PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BILITTKROKEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

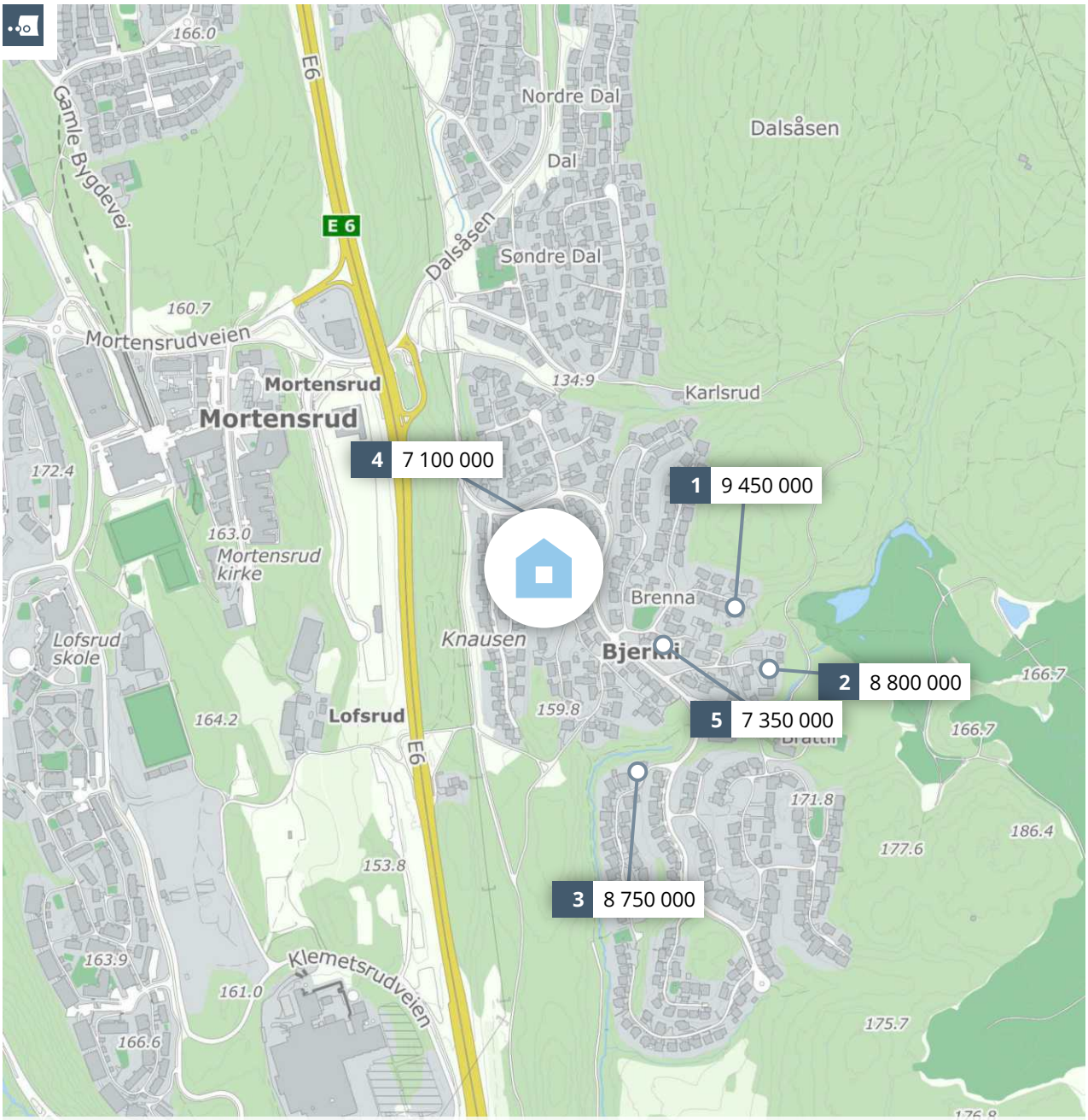
Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BILITTKROKEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 11.09.2025

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: Adnan Nabi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bilittkroken 32, 1279 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 169 BNR 502 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRENNA

Verdivurdert til

7 300 000

-	7 300 000	54 074
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					472 m²	
Byggeår					1996	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brennagrenda 27				26.11.2024	9 490 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**39 375**
	240 m²	1988	600 m²	4 sov						
2	Brennaveien 104				25.08.2025	8 900 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**41 706**
	211 m²	1992	1 122 m²	3 sov						
3	Langretta 3				17.06.2025	8 250 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**40 509**
	216 m²	1988	698 m²	5 sov						
4	Bilittkroken 24				19.08.2024	7 200 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**48 630**
	146 m²	1995	622 m²	5 sov						
5	Brennagrenda 3				23.08.2024	7 490 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**43 750**
	168 m²	1987	771 m²	3 sov						

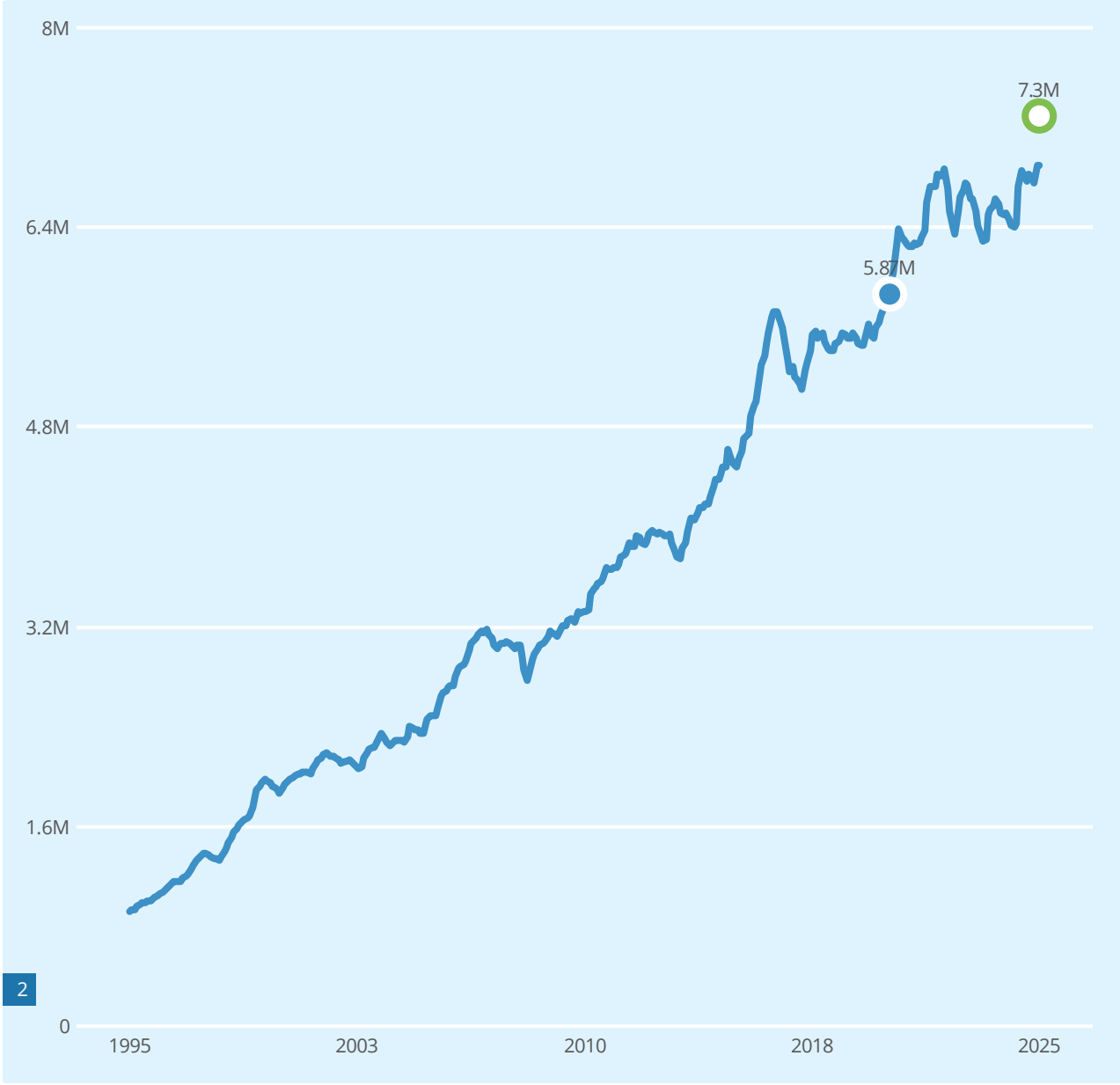
Brenna/Bilittkroken
Innholdsrik familiebolig med stor og barnevennlig hage - Fjernvarme - Mulighet for 4 sov - 2 bad - Carport/?biloppstill.

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 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.10.2020	20.10.2020	21.12.2020	5 850 000	5 865 000	0	5 865 000	
16.10.1996		16.10.1996	-	1 313 838	-	1 313 838	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

26
eneboliger til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 704 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Eneboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

16
eneboliger solgt

8.8M
8.7M
8.6M
8 485 000 Prisantydning i snitt
8 390 000 Salgspris i snitt
8.3M
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 444 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

54 074 Bilittkroken 32 Totalpris 7 300 000

40 905 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Bilittkroken 32 , 1279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 169, bnr. 502

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2284 **Referansenummer:** FA8983

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 30 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.
Saltak i trekonstruksjon.
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.
Balkongdør med isolerglass.
Dels overbygget terrase på 12 m2.
Øvrige uteplasser og terrassedekker er skjønnmessig satt til 18 m2.
Frittstående redskapbod på 7 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat, enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater, panel, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater og malt panel.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.
Lukket peisovn med glassfronter i stue.
Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkete trinn.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.
Det er lagt opp rørføringer for sentralstøvsuger.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Dobbel servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Frittstående badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

Badet er renovert med flis-på-flis i 2025.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl -/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber, metall og plast.
Avløpsrør i plast.
Mekanisk avtrekksanlegg.
Naturlig ventilasjon.
Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i entré.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

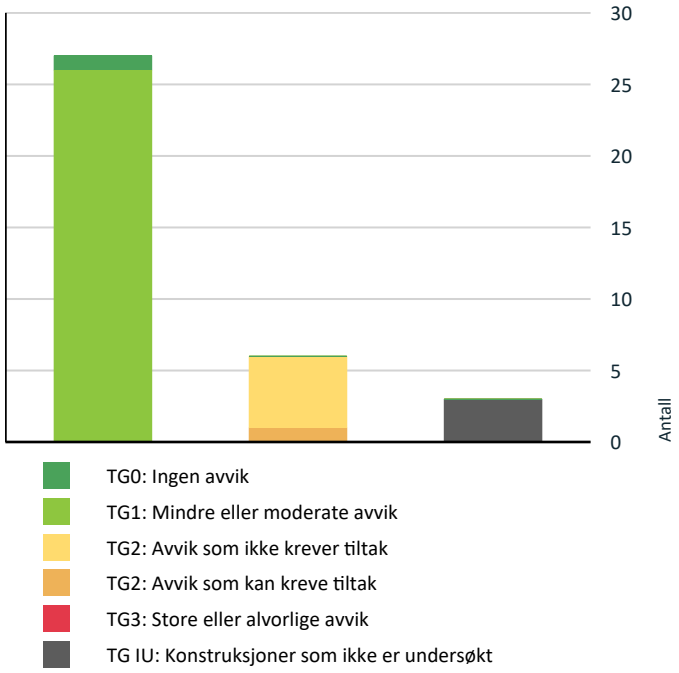
Kjøkken er integrert i stue.

Garasje

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

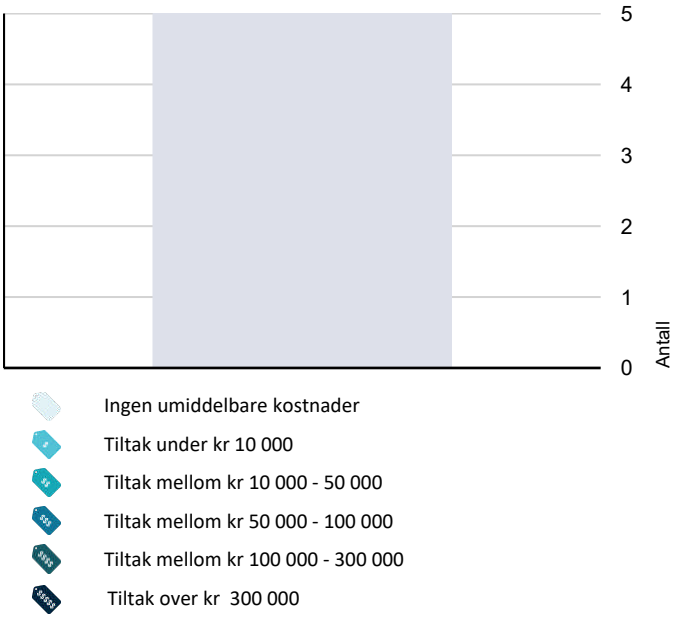
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Dels overbygget terrase på 12 m2.
Øvrige uteplasser og terrassedekker er skjønnmessig satt til 18 m2.

TG 1 Andre utvendige forhold

Frittstående redskapbod på 7 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat, enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater, panel, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater og malt panel.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Lukket peisovn med glassfronter i stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkete trinn.

TG 2 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe sår på karmer og dørblader er observert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er lagt opp rørføringer for sentralstøvsuger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Dobbel servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Frittstående badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

Badet er renovert med flis-på-flis i 2025.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i kobber, metall og plast.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksanlegg.
Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i entré.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1996

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

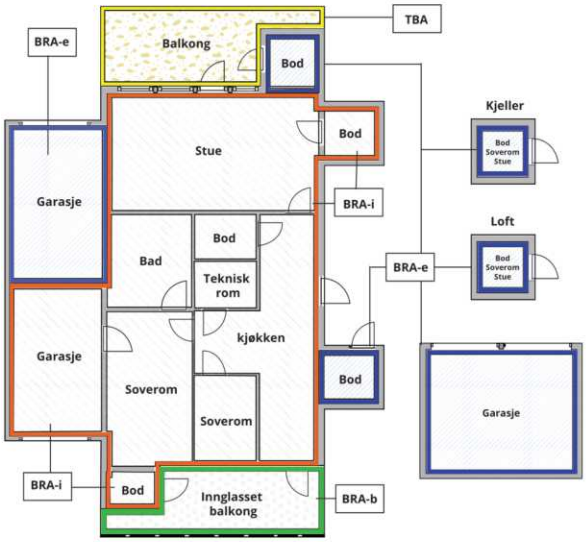
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	82	7		89	30
2. Etasje	53			53	
SUM	**135**	**7**			**30**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad, Bod	Frittstående bod	
2. Etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Terrassemålene er skjønnsmessig fastsatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er integrert i stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Parkering, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	80	55
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Mikal Albert Apalvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	502		0	471.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bilittkroken 32

Hjemmelshaver
Spiteri Lisa Carmen, Apalvik Mikal Albert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Mortensrud i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 472 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 865 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	30.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

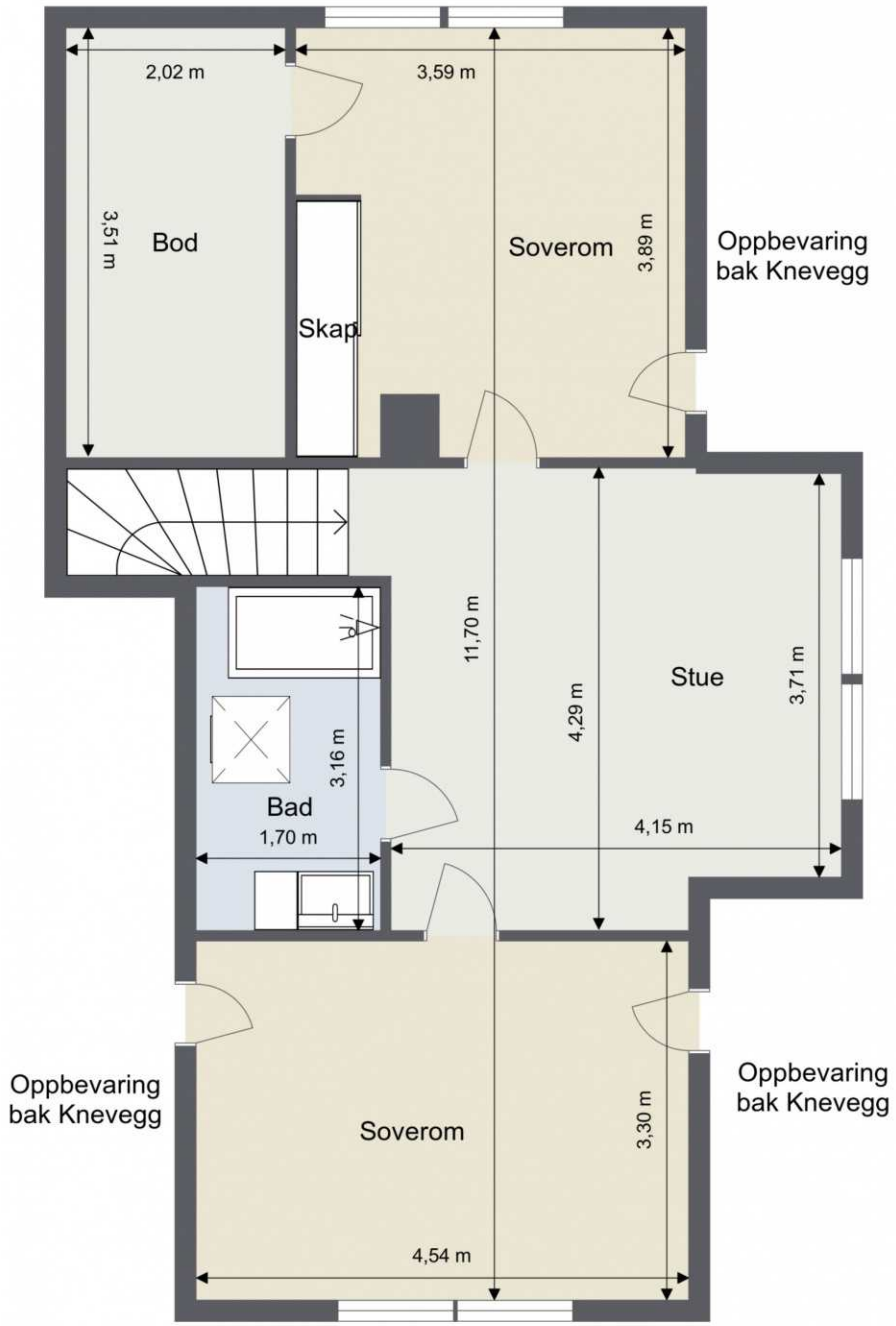
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FA8983

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Bilittkroken 32
2. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Bilittkroken 32
1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251220

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mikal Albert Apalvik	Lisa Carmen Spiteri

Gateadresse
Bilittkroken 32

Poststed	Postnr
OSLO	1279

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6667245

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251220

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett renovering bad nede 2021. Enklere renovering med nye fliser, kran, dusjsett og toalett oppe 2025.
Arbeid utført av	Ringen Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort på bad nede 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Felles utfordring i området med tilstrekkelig varmtvann etter gravearbeid i gaten 2023
Arbeid utført av	Celsio/ Hafslund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkoblinger av nytt bad og kjøkken 2021, samtidig ble sikringsskapet oppgradert, tilkobling elbil lader 2021, diverse stikkontakter og lysbrytere byttet og lamper tak tilkoblet.
Arbeid utført av	Montera AS, Nordstrand elektro AS, Rett elektro AS og Boligelektrikeren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sikringsskapet ble kontrollert og godkjent av Boligelektrikeren AS september 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks fra Easee, modell Homee KW

Document reference: 38251220

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vask,Impregnering og maling av hovedtak samt garasjen
Arbeid utført av	Takfornyer`n AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251220

Tilleggskommentar

Utekran oppgradert 2023 og nye termostater på alle radiatorene 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251220

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Albert Apalvik	fba99b76526646c1968ca1 6d0ad2a7361f416fb0	06.09.2025 15:05:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Carmen Spiteri	7ea01c4a5dac6e7e9d902 10056a8b1aef08bc2f2	10.09.2025 12:34:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251220

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Henning Hansen AS
Strøket 7

1370 ASKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940020691	94/54671

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Vivi Larsen	27. september 1994

Arbeidssted : 169/0502 Bilittkroken 32
Byggherre : Block Watne, Nye Vakåsvei 80, 1360 NESBRU
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 27.9.94 på kartet.

I medhold av Plan- og bygningslovens §7 gis det dispensasjon fra regulert grense for bebyggelse med overskridelse på 1,0 m for nordøstre hushjørne.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Rekkverk og håndlister må oppsettes i henhold til byggeforskriftenes kap. 44:3.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser er uforenlig med god byggeskikk og bør unngås.

Vinduer over 1. etasje må utstyres med tilfredsstillende barnesikring.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:4.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

Biloppstillingsplasser må opparbeides i henhold til godkjent situasjonskart.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er dags dato underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

Ansvarshavende være godkjent.

Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Jørund og Heidi Sirnes
Bilittkroken 32

1279 OSLO

Dato: 11 SEPT. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9400999-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	BILITTKROKEN 32	Eiendom:	169/502
Tiltakshaver:	Jørund og Heidi Sirnes	Adresse:	Bilittkroken 32, 1279 OSLO
Søker:	Henning Hansen AS	Adresse:	Strøket 7, 1370 ASKER
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Etter sluttgjennomgang av saken kan:

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt eiere og ansvarshavende Kåre Gjertsen i Block Watne

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

PLAN- OG BYGNINGSETATEN **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	169/0502 Bilittkroken 32	Journalnr.	94/020691 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG BOLIG	Innlevert	19,04,94
Byggherre	Block Watne, Nye Vakåsvei 80, 1360 NESBRU		
Anmelder	Henning Hansen AS, Strøket 7, 1370 ASKER		

1	V	16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 27/9-94

Sjaktkk = O.k. Hl topp grm. R-O 18/11-94
↳ for alt, 5/1-95 R-O

App. 27/9 - 94 Igangs.. 1/2 - 95 Tatt i bruk: 2/10 - 96

SEND BYGGETILLATELSE Til/~~fra~~ topp grunnmur 24/11/94 - ijs 28/11-94 BB

SEND BYGGETILLATELSE ~~Til~~/fra topp grunnmur 31/1-95 1/2-95 BB

Skj. B-15 Andvord.

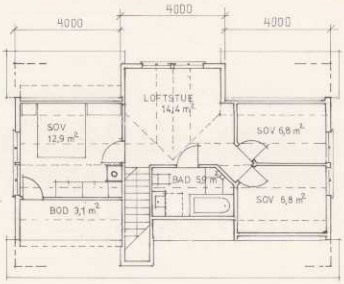


VEST

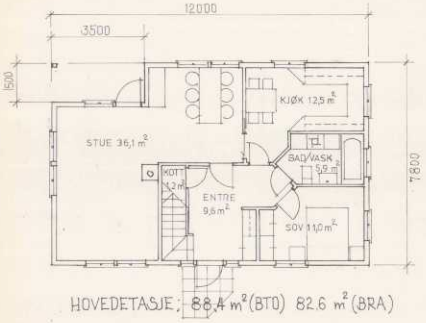


SØR.

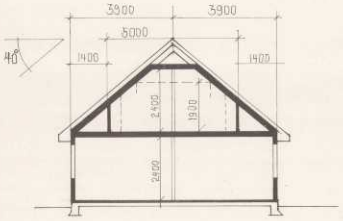
MOTTATT
19. APR. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



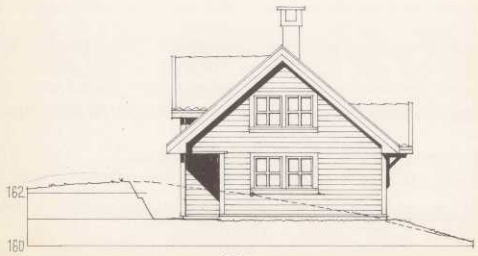
LOFTSETASJE; 71,2 m²(BTO) 54,4 m²(BRA).



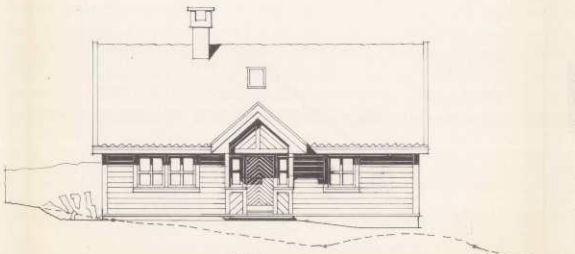
HOVEDETASJE; 88,4 m²(BTO) 82,6 m²(BRA)



SNITT.



ØST



NORD

Block Watne
Nye Vakåsv. 80, 1360 Nesbru
Telefon 66 98 21 50
Telefax 66 98 21 61

PROSJEKT, BRENNA BOLIG. E2
BILITTKROKEN 32, Gnr. 169, B.nr. 502.

PLAN, SNITT, FASADER.

1

mål 1:100 sign. LRJ dato 24.03.94 / 05.04.94 sak nr. 1525/94, - 132. tegn. nr.

HENNING HANSEN AS arkitektfirma
strøket 7 · 1370 ASKER · tlf. (02) 78 21 64 · telefax (02) 78 60 78

NPA

A.S TEGNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Jørund og Heidi Sirnes
Bilittkroken 32

1279 OSLO

Dato: 13 MARS 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199402092-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	BILITTKROKEN 32	Eiendom:	169/502
Tiltakshaver:	Jørund og Heidi Sirnes	Adresse:	Bilittkroken 32, 1279 OSLO
Søker:	Henning Hansen AS	Adresse:	Strøket 7, 1370 ASKER
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Block Watne, v/Kjell Myrås, Pustutveien 18, 1396 BILLINGSTAD

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	169/0502 Bilittkroken 32	Journalnr.	94/036708 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG, CARPORT M/BOD	Innlevert	27,06,94
Byggherre	Block Watne, Nye Vakåsvei 80, 1360 NESBRU		
Anmelder	Henning Hansen AS, Strøket 7, 1370 ASKER		

1	V	16		31		46		61		76		91						
2	28/2-96	17		32		47		62		77		92						
3	V	18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		11		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

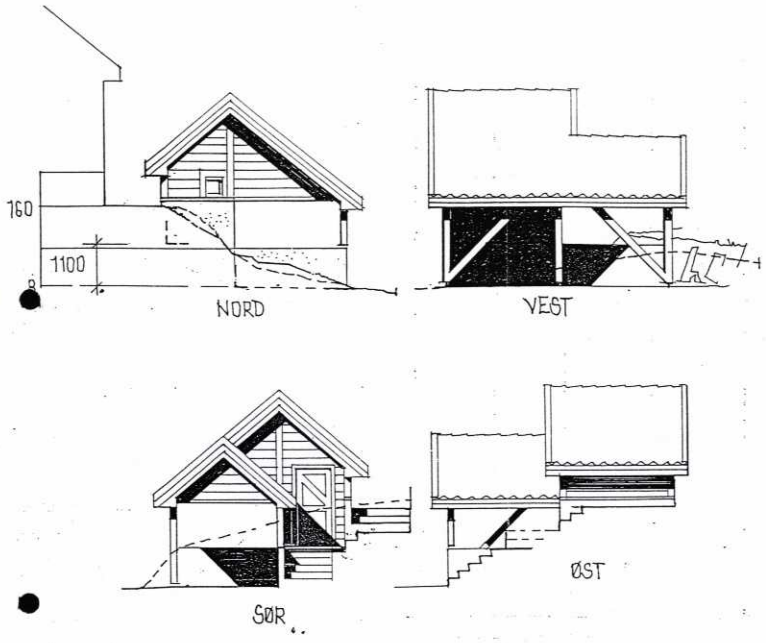
Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 7/3-95

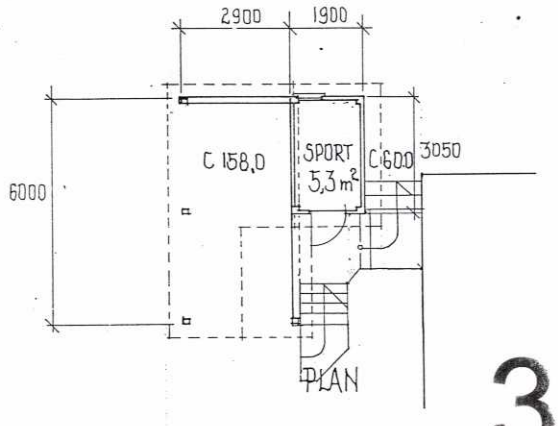
App. 28/2 - 95 Igangs. 27/6 - 95 Tatt i bruk. 2/10-96

SEND BYGGETILLATELSE Hele arb. 19.6.95. Per Olav Skien
26-6-95 BS

Dig. byggelinje

Godkj. 28/2 -95 Igangs. 27/6 -95 Tatt i bruk: 2/10 -96





3

Block Watne

Nye Vakåsv. 80
1360 Nesbru

Telefon 66 98 21 50
Telefax 66 98 21 61

PROSJEKT, BRENNA
BILITTKROKEN 32, Gnr. 169, B.nr. 502

CARPORT; PLAN, FASADER.

mål	sign.	dato	sak nr.	tegn. nr.
1:100		10.04.94		1525/94,- 133.

HENNING HANSEN AS arkitektfirma
strøket 7 • 1370 ASKER • tlf. 66 78 21 64 • telefax 66 90 42 78

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 169 Bnr.: 502 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bilittkroken 32
Gatenr:	20719
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1279 OSLO
Bydel:	15 SØNDRE NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.08.2025 kl. 10.17

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3520583-1/200 21.12.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 5 865 000 Omsetningstype: Fritt salg APALVIK MIKAL ALBERT F.NR: 260577 43572 IDEELL: 1/2 SPITERI LISA CARMEN F.NR: 061277 27242 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

912697-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 23 IDEELL: 1/52

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2020/3520608-1/200 21.12.2020 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 865 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222
2024/2253177-1/200 18.11.2024 21:00	** TRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1989/71975-1/105 19.10.1989	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 105
1991/250-1/105 03.01.1991	MÅLEBREV

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1989/72697-1/105 23.10.1989	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 23 Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 169 Bnr.: 23 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:01.09.2025 kl. 10.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

912697-1/105	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 105 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 479 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 479 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 480 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 480 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 481 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 481 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 482 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 482 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52 KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 484 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52

KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 484
FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 485
FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 485
FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 486
FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 486
FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 487
FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 487
FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 488
FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 488
FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 489
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 490
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 491
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 492
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 493
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 494
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 495
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 496
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 497
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 498
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 499
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 500
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 501
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 502
IDEELL: 1/52

KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 503
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 504
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 505
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 506
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 507
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 508
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 509
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 510
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 167
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 169
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 170
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 171
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 172
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 173
IDEELL: 1/52
KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 174
IDEELL: 1/52

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1949/14826-1/105 12.12.1949	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 22
1988/89230-1/105 21.12.1988	ERKLÆRING/AVTALE Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1989/43118-1/105 03.07.1989	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1989/43119-1/105 03.07.1989	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 111 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1989/72697-1/105 23.10.1989	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 478 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 479 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 479 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 480 FNR: 0 SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 480 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 481 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 481 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 482 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 482 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 484 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 484 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 485 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 485 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 486 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 486 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 487 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 487 FNR: 0 SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 488 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 488 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 489
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 490
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 491
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 492
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 493
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 494
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 495
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 496
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 497
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 498
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 499
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 500
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 501
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 502
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 503
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 504
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 505
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 506
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 507
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 508

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 509
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 510
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2002/9273-2/105 12.02.2002 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 167
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 169
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Bolig- og eiendomsetaten og Vann- og avløpsetaten
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1946/11211-1/105 15.11.1946 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 15

1989/71973-12/105 19.10.1989 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 482
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 483
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 484
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 485
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 486
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 487
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 488
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 492

	Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 493 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 494 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 500 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 506 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 507 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 508 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 509 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 510
2002/9272-1/105 12.02.2002	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 178 BNR: 168

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1996/58268-2/105 16.10.1996	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 496
1997/2174-2/105 14.01.1997	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 169 BNR: 105 Bestemmelser om tekniske ledninger.

Oslo

Utskriftsdato: 11.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 11.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-169/502 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bilittkroken 32 1279 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 23 470,85
Fakturamottaker:	Apalvik Mikal Albert Folagrenda 2 1384 ASKER	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Apalvik Mikal Albert	Totalt	NOK 23 470,85

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	12 972,96
Totale avgifter	**23 470,85**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

V180589

BRENNA. GNR 169 BNR 23 M.FL. Mindre vesentlig endring av S-2932, reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Brenna. Justering av dele- linjer og grense for beb. og av gang-/sykkelvei 9329.

V180589 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.05.1989
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198850177
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2932

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2932

Rguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av GNR 169 BNR 22 m.fl. GNR 178 BNR 1 Brenna - Søndre Nordstrand, som regu- leres til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde, friområde m.m.

Vedtaksdato: 22.09.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704747
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V030196, V180589

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GRN. 178, BNR.1, OG DEL AV GNR. 169, BNR. 22 M. FL.- BRENNA.

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

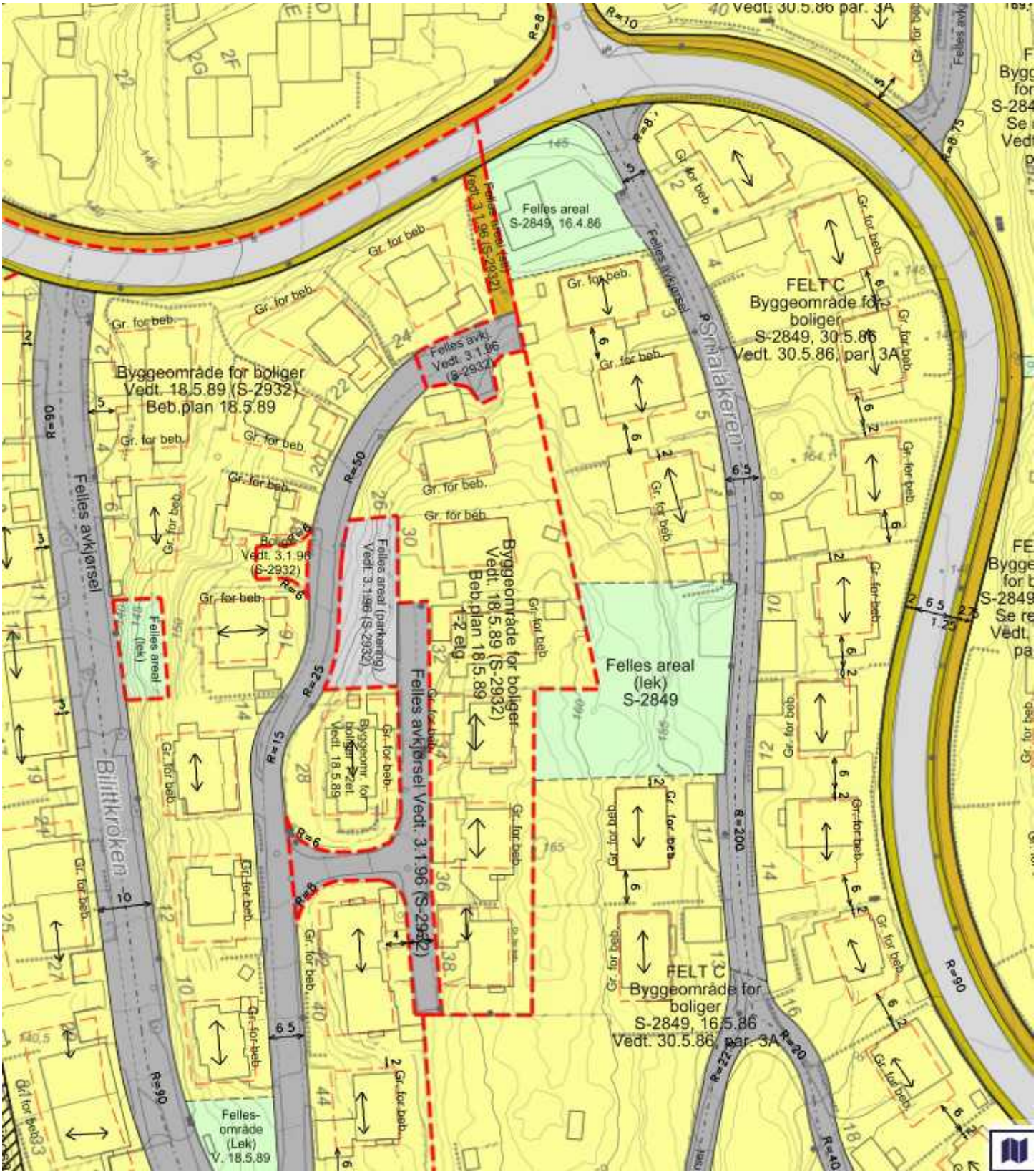
§ 2. Området reguleres til
- Byggeområde for boliger
- Felles områder (felles avkjørsel, lek, parkering)
- Offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- Friområde (park).

§ 3. Byggeområde for boliger.
Innenfor det angitte boligfelt kan det oppføres småhusbebyggelse i inntil 2 etg. Hus 1 - 11 kan legges i nabogrense i nord. Kjeller og loft kan innredes innenfor rammen i byggeforskriftene. For utnyttelse av den enkelte tomt gjelder at bebyggelsens samlede gulvareal, alle plan, inklusive frittliggende bod ikke må overstige 230 m2. Det skal benyttes hellende tak. Møneretningen kan dreies 90 grader i forhold til retning angitt på reguleringskartet.
For hver enkelt tomt skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 1 bil. For egen leilighet i kjeller skal det av settes 1 biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge. Garasjer kan plasseres utenfor angitte grenser for bebyggelse mot nabotomt og inntil 1 m fra vei, hvis garasjen legges parallelt med veien. Når parkeringen legges til den enkelte bolig, skal det i tillegg anlegges ekstra gjesteparkeringsplasser i størrelsesorden minst 5 pr 20 boligenheter. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.

§ 4. Fellesområder (felles avkjørsel, lek, parkering). Alle fellesområder skal være felles for alle tomtene. Fellesområder for lek og parkering skal opparbeides samtidig med oppføring av bebyggelsen og skal helst være ferdig når innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 5. Eiendommene gnr 178, bnr.12 "Heiås" og gnr. 169 bnr. 22 "Knausen" gis midlertidig kjørerettigheter, så lenge eiendommene benyttes til boliger, på gang-/sykkelvei 9777 fra vei 4236 og til eiendommene.

§ 6. Felles bestemmelser.
I forbindelse med søknad om byggetillatelse for første hus i en naturlig husgruppe, skal det fremlegges samlet plan for alle felles arealer. I planen skal redegjøres for opparbeidelse av adkomstveier, møteplasser og parkeringsplasser for gjester, og for lekeplasser samt for fartsdempende tiltak og for beplantning.


Byggeområde for boliger
Vedt. 18.5.89 (S-2932)
Beb.plan 18.5.89
Felles areal
S-2849, 16.4.86
FELT C
Byggeområde for boliger
S-2849, 30.5.86
Vedt. 30.5.86, par. 3A
Felles areal (lek)
S-2849
Felles areal (parkering)
Vedt. 3.1.96 (S-2932)
Felles avkjørsel Vedt. 3.1.96 (S-2932)
Felles avkjørsel
Billitkroken
Småtåkeren
Felles-område (Lek) V. 18.5.89
Gr. for beb.

Skatteetaten

Dato
11.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREAS LANGSETH
Åssiden terrasse 20 U0101
1160 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 169 Bnr 502 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bilittkroken 32, 1279 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 643 830
Som sekundærbolig:	kr 6 575 319

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bilittkroken 32

Nabolaget Brenna - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	6 min 3.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mortensrud Linje 2, 3	15 min 1.2 km
Bratli Linje 73	1 min 0.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min 3.8 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.7 km

BARNEHAGER

Søndre Dal Gård barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Mortensrud barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 1.2 km
Jettegryta barnehage (1-5 år) 68 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	13 min
Coop Extra Mortensrud	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	13 min
Boots apotek Mortensrud Torg	13 min
Mortensrud Vinmonopol	15 min

SPORT

Brenna balløkke	12 min
Oscar dals vei balløkke	13 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	13 min
Sport og Mosjon	15 min

«Det mest idylliske hjørnet av Oslo sør.»

— Sitat fra en lokalkjent

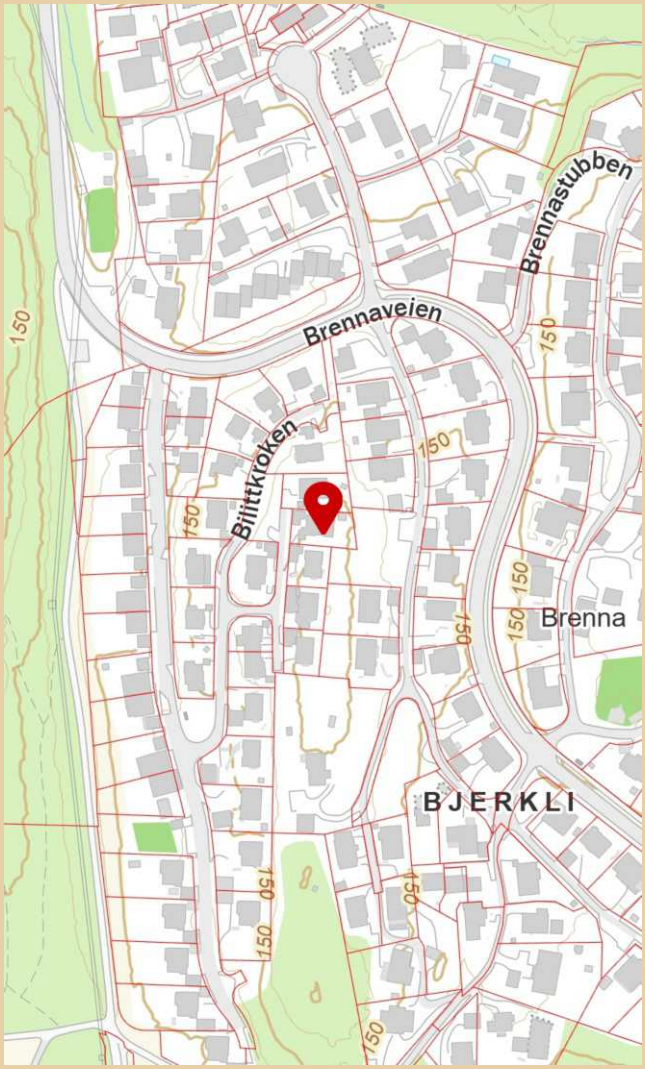
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Bilittkroken 32, 1279 Oslo
Gnr. 169, Bnr. 502, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251220

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Adnan Nabi

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 472 67 486

E-post: adnan.nabi@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.
