved kommuneadvokatens skjønnsbegjæring av 16/11-78 i medhold av bygningslovens § 35 nr. 1, annet ledd d.

Kommuneadvokaten har fremlagt de vanlige alminnelige skjønnsforutsetninger som lyder slik:

"Veiekspropriasjon

1. Grunn til trafikkområder (bygningslovens § 25 nr. 3) eksproprieres til eiendom som angitt på ekspropriasjonskartet.
   Skråninger/skjæringer anlegges i tilfelle utenfor ekspropriasjonsgrensen mot ulempeserstatning.
2. Nødvendig flytting av gjerder eller oppsetting av nye gjerder må foretas av vedkommende grunneier. Eventuell erstatning for dette fastsettes av skjønnet. Gjerdene anbringes i ekspropriasjonsgrensen, med mindre særlige forhold nødvendiggjør en annen plassering.
3. Kommunen påtar seg intet arbeid utenfor sin egen grunn, unntatt hvor dette blir uttrykkelig angitt. Vedlikeholdsplikten påligger i så fall under enhver omstendighet grunneieren.

4. Hvor den grunn som eksproprieres er bevokst, har eieren anledning til å fjerne og beholde trær, busker og planter. Dette må være gjort innen et tidspunkt som for anleggsarbeidets skyld fastsettes av kommunen.

5. Taksten omfatter enhver erstatning i anledning av ekspropriasjonen. Tilfeldige og uberegnelige skader og ulemper ved selve anleggsarbeidet holdes utenfor skjønnet. Slike skader og ulemper erstattes i tilfelle etter overenskomst eller ved tilleggsskjønn.

6. Nødvendig tilknytning for bestående private avkjørsler foretas av kommunen i samsvar med de spesielle forutsetninger.

7. Eksisterende private vann-og kloakkledninger omlegges om nødvendig av kommunen, hvis ikke plikt til omlegging påhviler eieren. Fremtidige reparasjoner og vedlikehold påhviler i alle fall eieren.

8. Spesielle forutsetninger for de enkelte takstnummer vil eventuelt bli supplert under saksforberedelsen og befaringen.

9. Kommunen sørger for oppmåling og utferdigelse av målebrev for den grunn som eksproprieres. Utgifter til stempel, tinglysing og pantekreditorers behandlingsgebyr for å tinglyse påtegninger om pantefrafall etter ekspropriasjon betales av kommunen.

10. Lov av 1. juni 1917 nr. 1 (skjønnsloven)fastsetter i § 54:

"Saksøkeren skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter "i anledning av skjønnssaken.
"Ved avgjørelsen av spørsmålet om utgiftene har vært "nødvendige, skal retten bl.a. ha for øye at de sak-"søkte til [illegible] "ikke står i strid, bør nytte samme juridiske og "tekniske bistand. Vil saksøkeren påberope denne be-"bestemmelse, må han ta spørsmålet opp snarest mulig "under skjønnssaken."

Denne bestemmelse påberopes."

I tillegg til disse alminnelige forutsetninger har kommuneadvokaten oppstillet følgende forutsetninger:

"Den grunn som erverves til felles avkjørsel, vil etter kommunens opparbeidelse uten vederlag bli overdradd dem som nytter avkjørslen.

Refusjon etter bygningslovens § 52 vil ikke bli krevet."

For de enkelte eiendommer er det fremsatt spesielle forutsetninger som vil bli referert under behandlingen av de respektive takstnumre.

Lyveien tjener til felles adkomst for de saksøkte nr. 3, eierne av Lyveien 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17. Veiutvalget i Oslo fattet i møte 26/2-64 flg. vedtak:

"Lyveien fra Tennisveien til og med snuplass 110 m overtas til offentlig vedlikehold. Stikkveien til 5 d, e og f overtas ikke.

Overtagelsen skjer på de vanlige vilkår som fremgår av vedlagte erklæringer.

. . . ."

Erklæringene som ble undertegnet av eierne hadde flg. ordlyd:

"Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av Lyveien .. gnr. . . . bnr. ... i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 26/2 64 for overtagelse av Lyveien fra Tennisveien sydover til ø.gr. av gnr. 41 bnr. 575 - 110 m.

Betingelsene er:

. . .

2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne ... . . ."

Etter anmodning av advokat Ernst Lampe på vegne av eierne bekreftet veisjefen i Oslo i brev av 30/4-64 at snøplogkjøringen ville bli foretatt som tidligere også for den private del av Lyveien.

Stubben, som munner ut i Slemdalsveien, tjener som felles adkomst for de saksøkte nr. 4, 5 og 6. Etter reguleringsplanen vil de to veier bli forbundet. Inn-og utkjøring vil etter gjennomføring bare kunne skje via Tennisveien.

Saksøkeren har nedlagt slik

P å s t a n d:

1. Skjønnet fremmes.
2. Erstatning for grunn i tidligere Lyveien, takst nr. 3, settes til null.

3. Erstatning for grunn fra takst nr. 4, settes til null etter fradrag for fordeler ved ekspropriasjonen.
4. Erstatning for grunn fra takst nr. 5 settes til null i.h.t. avgitt vegerklæring.
5. Saksomkostninger til de saksøkte settes til hva de ville utgjort om alle hadde vært representert ved en advokat uten reduksjon for den advokat som representerer flest parter.

Til de enkelte takstnumre bemerkes:

Takst nr. 1 Gnr. 41, bnr. 721: Eier Harriet Zialko,
Heyerdahls vei 18, Oslo 3.
Prosessfullmektig: Advokat Ernst Lampe.

Fra denne eiendom ekspropriers det 6,9 m2 grunn. Det er enighet om at erstatningen skal settes til tomteprisen. Denne må fastsettes på grunnlag av det antatte prisnivå i strøket slik dette antas å ha utviklet seg på grunnlag av de gjeldende prisbestemmelser. Skjønnsretten er, alle forhold tatt i betraktning, kommet til at tomteprisen kan settes til kr. 120,- pr. m2.

Erstatning: For grunn kr. 120,- pr. m2.

Takst nr. 2 Gnr. 41, bnr. 737, Eier Carl Faye-Schiøll,
Tennisveien 3 B, Oslo 3.
Prosessfullmektig: Advokat Ernst Lampe.

Fra denne eiendom eksproprieres det 2,5 m2 grunn. På samme måte som under takst nr. 1 settes tomteprisen til kr. 120,- pr. m2.

Det blir nødvendig med nytt gjerde i svingen mot Tennisveien. Erstatningen for dette settes til kr. 3.000,-.

Erstatning:

For grunn	kr. 120,- pr. m2
For gjerde	kr. 3.000,-.

6.

Takst nr. 3 Gnr. 41, bnr. 542, Eiere Unni Johnsen m.fl.
Lyveien 5, Oslo 3 m.fl.
Prosessfullmektig: Advokat Ernst Lampe.

Fra denne eiendom eksproprieres 656,1 m2 grunn.

Saksøkeren gjør gjeldende at all den grunn som eksproprieres tidligere er avstått til kommunen ved de foran nevnte erklæringer. Det skal derfor ikke gis erstatning for grunn.

I og med at den felles avkjørsel blir overdradd de saksøkte i fellesskap bortfaller kommunens vedlikeholdsplikt. De saksøkte må da overta vedlikeholdet. Deres felles vedlikeholdsplikt er regulert i veilovens §§ 54 og 55. Når en offentlig vei nedlegges og grunnen overlates brukerne, har disse ikke krav på erstatning av det offentlige.

De saksøkte har ikke krav på ulempeserstatning. De ulemper som oppstår ved at noen få nye husstander knyttes til Lyveien er små og overstiger ikke tålegrensen etter granneloven. Veien blir fortsatt en blindvei og det blir ingen gjennomgangstrafikk.

Hvis skjønnsretten kommer til at det eksproprieres mere fra de saksøkte nr. 3 enn det som tidligere er avstått, gjør saksøkeren gjeldende at det også for denne grunn bare skal betales erstatning etter tomtepris. De saksøkte kan ikke kreve høyere erstatning med den begrunnelse at de kunne ha forhandlet seg til en høyere pris.

De saksøkte gjør gjeldende at detnå eksproprieres mere enn det som ble avstått i 1964. Erklæringene gjaldt veien frem til den østre grense av gnr. 41, bnr. 575, en avstand som ble anslått til 110 m. Det eksproprieres nå grunn forbi nevnte punkt. For denne grunn må betales en høyere erstatning enn tomteprisen, idet de saksøkte kunne ha forhandlet seg til en høyere pris for å la de saksøkte nr. 4, 5 og 6 få bruke Lyveien som avkjørsel, jfr. Rt. 1956 s. 109.

7.

Den omstendighet at en offentlig vei nedlegges medfører ikke at det offentliges vedlikeholdsplikt faller bort. Når kommunen ikke vil ha vedlikeholdet lenger, må derfor de saksøkte ha krav på erstatning for overtagelsen av det.

De saksøkte hevder videre at saksøkeren kontraktsmessig har forpliktet seg til å overta vedlikeholdet av Lyveien. Dette forhold har de forbeholdt seg rett til å ta opp ved de vanlige domstoler, idet skjønnsretten ikke antas å ha adgang til å avgjøre det.

Lyveien er en fredet plett, en vei uten annen trafikk enn til å fra de saksøktes eiendommer. Snuplassen foran garasjene er nærmest å betrakte som et gårdstun. Boligene ligger på den ene side av plassen, garasjene, tørkeplassene og søplekassene på den annen. Trafikken på veien vil øke betraktelig når nye eiendommer blir knyttet til Lyveien. Den vil dessuten bli en gjennomgangsvei for gående fra Slemdalsveien til Tennisveien og omvendt. Dette vil være til ulempe for de saksøkte. De vil således få sine bolig-og trivselsforhold ødelagt. De samlede ulemper vil bli så store at ulempeserstatning må gis.

De saksøkte nr. 3 har nedlagt slik

P å s t a n d:

De saksøkte tilkjennes erstatning etter rettens skjønn. Det svares 10 % årlig rente av erstatningsbeløpet fra tiltredelsen til betaling skjer.

De saksøkte tilkjennes saksomkostninger.

Skjønnsretten bemerker: Som foran nevnt sies det i Veiutvalgets vedtak av 26/2-64 at:

> "Lyveien fra Tennisveien til og med snuplass 110 m overtas . . ."
>
> I grunneiernes erklæringer sies:
>
> ". . overtagelse av Lyveien fra Tennisveien og og sydover til ø. gr. av gnr. 41, bnr. 575 - 110 m."

Retten er enig med de saksøkte i at man i samsvar med det som er sagt i erklæringene må legge til grunn at grunneierne bare avga grunn i en lengde av 110 m fra Tennisveien. Retten antar at det må betales erstatning for ekspropriasjonen av den del av gnr. 41 bnr. 542 som ligger sydvest for 110 m's punktet.

Retten er enig med saksøkeren i at erstatningen for denne grunnen må settes lik tomteprisen i strøket. Det er i og for seg uten betydning om de saksøkte bare ville ha solgt til en høyere pris. Dommen i Rt. 1956, s. 109 gjaldt det tilfelle at ekspropriantenønsket å benytte ekspropriatens eksisterende vei. Den får således ingen betydning for denne saken. Erstatningen fastsettes til tomteverdien. Denne settes til kr. 120,- pr. m2.

Skjønnsretten er enig med saksøkeren i at de saksøkte ikke vil få slike ulemper at de har krav på ulempeserstatning. Veien vil fortsatt være en blindvei. Trafikken på veien vil fortsatt bli meget beskjeden. I tillegg til de saksøkte nr. 4, 5 og 6 blir det fire nye husstander på saksøkte nr. 4's eiendom. Videre vil formentlig eieren av Slemdalsveien 125 få adkomst gjennom Lyveien. Når Lyveien blir privat, blir det opp til brukerne å stenge for all ferdsel fra Slemdalsveien.

Det antas at kravet om erstatning på grunn av at saksøkeren ikke lenger vil vedlikeholde og brøyte Lyveien ikke hører under skjønnsretten. Opphøret av vedlikeholdet er ikke en direkte følge av ekspropriasjonen. Det er en følge av et særskilt kommunalt vedtak om at vegen, når den er opparbeidet, skal overdras grunneierne i fellesskap. I dag er det bare strekningen fra Tennisveien til østre grense av gnr. 41, bnr. 575 som er offentlig vei. Saksøkeren er i realiteten eier av grunnen i h.t. erklæringene av 1964. Ekspropriasjon for denne dels vedkommende var derfor i og for seg unødvendig.

Spørsmålet om nedleggelse av off. vei som her nevnt kan føre til erstatningsansvar for det off. må avgjøres på grunnlag av veilovens bestemmelser.

Som foran nevnt har de saksøkte forbeholdt seg å bringe spørsmålet om saksøkeren har påtatt seg en kontraktmessig forpliktelse til å vedlikeholde veien inn for de vanlige domstoler.

Kravet om erstatning for opphør av vedlikehold blir derfor å avvise fra Skjønnsretten.

Erstatning:

For grunn kr. 120,- pr. m2, for det areal som ligger utover 110 m's punktet

For ulemper 0.

Takst nr. 4 gnr. 41, bnr. 27, eier Randi Øwre, Slemdalsvn. 121, Oslo 3.
Prosessfullmektig: Høyesterettsadvokat Erik Gjems-Onstad.

Fra denne eiendom ekspropriéres 402,7 m2 grunn.
Nytt gjerde langs felles avkjørsel. Flytting av portstolper.

Eiendommen er på 5.169,6 m2. Det er under skjønnet opplyst at den vil bli tillatt bebygget med 4 eneboliger, i tillegg til den nåværende.

Saksøkeren gjør gjeldende at eiendommen ikke kan bli ytterligere bebygget uten bedret adkomst.

Slik adkomst vil den få helt gratis. De fordeler som eieren oppnår ved den nye adkomst overstiger langt verdien av den grunn som ekspropriéres. Det skal derfor ikke gis noen erstatning for grunn.

Saksøkte nr. 4 gjør gjeldende at hun ikke oppnår noen fordel ved ekspropriasjonen, idet eiendommen tidligere hadde tilfredsstillende adkomst, nemlig Stubben. Kommunen kunne ha krevet refusjon etter bygningslovens § 52. Når den fra-

faller refusjon kan den ikke istedet kreve fradrag for fordeler.
Saksøkte har nedlagt slik

påstand:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for den grunn som avståes, samt saksomkostninger.

Skjønnsretten bemerker: at den er enig med saksøkte i at hun tidligere hadde tilfredsstillende adkomstvei, nemlig den private vei Stubben som munnet ut i Slemdalsveien. Det antas at denne vei også ville vært tilstrekkelig for den utnyttelse av eiendommen som nå er godkjent.

Erstatningen fastsettes til tomteverdien.
Denne settes til kr. 120,- pr. m2.

Det blir nødvendig med flytting av gjerde.og to portstolper. Erstatningen settes til kr. 12.000,-.

Erstatning:

For grunn	kr. 120,- pr. m2.
For gjerde og flytting av portstolper	" 12.000,-

Takst nr. 5 gnr. 41, bnr. 295. Vidar Kilen, Slemdalsvn. 123, Oslo 3.
Prosessfullmektig: Høyesterettsadvokat F.G. Schrøder,

Fra denne eiendom eksproprieres det 53,8 m2 grunn. Nytt gjerde langs felles avkjørsel. Flytting av portstolper.

Saksøkeren gjør gjeldende at saksøkte nr. 5 ikke har krav på erstatning for grunn, Den tidligere eier av eiendommen har ved erklæring av 4/3-1930 forpliktet seg til å avgi grunn til og å opparbeide veien (Stubben) i inntil 8 m. bredde m.v. for å få bebygge eiendommen. Denne erklæringen må gjelde også for Lyveien som det nå eksproprieres grunn til.

11.

Saksøkeren gjør videre gjeldende at saksøkte ikke har krav på erstatning for oppførelse av ny garasje, idet den gamle kan benyttes også etter ekspropriasjonen.

Saksøkte nr. 5 gjør gjeldende at den nevnte erklæring gjelder avgivelse av grunn til Stubben. Den kan ikke påberopes av saksøkeren når det gjelder Lyveien.

Hans garasje ligger nesten inntil grensen mot Lyveien slik denne nå er regulert. Når gjerde og hekk nå må flyttes noe inn på eiendommen blir innkjøringen i garasjen vanskeliggjort i en slik grad at den ikke kan brukes lenger. Den må derfor rives og ny bygges opp lenger inne på eiendommen. Omkostninger hermed må erstattes.

Saksøkte hevder at saksøkeren må ha vedlikeholdet og sneryddingen av Lyveien.

Saksøkte har nedlagt slik

Påstand:

1. Full erstatning for avstått grunn, nytt gjerde og nye portstolper.
2. Bidrag til flytting eller oppførelse av ny garasje.
3. Alt vedlikehold sommer og vinter, samt belysning påhviler kommunen.
4. Kommunen dekker Vidar Liens omkostninger til juridisk bistand.

Skjønnsretten bemerker at eiendommen nå har adkomst gjennom Stubben til Slemdalsveien. Til denne vei er det tidligere avgitt grunn i hht. ld til den nevnte erklæring av 4/3-1930. Av trafikkmessi grunner blir avkjørslen til Slemdalsveien stengt. Stubben blir imidlertid fortsatt opprettholdt og som forutnevnt forbundet med Lyveien, bl.a. ved ekspropriasjon fra denne eiendommen. Retten er enig med saksøkte i at nevnte erklæring ikke pålegger ham å avgi grunn også til Lyveien. Han har derfor krav på erstatning

~~st[illegible]~~ for den grunn som nå ekspropriéres. Erstatningen fastsettes til tomteverdien. Denne settes til kr. 120,- pr. m2.
Det blir nødvendig med flytting av gjerde og portstolper. Erstatningen settes til kr. 18.000,-.

Det blir videre nødvendig å flytte en del av hekken. Erstatningen settes til kr. 5.000,-.

Skjønnsretten antar at den ikke har adgang til å treffe noen avgjørelse om det fremtidig vedlikehold av Lyveien. Saksøktes påstand om vedlikehold kan derfor ikke tas til følge.

Selv om innkjøringen til garasjen blir noe vanskeliggjort, finner retten at den fortsatt kan brukes etter at ekspropriasjonen er gjennomført. Det gis derfor ikke erstatning for flytting av garasje.

Erstatning:

For grunn	kr. 120,- pr. m2.
For gjerde og flytting av portstolper	kr. 18.000,-
For hekk	kr. 5.000,-.
For garasje	0.

Takst nr. 6 gnr. 41, bnr. 13, eier Jens Hugo Trumpy, Slemdalsvn. 119 B, Oslo.

Fra denne eiendom ekspropriéres det 26,0 m2 grunn.

Saksøkte har ikke møtt under skjønnet.

Som for de øvrige takstnummers vedkommende fastsettes erstatningen til tomteverdien. Denne settes til kr. 120,- pr. m2.

Det blir nødvendig med flytting av gjerdet. Erstatningen settes til kr. 2.500,-.

Erstatning:

For grunn	kr. 120,- pr. m2.
" gjerde	kr. 2.500,-.

Takst nr. 7 gnr. 41, bnr. 578, eier Ernst Lampe, Lyveien 17, Oslo 3.

Fra denne eiendom ekspropriéres det 20,7 m2 grunn.

Denne eiendom berøres av reguleringsplanen av 25/11-76, men var ikke medtatt i skjønnsbegjæringen. Hensikten med ekspropriasjonen fra denne eiendommen var å skaffe adkomst til Lyveien for gnr. 31, bnr. 347, Slemdalsveien 125, eier Gustaf Schou. Bnr. 347 har i dag adkomst til Slemdalsveien. Det var opprinnelig meningen denne adkomst skulle stenges i forbindelse med utbedringen av Slemdalsveien. I brev av 17/11-77 skrev Veivesenet til Eiendomskontoret bl.a.:

> "Siden befaringen den 4. okt. i år, er ett forhold nytt. Den del av advokat Lampes eiendom som var beregnet som atkomst for naboeiendommen gnr. 41 bnr. 347, eier fru Schau, kan taes ut av saken, da sistnevnte eiendom vil få sin gamle atkomst opprettholdt."

I prosesskrift av 20/9-1979 har Kommuneadvokaten uttalt:

> "Under anleggsarbeidene på Slemdalsveien har det vist seg å bli nødvendig å oppføre en mur langs veien p.g.a. nivåforskjell. Dette medfører at utkjøringen til Slemdalsveien fra 41/347 blir betydelig vanskeliggjort.
>
> Det blir av nevnte grunner nødvendig at ekspropriasjonen også omfatter "snippen" fra advokat Lampes eiendom."

Saksøkeren har gjort gjeldende at det er adgang til å trekke adv. Lampes eiendom inn i saken etter Rgl. § 58 nr. 2. Det dreier seg om et krav som står i sammenheng med de øvrige krav. Inndragningen har sin grunn i omstendigheter som er inntrådt etter at skjønnsbegjæringen ble uttatt. Det var først i september i år at det ble klart at det vil bli vanskelig å skaffe bnr. 347 adkomst til Slemdalsveien.

Saksøkeren har påstått at skjønnet fremmes.

Saksøkte nr. 7 hevder at ekspropriasjonen er unødvendig idet bnr. 347 kan skaffes adkomst til Slemdalsveien ved å flytte noe på porten. Han anfører for øvrig at etter Veivesenets brev av 17/11 1977 må kravet mot ham anses for bortfalt. Han hevder endelig at betingelsene etter Rgl. § 58 nr. 2 ikke er til stede.

Han har påstått skjønnet avvist.

Skjønnsretten bemerker at brevet av 17/11 1977 er et internt dokument i kommunen. Noen formell underretning til advokat Lampe om at kravet mot ham er frafalt foreligger så vidt vites ikke.

Retten er enig med saksøkeren i at betingelsene etter Rtgl. § 58 for å inndra kravet vedkommende gnr. 41, bnr. 578 er til stede. Advokat Lampe var part i skjønnet som medeier i gnr. 41, bnr. 572. Kravet vedr. hans egen eiendom står i sammenheng med de tidligere innbragte krav. Inndragningen er endelig skjedd på grunn av omstendigheter som senere har inntrått, nemlig at det viste seg at det ville bli vanskelig å skaffe bnr. 347 tilfredsstillende adkomst til Slemdalsveien.

Skjønnet blir derfor å fremme for såvidt angår takst nr. 7. Det bemerkes at skjønnsretten ikke kan avgjøre hvilket alternativ som skal legges til grunn når det gjelder adkomsten til bnr. 347. Den vil imidlertid anbefale saksøkeren å gjøre hva den kan for å skaffe bnr. 347 adkomst til Slemdalsveien, slik at ekspropriasjonen fra bnr. 578 kan unngås.

Erstatningen for grunn blir som for de øvrige takstnummers vedkommende å fastsette til tomteverdien. Denne settes til kr. 120,- pr. m2.

Når det gjelder ulempeserstatning vises til det som er anført under takst nr. 3.

Ekspropriasjonen vil føre til at en oppholds-plass blir ødelagt. Det vil derfor bli nødvendig med en arrondering av denne del av haven samt ny beplantning. Erstatningen for dette settes til kr. 10.000,-.

Det blir nødvendig med flytting av gjerdet. Erstatningen herfor settes til kr. 3.000,-.

Erstatning:

For grunn	kr. 120,- pr. m2.
For have	kr. 10.000,-
For gjerde	kr. 3.000,-
For ulempe	0

SAKSOMKOSTNINGER.

De saksøkte, bortsett fra nr. 6, har nedlagt påstand om saksomkostninger. Skjønnsretten finner at vilkårene for tilkjennelse av saksomkostninger er til stede. Saksøkeren har under henvisning til skjønnslovens § 54 hevdet at de saksøkte har likeartede interesser og at de derfor burde ha antatt en felles prosessfullmektig. Under henvisning til dette har saksøkeren anført at de saksøkte nr. 4 og 5 bare delvis bør få dekket sine omkostninger til juridisk bistand.

De saksøkte nr. 4 og 5 har hevdet at partene ikke har likeartede interesser. De har særlig pekt på at de øvrige parter er motstandere av at de saksøkte nr. 4 og 5 får adgang til å bruke Lyveien. Deres prosessfullmektig, advokat Lampe, er for øvrig selv part i skjønnet og også motstander av at nr. 4 og 5 får bruke Lyveien.

Retten er enig med de saksøkte nr. 4 og 5 at det slik som forholdene ligger an, er rimelig at de har engasjert egne prosessfullmektiger. Retten finner derfor at de bør tilkjennes fulle saksomkostninger.

Saksøkeren har ikke hatt noe å bemerke til de innsendte omkostningsoppgaver bortsett fra at h.r.advokat Gjems Onstads oppgave også omfatter arbeid i forbindelse med forhandlinger om en minnelig ordning. Hans salær må derfor reduseres noe. Retten er enig i dette.

På grunnlag av de innsendte oppgaver fastsettes saksomkostningene slik:

Advokat Ernst Lampes parter	kr. 7.550,-
Høyesterettsadvokat Erik Gjems Onstads part	" 3.500,-
Høyesterettsadvokat Frantz Georg Schrøders part	" 3.400,-

Skjønnet er enstemmig.

SLUTNING:

1. De saksøktes erstatninger fastsettes til de beløp som er angitt under de enkelte takstnummer. Hertil kommer 10 prosent årlig rente fra tiltredelsen til betaling skj

2. I saksomkostninger betaler Oslo kommune innen 2 - to - uker fra forkynnelsen erstatning for juridisk bistand til advokat Ernst Lampes parter med kr. 7.550,-, til h.r.advokat Erik Gjems Onstads part kr. 3.500,- og til h.r.advokat Frantz Georg Schrøders part kr. 3.400,-.

Skjønnet er enstemmig.
Det protokollerte ble opplest.
Retten hevet.

Eivind Hanssen
sign.

Olaf Müller Ellefsen
sign.

Thoralf Vik
sign.

Kaare Gilboe
sign.

Kaare Halvorsen
sign.

Utskriftens riktighet bekreftes:

BOKFØRT
02.MEL.05 006460
TINGLYSINGSMYNDIGHETEN OSLO
AK 3D TR

I henhold til Oslo skjønnsretts skjønn av 17. oktober 1979 tingl. 1. aug. 1980 og namsrettens tiltredelsesforretning av 20. juni 1980 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

Tnr. 1.	Gnr. 41 bnr. 1002 (av bnr. 721) 6,9 m2 grunn	Kr.	828,-
Tnr. 2.	Gnr. 41 bnr. 1003 (av bnr. 732) 2,5 m2 grunn	"	3.300,-
Tnr. 3.	Gnr. 41 bnr. 1004 (av bnr. 542) 656,1 m2 grunn	"	12.000,-
Tnr. 4.	Gnr. 41 bnr. 1005 (av bnr. 27) 402,7 m2 grunn	"	60.324,-
r. 5.	Gnr. 41 bnr. 1006 (av bnr. 295) 56,0 m2 grunn	"	29.456,-
r. 6.	Gnr. 41 bnr. 1007 (av bnr. 13) 26,0 m2 grunn	"	5.620,-

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktigheten av betalingen.

Oslo, den 2. februar 1983

Tormod Hellesnes
Eiendomssjef

/Kaare Hellem

STATENS KARTVERK
Rekvirert iht følgebrev/
~~ekvirert i min oppgitt~~
040467 [redacted]
org nr /fødselsnr

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 Tom Ragnar Prestegård Staavi
  Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 Claus Harald Jebsen
  Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 Øivind Viervoll
- Gnr 41 bnr 574 Peder Carl Gram Simonsen
  Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 Øistein Gulbrandsen
  Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 Bjarne Berggrav

Doknr 395926 Tinglyst 16.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, 23.05.2013

Gnr 41 bnr 570
Stine Odde Carlsen

Gnr bnr navn

Stine Odde Carlsen
211277 [redacted]

Tom Ragnar Prestegård Staavi
151274 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

10/5-13 T. Heimbeck

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 Tom Ragnar Prestegård Staavi
  Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 Claus Harald Jebsen
  Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 Øivind Viervoll
- Gnr 41 bnr 574 Peder Carl Gram Simonsen
  Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 Øistein Gulbrandsen
  Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, 2.4.2013

Anne Kristine Heuch gnr. 41, bnr 571
Gnr bnr navn

Anne Kristine Heuch
160449 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

14-5-12 T. Heimbeck

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 Tom Ragnar Prestegård Staavi
  Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 Claus Harald Jebsen
  Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 ~~Øivind Viervoll~~
- Gnr 41 bnr 574 Peder Carl Gram Simonsen
  Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 Øistein Gulbrandsen
  Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, 21/3-2013

41 572 Ingrid Hyldmo & [redacted]
Gnr bnr navn

Ingrid Hyldmo
110569 [redacted]

Claus Harald Jebsen
111068 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

9/5-12 T. Heimbeck

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 — Tom Ragnar Prestegård Staavi, Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 — Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 — Claus Harald Jebsen, Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 — ~~Øivind Viervoll~~ THOMAS BJERKE-SELMER
- Gnr 41 bnr 574 — Peder Carl Gram Simonsen, Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 — Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 — Øistein Gulbrandsen, Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 — Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 — Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, 22/3 .2013

41/573
Gnr bnr navn

Thomas Bjerke-Selmer

Thomas Bjerke-Selmer
160170 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat
6/5-12 T. Heimbeck

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

• Gnr 41 bnr 570	Tom Ragnar Prestegård Staavi Stine Odde Carlsen
• Gnr 41 bnr 571	Anne Kristine Heuch
• Gnr 41 bnr 572	Claus Harald Jebsen Ingrid Hyldmo
• Gnr 41 bnr 573	Øivind Viervoll
• Gnr 41 bnr 574	~~Peder Carl Gram Simonsen~~ ROLF JOACHIM WERNERSEN ~~Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen~~ SILJE WATHLE WERNERSEN
• Gnr 41 bnr 575	Hans Fredrik Von Zernichow
• Gnr 41 bnr 576	Øistein Gulbrandsen Nina Backe Guldbranden
• Gnr 41 bnr 577	Helge Bjørnerud
• Gnr 41 bnr 578	Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, . .2013

41/574

Gnr bnr navn

Rolf Joachim Wernersen 220279[redacted]

Silje Wathle Wernersen 040381[redacted]

Rett kopi/gjengitt bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

6/5-12 T. Heimbeck

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 Tom Ragnar Prestegård Staavi
  Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 Claus Harald Jebsen
  Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 Øivind Viervoll
- Gnr 41 bnr 574 Peder Carl Gram Simonsen
  Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 Øistein Gulbrandsen
  Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, 1/4 2013

gnr. 41/bnr.575 H. F. v. Zernichow
Gnr bnr navn
Hans Fredrik Von Zernichow
090541 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat
19/5-12 T. Heimbeck

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 Tom Ragnar Prestegård Staavi
  Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 Claus Harald Jebsen
  Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 Øivind Viervoll
- Gnr 41 bnr 574 Peder Carl Gram Simonsen
  Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 Øistein Gulbrandsen
  Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo . .2013

41/576

Gnr bnr navn

Øistein Gulbrandsen 110560 [redacted]

Nina Backe Guldbranden 180762 [redacted]

9/5-12 S. Steinlet

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 Tom Ragnar Prestegård Staavi
  Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 Claus Harald Jebsen
  Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 Øivind Viervoll
- Gnr 41 bnr 574 Peder Carl Gram Simonsen
  Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 Øistein Gulbrandsen
  Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, 21/3-2013

41/577 Helge Bjørnerud
Gnr bnr navn

Helge Bjørnerud
081134[redacted]

19/5-12 B. Heimlad

Samtykke

Hjemmelshaver til gnr 41 bnr 542 i Oslo kommune er følgende realsameier med tilhørende hjemmelshavere:

- Gnr 41 bnr 570 Tom Ragnar Prestegård Staavi
  Stine Odde Carlsen
- Gnr 41 bnr 571 Anne Kristine Heuch
- Gnr 41 bnr 572 Claus Harald Jebsen
  Ingrid Hyldmo
- Gnr 41 bnr 573 Øivind Viervoll
- Gnr 41 bnr 574 Peder Carl Gram Simonsen
  Camilla Alexandra Marie Sem Simonsen
- Gnr 41 bnr 575 Hans Fredrik Von Zernichow
- Gnr 41 bnr 576 Øistein Gulbrandsen
  Nina Backe Guldbranden
- Gnr 41 bnr 577 Helge Bjørnerud
- Gnr 41 bnr 578 Bjarne Berggrav

Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

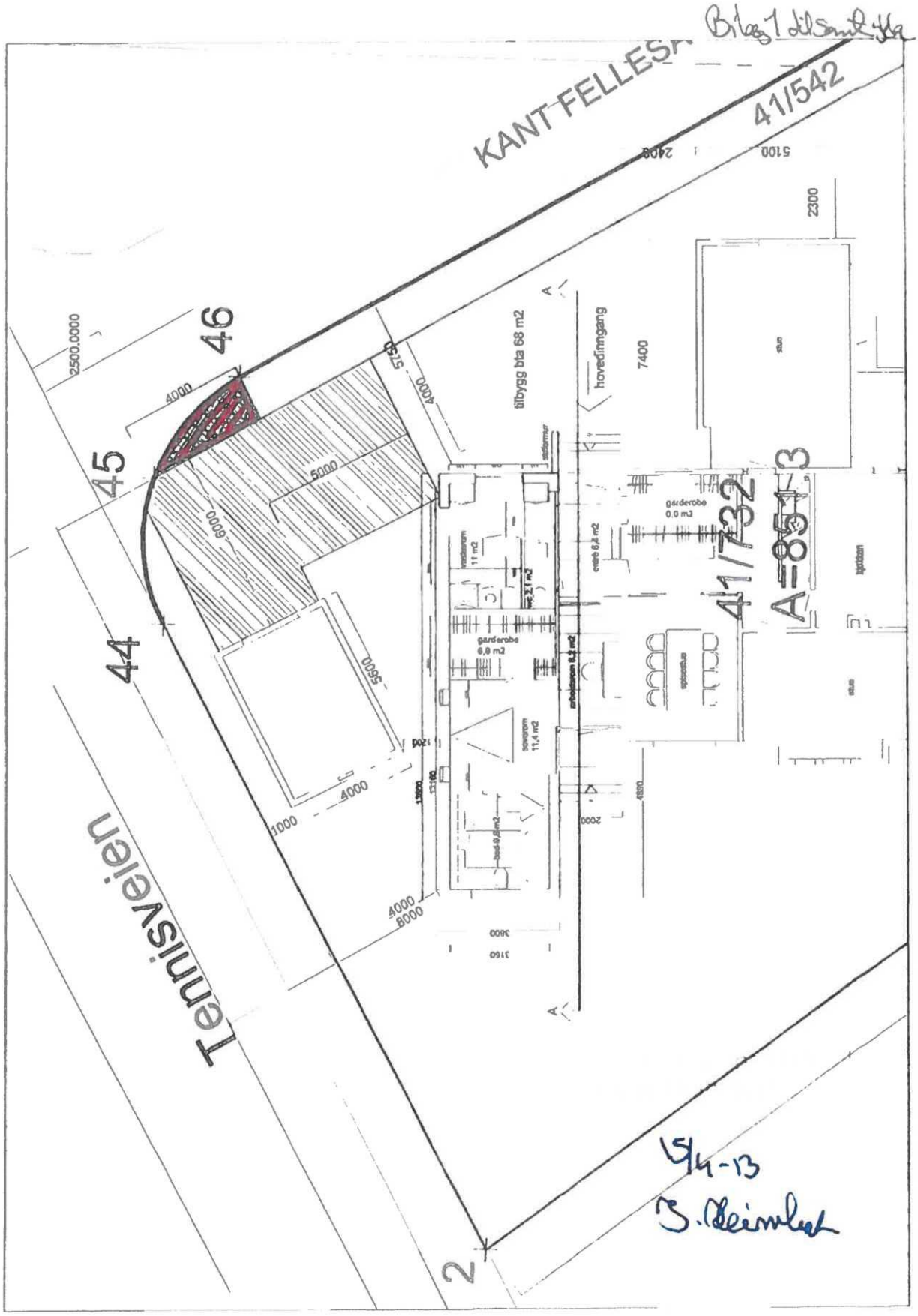
Oslo, 21.03.2013

41/578 Bjarne Berggrav
Gnr bnr navn

Bjarne Berggrav
290457 [redacted]

Ikke kopi bekreftet
Tanja Heimbeck

19-12 T. Heimbeck


KANT FELLES
41/542
46
45
44
2
Tennisveien
tilbygg bta 68 m2
hovedinngang
7400
2300
5100
2500.0000
4000
5000
6000
5600
1000
8000
garderobe
0.0 m3
garderobe
6,8 m2
41/732
A=85
15/4-13

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:
Lyveien 9, 0777 Oslo
Gnr. 41, Bnr. 574 og Gnr. 41, Bnr. 542, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260535

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 476 37 689

E-post: monica.kristiansen@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.
