PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

LYVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale avgifter

Reguleringskart

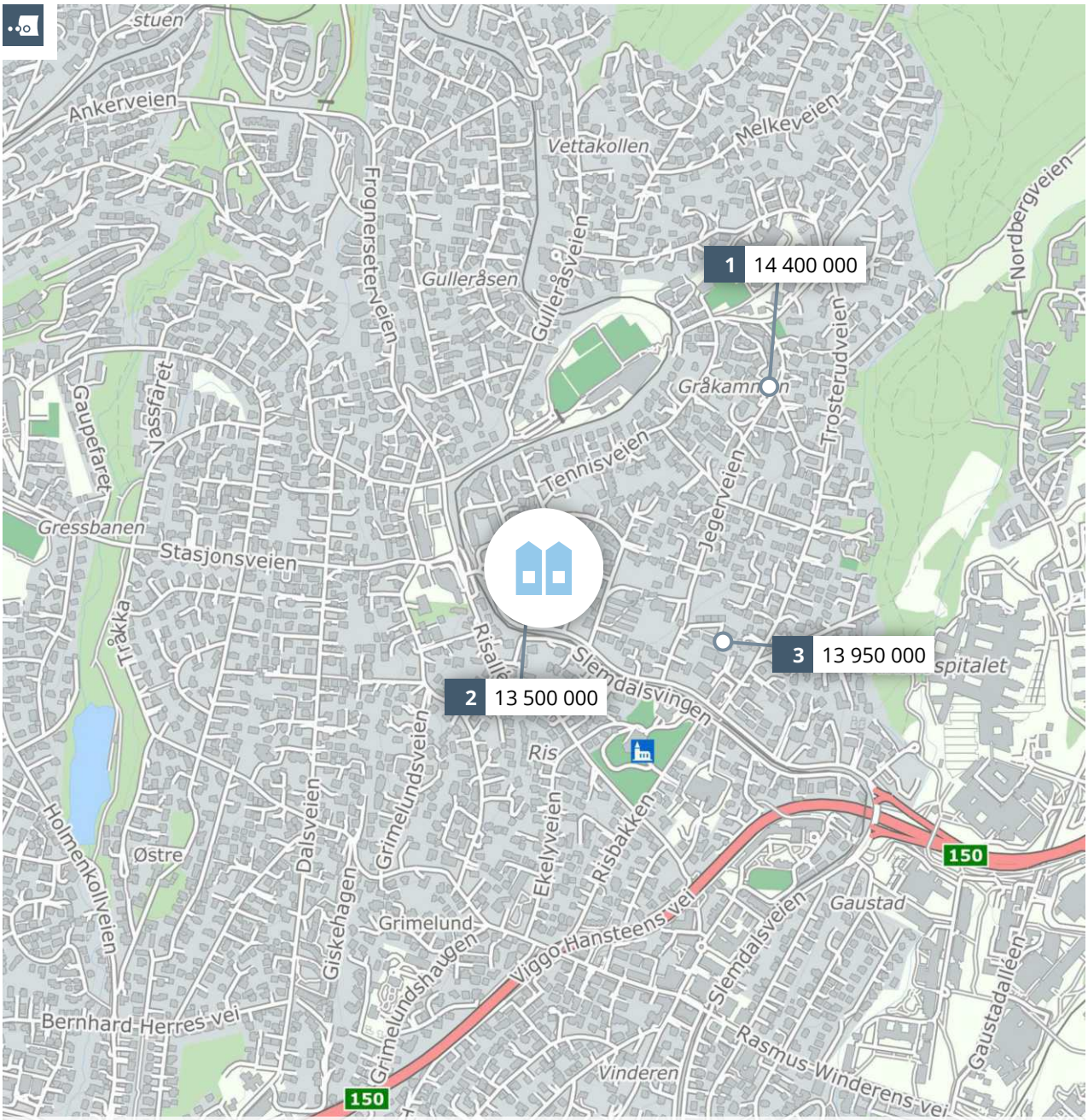
Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LYVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 04.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyveien 11, 0777 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 41 BNR 575 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SLEMDAL

Verdivurdert til

13 800 000

-	13 800 000	89 610
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	- m²	- m²	26 m²	- m²	- m²

Tomt	276 m²
Byggeår	1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jegerveien 24 184 m² 1987 143 m² 4 sov	05.07.2024	14 500 000	**14 400 000**	0	14 400 000	**78 261**
2 Lyveien 15 155 m² 1953 177 m² 3 sov	28.10.2025	13 450 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**87 097**
3 Jegerveien 5 J 120 m² 2019 71 m² 3 sov	15.04.2026	13 950 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**116 250**

Lyveien 11 er en sjarmerende og idyllisk bolig beliggende i blindvei, stille og tilbaketrukket i et veletablert og familievennlig boligområde på Slemdal. Her bor du i et nabolag kjent for sine grønne omgivelser, klassiske villaer og trygge bomiljø. Her kan barna leke fritt i små gater, sykle, sparke fotball m.m

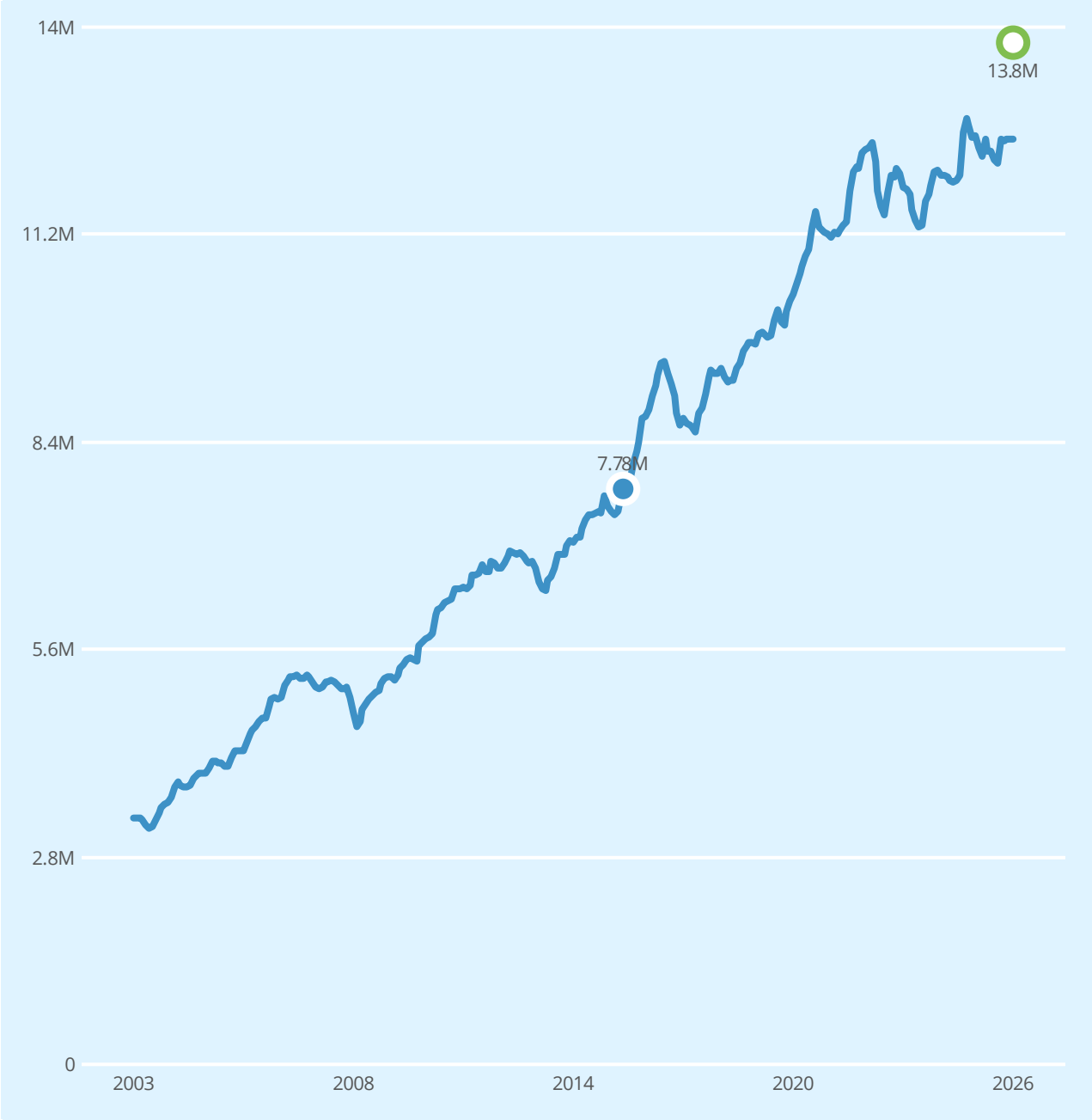
Familiebolig på ende over tre plan med vestvendt markterrasse på 24kvm og pent opparbeidet solrik hage. Tre soverom i toppetg. og moderne bad fra 2017 med badekar og dusjnisje. Åpen stue- og kjøkkenløsning på hovedplan med tilgang til balkong, åpent ildsted og luft-til-luft varmepumpe. 1. etg. har fleksibel planløsning i to soner, med rom innredet som stue med peis, kontor og garderobe. Del to har kjøkkeninnredning, kontorløsning, vaskerom også innredet som bad. Toalettrom i etasjen. Nåværende eier har skiftet tak, etterisolert, skiftet vinduer, oppgradert el-anlegg m.m. Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke med el-lader, samt biloppstillingsplass.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2016	25.01.2016	18.03.2016	7 700 000	7 775 000	-	7 775 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdi basert på liknende eiendommer omsatt.

Rekkehus til salgs i Vestre Aker bydel nå

13
rekkehus til salgs

13.5M
13.1M
12.7M
12 420 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Rekkehus solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

13.0M
12 809 000 Salgspris i snitt
12 701 000 Prisantydning i snitt
12.6M
12.4M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 458 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
89 610 Lyveien 11 Totalpris 13 800 000
70 369 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

Enderekkehus

Lyveien 11, 0777 OSLO

OSLO kommune

gnr. 41, bnr. 575

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21049-1831 **Eiendomsverdi ref nr:** WL1028

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS **Takstingeniør:** Christian Amundsen

AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

NITO

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstoppdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen
Uavhengig Takstingeniør
christian@amundsentaksering.no
957 25 844

Norsk takst

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

ANBEFALT AV Meglerportalen

AMUNDSEN TAKST OG TILSTANDSANALYSE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 3 plan med et bruksareal BRA-I på 154 m², oppført i 1953, renovert i perioden 2016/2017.

Planløsning:
1.etasje: Entré, toalettrom, kjellerstue, garderobe, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad og et hjemmekontor. Romhøyden i stuen er målt til 218 cm.
2.etasje: Stue/kjøkken.
3.etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Boligen disponerer i tillegg en garasjeplass i felles rekkegarasje, samt biloppstillingsplass med enkel adkomst.

Balkong/terrasse:
Fra stue i 1. etasje er det utgang til en vestvendt markterrasse på ca. 24 m², oppført i 2022. Fra stue i 2. etasje er det adkomst til vestvendt balkong på ca. 3 m², utført i betongkonstruksjon fra byggeåret. Videre er det fra soverom i 3. etasje mot øst etablert fransk balkong.

Kjøkken:
I underetasjen er det etablert et mindre hybelkjøkken fra IKEA i en åpen og sosial løsning mot stuen, og i 2. etasje et moderne kjøkken fra IKEA i en åpen og sosial løsning ut mot stuen, begge fra 2016/2017.

Bad:
Boligen har et bad i 1. etasje med tilkomst fra stue/kjøkken i hybelen, modernisert og delvis utført som egeninnsats i 2016/2017. I 3. etasje er det etablert et moderne bad med flislagt gulv og vegger, dusjnisje og badekar, oppført i 2017 og med tilfredsstillende dokumentasjon.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system fra 2016/2017. Arbeidet er utført av VVS Spesialisten AS. Innvendige avløpsrør er i plast fra samme periode, mens hovedstammen (soilrør) i støpejern er fra byggeåret. I forbindelse med oppussing i 2016/2017 har eier installert separate ventilasjonsenheter med balansert ventilasjon (VENTS TwinFresh Expert RA1-50-10) i alle etasjer. Boligen oppvarmes ved hjelp av to ildsteder, luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad samt elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2026 er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje.

Om tomten:
Tomten fremstår som en etablert og veldefinert boligtomt i et svakt skrånende terreng. Utearealene består i hovedsak av plenområder, diverse beplantning, samt en hekk og gjerde som avgrenser tomten mot vei og naboeiendommer. Dette gir et tydelig tomteskille og god skjerming. På baksiden av boligen er det opparbeidet en markterrasse i direkte tilknytning til hagearealene, som fungerer som et funksjonelt oppholdsareal. Terrenget vurderes som lett tilgjengelig og egnet for normal bruk. I 2021 ble det i tillegg oppført en utvendig bod i hagen som egeninnsats.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Enderekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra 2020, utført av Drogseth AS. Besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2020, utført av Drogseth AS

Bygningsmassen er oppført i murkonstruksjon fra byggeåret. I 2020 ble det gjennomført utvendig etterisolering med EPS-plater, komplimentert med murpuss. Arbeidene er utført av Valdi Bygg Chudzik i 2017.

Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er lagt gulv på loftet som i stor grad fylt med løsøre, noe som begrenset muligheten for inspeksjon.

Ved inngangspartiet er det oppført en baldakin, tekket med pappshingel fra byggeåret.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2017.

Boligen har malt ytterdør med digital dørlås og glassfelt fra 2017. I kjellerstuen er det montert foldedør i PVC med 3-lags glass fra 2017. Videre er det i stue i 2. etasje og på soverom i 3. etasje montert balkongdører i tre/PVC med 3-lags glass, også fra 2017.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en 24 m² vestvendt markterrasse med royalimpregnerte terrassebord, oppført i 2022 av Valdi Bygg Chudzik.

Fra stue i 2. etasje er det adkomst til vestvendt balkong på ca. 3 m², oppført i betongkonstruksjon fra byggeåret. Videre er det på soverom i 3. etasje mot øst etablert en fransk balkong. Begge balkongene er utført med rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Beskrivelse av eiendommen

•Gulv: Enstavs eikeparkett, laminat og heltre furugulv
•Vegger: Strukturpuss, teglstein, osb-plater og malte gipsplater.
•Himlinger: Malte gipsplater med lyskasser og downlights.

*Alle innvendige overflater (tak, vegger, gulv), samt trapper, ble oppgradert i perioden 2016/2017.

3.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom mot øst på ca 2 m, 16 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom mot syd på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.
2.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.
1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken (hybel) på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Eiendommen er tilknyttet en teglsteinspipe fra byggeår. Pipen var opprinnelig tilknyttet en oljefyr med nedgravd oljetank som i 2018, ble gravd opp og fjernet av eier. I stue 2.etasje er det et åpent ildsted, mens i kjellerstuen en ny rentbrennende peisovn, installert i 2017. Sotluken er plassert i garderobe 1.etasje.

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv fra byggeåret. Tilkomst i kjellerstuen via luke i gulvet. Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen ble modernisert i 2016/2017.

Boligen har både formpressede slette dører samt to lydklassifiserte dører fra 2016/2017. I 2. etasje er det en skyvedør i tre med glassfelt, og i 1.etasje et par dører i malt trefiner fra byggeåret.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har et bad i 3. etasje i direkte tilknytning til gangen fra 2017. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og vegger med flis, murpuss og malte plater. Himlingen består av malte plater med designbelysning. Innredningen består av en hvit servantseksjon med skuffer og to tilhørende blandebatterier, samt et plasstilpasset speil med integrert belysning i himlingen. Dusjsonen er etablert i en nedsenket nisje med glassdør og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert både et badekar, plassbygde skap og et frittstående vegghengt toalett med innebygget sisterne. Rommet ventileres via en mekanisk baderomsvifte, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Boligen har et bad i 1. etasje med tilkomst fra stue/kjøkken i hybelen. Rommet ble modernisert i 2016/2017. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens vegger har baderomspanel av type BerryAlloc. Himlingen har et malt betongdekke. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speilskap med integrert belysning.
Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Varmtvannsbereder er plassert i rommet, samt et vegghengt toalett med innebygget sisterne. Rommet har ingen ventiler eller mekanisk avtrekk. Vinduet kan benyttes for naturlig ventilasjon når det dusjes.

*Arbeider er delvis utført som egeninnsats

KJØKKEN

Gå til side

I underetasjen er det etablert et mindre hybelkjøkken fra IKEA i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2016/2017.
Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Under overskapene er det montert belysning. Hvitevarene består av et kjøleskap, plassert på området avsatt til komfyr, og under overskapet er det en integrert ventilator med kullfilter. Under overskapet er det montert en ventilator med kullfilter fra 2016/2017

I 2. etasje er det etablert et moderne kjøkken fra IKEA i en åpen og sosial løsning ut mot stuen fra 2016/2017.
Kjøkkenet er utformet som en L og har i tillegg en stor kjøkkenøy plassert i midten. Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat og betong, samt nedfelt kum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Under overskap utført i 50-70-talls stil er det montert belysning, og på vegg over benkeskap er det montert plater i tre. Hvitevarer på kjøkkenet inkluderer induksjonstopp og stekeovn, etablert i kjøkkenøya, og i tillegg både mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. En fritthengende kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over platetoppen. Det er montert både komfyrvakt og Waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav. En fritthengende kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over platetoppen med kullfilter.

SPESIALROM

Gå til side

Boligen har et separat toalettrom i 1. etasje fra byggeåret. Rommet har flislagt gulv og malte vegger i betong. Over servanten er det lagt et mindre felt med flis. Innredningen består av en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, og et gulvstående toalett. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2016/2017, med fordelerskap plassert på bad/vaskerom i 1.etasje. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Arbeidet er utført av VVS Spesialisten AS.

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra 2016/2017, og en hovedstamme (soilrør) i støpejern fra byggeåret. Arbeidet er utført av VVS Spesialisten AS.

Eier har installert separate vifter med balansert ventilasjon (VENTS - TwinFresh Expert RA1-50-10) i alle etasjer ifm oppussing i 2016/2017.

Beskrivelse av eiendommen

Boligens oppvarming består av to ildsteder, luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2026, plassert på bad/vaskerom i 1.etasje.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 1.etasje. Eier opplyser om at hele det elektriske anlegget ble byttet ut i forbindelse med oppussing i 2016/17. Arbeid utført av Sandvika Elektro AS. Det ble gjennomført en utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3) av Elsjekk AS i 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Bygget er oppført på ringmur i betong fra byggeåret.

Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygget.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og tilstand. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Det er opplyst at den nedgravde oljetanken ble gravd opp og fjernet i 2016.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

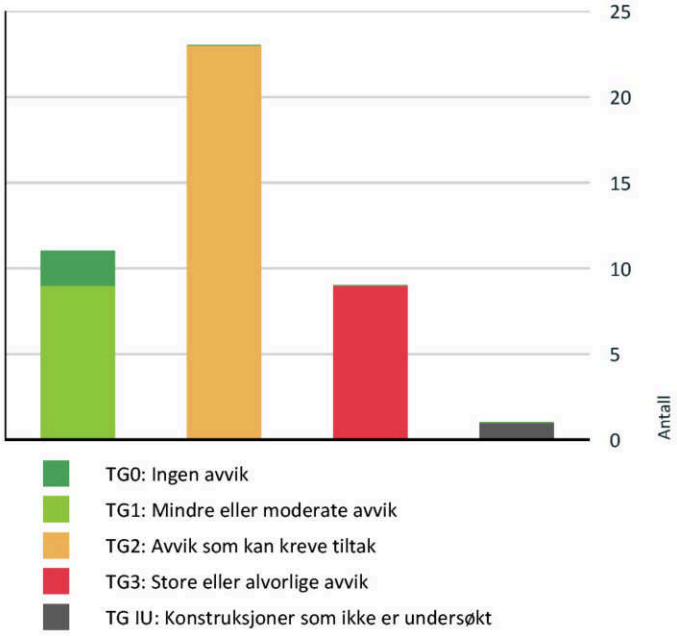
Enderekkehus

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

Undertegnede har gjennomgått godkjente, byggemeldte tegninger opp mot dagens planløsning, hvor det er observert avvik fra prosjektert løsning. Opprinnelig var 1. etasje (kjeller), prosjektert med fyrrom, vaskerom, WC og boder.
De utførte bruksendringene er søknadspliktige tiltak som krever godkjenning fra kommunen. Kjøper bes sette seg inn i gjeldende regelverk.

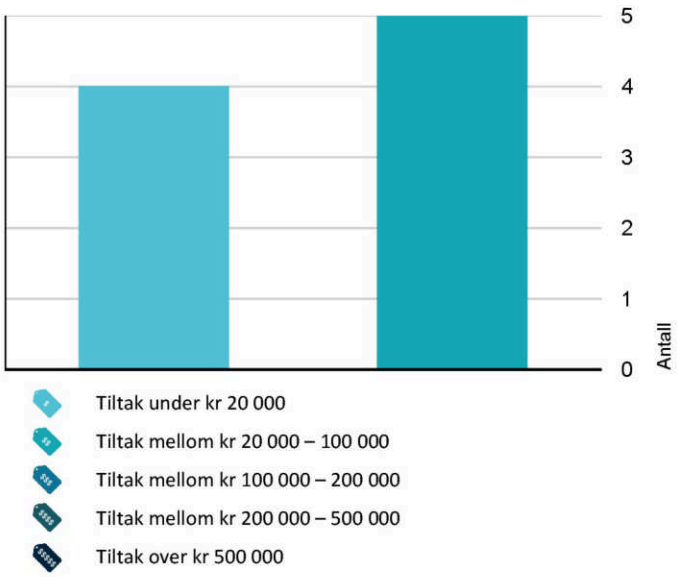
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Baldakin over inngangspartiet Gå til side

Det er avvik:

Det påvises manglende nedløpsrør og råteskader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det påvises råteskader i trevirke rundt inngangsdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverket på balkongen i 2. etasje. Rekkverket på denne balkongen ble målt til 88 cm, mens dagens krav er minimum 1 meter. Åpningene i rekkverket tilfredsstiller heller ikke kravene i dagens forskrifter.
- I 3. etasje er rekkverket på den franske balkongen også for lavt, og åpningene er for store i forhold til dagens krav. Vannbrettbeslaget har ikke tilfredsstillende fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Alle pipevanger er ikke synlige. For lettklinker- eller rehab pipe kreves minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann under sotluke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Stubbegulvet er isolert med isolasjonsmatter som ikke var tildekket med vindsperre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad - hybel > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Det er påvist omfattende bom i fliser, samt sprekker i flisfuger. Enkelte fliser er i tillegg løse.
- Det er også registrert avvik i fallforholdene til sluk, med store variasjoner i fallforholdet. I dusjsonen er det påvist vannansamling etter vanntest.
- Høyden på dørterskelen bør heves til minimum 15 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad - hybel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Det er indikasjoner på at det er lagt forsterkningsduk etterfulgt av smøremembran, utført som en toppmembran.
- Påstøpen avsluttes imidlertid med noen centimeters avstand til klemringen, og burde vært ført tett inntil denne for å beskytte tettesjiktet mot mekaniske påkjenninger og perforering.
- Kabelen for jording av sluket er ført under klemringen, noe som hindrer tett overgang mellom klemring og sluk.
- Utførelsen er ikke fagmessig, og tettesjiktet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etasje > Bad - hybel > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist sprekker i pussede fasader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

- Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonen ventileres ikke etter en faglig forankret og godkjent Sintef Byggforsk-løsning.
- Selger opplyser at det tidligere har vært kondensproblematikk på loftet. Som et kompenserende tiltak er det ettermontert en tilluftsvifte som benyttes ved behov.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det ble målt 2 grader fall på inntrukne vannbrettbeslag.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- I entréen og 3.etasje observeres det merkbart knirk, samtidig som gulvet gir etter når man tråkker på det.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

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

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene i trappeløpet. Det er også påvist betydelig knirk i trappen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Det observeres utettheter i fordelerskapet.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Det ble ikke observert en stakeluke i boligen på befaring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger i støpejern.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

- Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av ringmuren.
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Ringmuren har utvendige sprekkdannelser og løs murpuss.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

- Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 1 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.
- Risikoscore 1 indikerer at området har lav risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet, da det ikke er membranoppkant ved dørterskelen på 15 mm.

Våtrom > 3.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Lokket på toalettet er skjevt, og den frittstående sisternen mangler bakplate.

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Rommet bærer preg av elde og slitasje.
- Det observeres manglende fliser på vegg over servant og bom i fliser.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 1.etasje > Hybelkjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1.etasje > Bad - hybel > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen og byggematerialet anses som uegnet.
- Baderomspanel er ikke montert fagmessig. Det er påvist utslag på fukt i nedre del av platene.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Våtrom > 1.etasje > Bad - hybel > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1.etasje > Bad - hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Målingene viste store forskjeller mellom nedre del av platene og midt på veggen. Resultatet av målingen indikerer at det kan forekomme skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak platene. Resultatet gir dog ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter.
Målingene kan for eksempel påvirkes av metall eller andre ledende materialer. Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Ca. 200 liters varmtvannsbered er	
2026	Planlagte oppgraderinger før visning:	- Utbedret svertesopp i dusjsoner - Feste dolokk bad 3 etg
2022	Markterrasse	
2020	Taktekking og undertak	
2020	Takrenner, nedløp og beslag	
2020	Veggkonstruksjon	I 2020 ble det gjennomført utvendig etterisolering med EPS-plater, komplimentert med murpuss. Arbeidene er utført av Valdi Bygg Chudzik i 2017.
2017	Vinduer	
2017	Ytterdør og balkongdører	
2017	Vedovn	I kjellerstuen en ny rentbrennende peisovn, installert i 2017.
2017	Bad 3.etasje	
2016	Innvendige overflater	Alle innvendige overflater (tak, vegger, gulv), samt trapper, ble oppgradert i perioden 2016/2017.
2016	Innvendig trapp	Trappen ble modernisert i 2016/2017.
2016	Innvendige dører	
2016	Bad 1.etasje	
2016	Kjøkken 2.etasje	
2016	Kjøkken 1.etasje	
2016	Vannledninger	Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2016/2017.
2016	Avløpsrør	Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra 2016/2017, og en hovedstamme (soilrør) i støpejern fra byggeåret.
2016	Ventilasjon	Eier har installert separate vifter med balansert ventilasjon (VENTS - TwinFresh Expert RA1-50-10) i alle etasjer ifm oppussing i 2016/2017.
2016	Elektrisk anlegg	Eier opplyser om at hele det elektriske anlegget ble byttet ut i forbindelse med oppussing i 2016/17. Arbeid utført av Sandvika Elektro AS. Det ble gjennomført en utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3) av Elsjekk AS i 2026.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er tekket med betongtakstein fra 2020, utført av Drogseth AS. Besiktiget fra takfot.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nivå av analysen:
Vurderingen av taktekkingen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter, eventuelt fra stige der dette har vært forsvarlig og mulig. Det er gjort observasjoner av tekkingens type, alder, utførelse og synlige tilstand, herunder vurdering av mosevekst, skader, slitasje og avrenning. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takstein (kun ved takfot), plater eller takrenner. For flate tak er inspeksjonen basert på visuell kontroll av overflate og synlige detaljer fra tilgjengelig posisjon. Skjulte konstruksjoner, undertak og festemidler er ikke kontrollert. For takflater som ikke er tilgjengelige, er vurderingen basert på observasjoner fra terreng, samt opplysninger fra eier om utførelse, alder og vedlikehold. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon eller mangelfull vedlikeholdstilstand vurderes ut fra alder, utførelse, materialtype og forventet levetid.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2020, utført av Drogseth AS. Nedløp ved byggets sørvestre hjørne er ført ned i rør i grunnen under platting. Videre føring og tilkobling av rørsystemet er ikke kjent.

Nivå av analysen:
Vurderingen av nedløp og beslag er utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå og/eller tilgjengelige adkomstpunkter. Det er gjort observasjoner av utførelse, materialtype, alder og synlig tilstand, samt kontrollert om vannavrenning fra tak og terrasser skjer på en hensiktsmessig og sikker måte. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt demontering av beslag, takrenner eller nedløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder, synlige forhold som korrosjon, lekkasje og deformasjon. Skjulte nedløp, samt beslag under tekking eller kledning, er ikke inspisert og vurderes ut fra alder, materialtype og forventet levetid. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, oppdemming, manglende overlapp eller feilmontering vurderes i forhold til risiko for vanninntrengning og behov for vedlikehold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

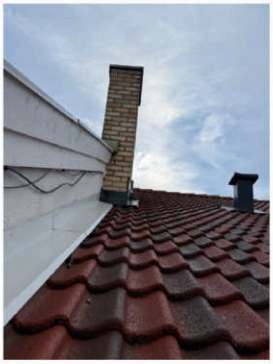
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg og lovpålagt adkomst til pipen, slik at feiing kan utføres og fyringsforbud unngås. Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved renovering av taket og for å hindre fare for personskader eller materielle skader ved takras. Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og redusert levetid på nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningsmassen er oppført i murkonstruksjon fra byggeåret. I 2020 ble det gjennomført utvendig etterisolering med EPS-plater, komplimentert med murpuss. Arbeidene er utført av Valdi Bygg Chudzik i 2017.

Nivå av analysen:
Vurderingen er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige fasader. Det er vurdert materialtype, utførelse, alder og vedlikeholdstilstand, samt observert om det foreligger sprekker, deformasjoner, råte eller fuktskjolder som kan indikere konstruktive svakheter. Undersøkelsen er ikke-destruktiv, og det er ikke foretatt åpning av kledning eller isolasjon. Vurderingen omfatter kun synlige overflater og tilslutninger mot tak og grunnmur. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke ved visuell kontroll fra bakkeplan. Fravær av synlige symptomer utelukker ikke skader i synlige og skjulte konstruksjoner.

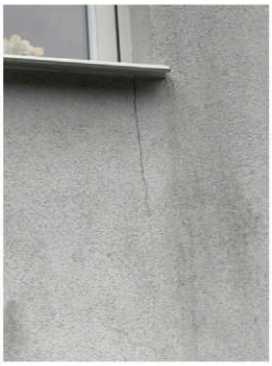
Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

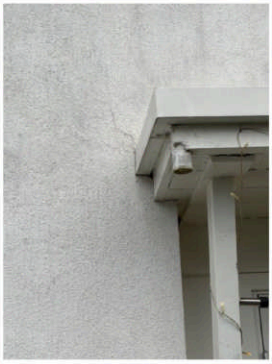
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i pussede fasader bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre fra byggeåret. Undertaket består av av rupanel fra 2020, utført av Drogseth AS. Loftet er ikke ventilert etter tradisjonell løsning, men er ventilert via en ettermontert tilluftsvifte .Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er lagt gulv på loftet som i stor grad fylt med løsøre, noe som begrenset muligheten for inspeksjon.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen omfatter visuell kontroll fra tilgjengelige deler av loft og takkonstruksjon. Det er ikke foretatt åpning av himling, undertak eller isolasjon, og skjulte skader eller konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av synlige konstruksjoner, med fokus på eventuelle tegn til fukt, skadedyr, lekkasje, deformasjoner, lufting, isolasjonsforhold og generelt vedlikeholdsbehov. Det er i tillegg utført enkle stikktakinger og fuktmålinger der det har vært indikasjoner på Konstruksjonssvikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonen ventileres ikke etter en faglig forankret og godkjent Sintef Byggforsk-løsning.
- Selger opplyser at det tidligere har vært kondensproblematikk på loftet. Som et kompenserende tiltak er det ettermontert en tilluftsvifte som benyttes ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende og dokumentert ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende faglige anbefalinger, for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Tidligere kondensproblematikk indikerer økt risiko for slike skader dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales ytterligere undersøkelser etter at loftet er tømt for løsøre.



TG 3 Baldakin over inngangspartiet

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det oppført en baldakin, tekket med pappshingel fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

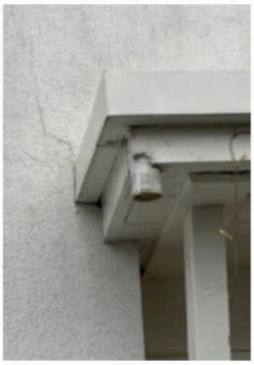
Det påvises manglende nedløpsrør og råteskader i konstruksjon.

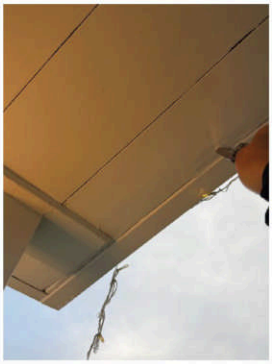
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres nedløpsrør og råteskadet materiale må skiftes ut for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i nærliggende treverk som over tid utsettes for direkte vannpåvirkning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2017.

Nivå av analysen:
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt 2 grader fall på inntrukne vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannbrettbeslag bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall, for å sikre god avrenning og redusere risikoen for fukt- og vannskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.





TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med digital dørlås og glassfelt fra 2017. I kjellerstuen er det montert foldedør i PVC med 3-lags glass fra 2017. Videre er det i stue i 2. etasje og på soverom i 3. etasje montert balkongdører i tre/PVC med 3-lags glass, også fra 2017.

Nivå av analysen:
Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

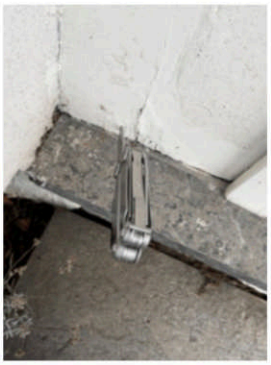
Det påvises råteskader i trevirke rundt inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet trevirke rundt inngangsdør må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en 24 m² vestvendt markterrasse med royalimpregnerte terrassebord, oppført i 2022 av Valdi Bygg Chudzik. Fra stue i 2. etasje er det adkomst til vestvendt balkong på ca. 3 m², oppført i betongkonstruksjon fra byggeåret. Videre er det på soverom i 3. etasje mot øst etablert en fransk balkong. Begge balkongene er utført med rekkverk i malt trevirke.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist fukt- og råteskader i rekkverket på balkongen i 2. etasje. Rekkverket på denne balkongen ble målt til 88 cm, mens dagens krav er minimum 1 meter. Åpningene i rekkverket tilfredsstiller heller ikke kravene i dagens forskrifter.
- I 3. etasje er rekkverket på den franske balkongen også for lavt, og åpningene er for store i forhold til dagens krav. Vannbrettbeslaget har ikke tilfredsstillende fall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fukt- og råteskader i rekkverket må utbedres for å hindre videre forringelse, redusert bæreevne og økt risiko for personskade. Rekkverkene på både balkongen i 2. etasje og den franske balkongen i 3. etasje bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å ivareta personsikkerheten og unngå fallulykker. Vannbrettbeslaget på den franske balkongen bør utbedres slik at det får tilstrekkelig fall, for å sikre god vannavrenning og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

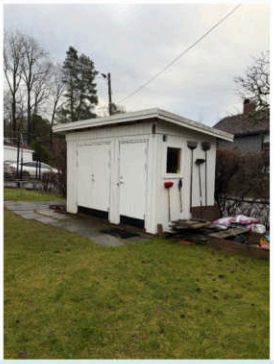
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig bod

Beskrivelse

Denne ble ikke inspisert på befaring.

Kan du send meg de innvendige målene samt bilder av boden både utvendig og innvendig?



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

•Gulv: Enstavs eikeparkett, laminat og heltre furugulv
•Vegger: Strukturpuss, teglstein, osb-plater og malte gipsplater.
•Himlinger: Malte gipsplater med lyskasser og downlights.

*Alle innvendige overflater (tak, vegger, gulv), samt trapper, ble oppgradert i perioden 2016/2017.

Nivå av analysen:
Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- I entréen og 3.etasje observeres det merkbart knirk, samtidig som gulvet gir etter når man tråkker på det.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje, hakk og merker på overflatene ansees som en kosmetisk vurdering for ny eier. Knirk og ettergivende gulv i entré og 3. etasje bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, for å unngå videre forringelse, og potensiell skade på gulvkonstruksjonen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har betongdekke og trebjelkelag i etasjeskille.

3.etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom mot øst på ca 2 m, 16 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom mot syd på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.
2.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.
1.etasje: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken (hybel) på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter og høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ujevn slitasje, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet en teglsteinspipe fra byggeår. Pipen var opprinnelig tilknyttet en oljefyr med nedgravd oljetank som i 2018, ble gravd opp og fjernet av eier. I stue 2.etasje er det et åpent ildsted, mens i kjellerstuen en ny rentbrennende peisovn, installert i 2017. Sotluken er plassert i garderobe 1.etasje.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

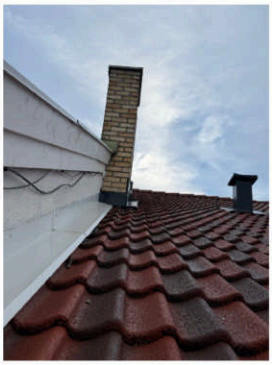
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Alle pipevanger er ikke synlige. For lettklinker- eller rehab pipe kreves minimum to synlige sider, mens piper oppført i teglstein skal ha fire synlige sider.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler pipens overflate.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann under sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å ivareta brannsikkerheten og unngå fare for antennelse av gulv ved eventuell glød eller askeutslipp. Rennemerker etter sotvann under sotluke indikerer mulig lekkasje eller kondens i pipen, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang, for å forhindre forverring av skader og redusert brannsikkerhet. Ettermontering av et heldekkende pipebeslag (pipehatt) over tak er anbefalt. Alle pipevanger bør gjøres synlige i henhold til gjeldende forskrifter, da skjulte overflater kan skjule skader eller svakheter, noe som øker risikoen for brann og vanskeliggjør tilsyn og vedlikehold. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen, bør det vurderes tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser, for å sikre fortsatt trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv fra byggeåret. Tilkomst i kjellerstuen via luke i gulvet. Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av krypkjeller fra tilgjengelige inspeksjonsluker eller adkomstpunkter. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og tilgangen kan være begrenset av utilgjengelige områder eller sikkerhetsmessige forhold. Der det har vært mulig, er det gjort kontroll av bærekonstruksjoner, ventilasjon, fuktforhold, isolasjon, sopp- eller muggvekst, råte og tegn til skadedyr. Det er gjennomført enkle fuktmålinger og stikktakinger der det har vært grunn til mistanke om konstruksjonssvikt. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke lot seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Stubbegulvet er isolert med isolasjonsmatter som ikke var tildekket med vindsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonen i krypkjelleren bør forbedres for å redusere risikoen for fukt, sopp og råteskader. Det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre oppstigning av fukt fra grunnen, noe som kan skade konstruksjonen over tid. Isolasjonsmatter i stubbegulvet bør tildekkes med vindsperre for å unngå trekk, varmetap og fuktskader i isolasjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteangrep, samt redusert levetid og funksjon på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasjene med tette trappetrinn fra byggeåret. Trappen ble modernisert i 2016/2017.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell kontroll av trappeløp, rekkverk og innfestinger fra tilgjengelige sider, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt demontering av trinn, opptrinn, vanger eller rekkverk, og skjulte skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjoner av slitasje, skjevheter, sprekkdannelser, knirkelyder, rekkverksstabilitet og sikkerhet mot fall, samt kontroll av høyde, bredde og åpninger i rekkverk der dette har vært målbart.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene i trappeløpet. Det er også påvist betydelig knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, samt redusere risiko for fallulykker. Knirk i trappen bør utbedres for å forhindre videre knirk og for å øke komforten ved bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har både formpressede slette dører samt to lydklassifiserte dører fra 2016/2017. I 2. etasje er det en skyvedør i tre med glassfelt, og i 1.etasje et par dører i malt trefiner fra byggeåret.

*De eldste dørene bærer preg av elde og slitasje, men fremstår som funksjonelle. Det vil være opp til den enkelte om man ønsker å fornye dørene.

Nivå av analysen:
Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligen har et bad i 3. etasje i direkte tilknytning til gangen fra 2017.

Rommet har flislagt gulv med varmekabler og vegger med flis, murpuss og malte plater. Himlingen består av malte plater med designbelysning. Innredningen består av en hvit servantseksjon med skuffer og to tilhørende blandebatterier, samt et plasstilpasset speil med integrert belysning i himlingen. Dusjsonen er etablert i en nedsenket nisje med glassdør og veggmontert blandebatteri.Videre er det montert både et badekar, plassbygde skap og et frittstående vegghengt toalett med innebygget sisterne. Rommet ventileres via en mekanisk baderomsvifte, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsonen, murpuss og malte plater. Gipsplater i himlingen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuger med riss og sprekker i dusjsonen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Eier opplyser om at avviket er utbedret som egeninnsats i januar 2026.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 5 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–10 mm med lokale flate områder, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 10 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet, da det ikke er membranoppkant ved dørterskelen på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen for å oppfylle forskriftskravene og redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende tilfredsstillende oppkant kan medføre økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluk med banemembran som tettesjikt fra 2017. Banemembranen ble utført av Membran Express Service AS.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og to blandebatterier, samt et veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/-hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lokket på toalettet er skjevt, og den frittstående sisternen mangler bakplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokket på toalettet bør utbedres, og bakplate monteres for å sikre stabilitet og hindre skade på sanitærutstyret.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via en mekanisk baderomsvifte, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



1.ETASJE > BAD - HYBEL

Generell

Beskrivelse

Boligen har et bad i 1. etasje med tilkomst fra stue/kjøkken i hybelen. Rommet ble modernisert i 2016/2017.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, mens vegger har baderomspanel av type BerryAlloc. Himlingen har et malt betongdekke. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speilskap med integrert belysning.
Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Varmtvannsbereder er plassert i rommet, samt et vegghengt toalett med innebygget sisterne. Rommet har ingen ventiler eller mekanisk avtrekk. Vinduet kan benyttes for naturlig ventilasjon når det dusjes.

*Arbeider er delvis utført som egeninnsats

1.ETASJE > BAD - HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er baderomspanel av type BerryAlloc, og taket har et malt betongdekke.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

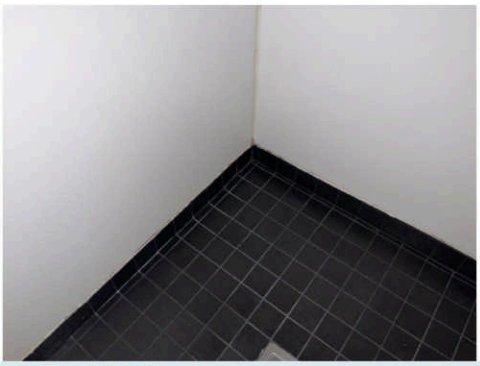
• Det er avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Løsningen og byggematerialet anses som uegnet.
- Baderomspanel er ikke montert fagmessig. Det er påvist utslag på fukt i nedre del av platene.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonen. Dersom fuktproblematikk ikke avdekkes og utbedres, kan dette føre til omfattende skader på bygningsdeler, redusert inneklima og økte utbedringskostnader over tid. Vinduet bør byttes ut eller fuktsikres med egnet materiale for å unngå risiko for fuktskader i våtsonen.



1.ETASJE > BAD - HYBEL

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 5 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 5–15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm, med lokale svanker.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist omfattende bom i fliser, samt sprekker i flisfuger. Enkelte fliser er i tillegg løse.
- Det er også registrert avvik i fallforholdene til sluk, med store variasjoner i fallforholdet. I dusjsonen er det påvist vannansamling etter vanntest.
- Høyden på dørterskelen bør heves til minimum 15 mm.

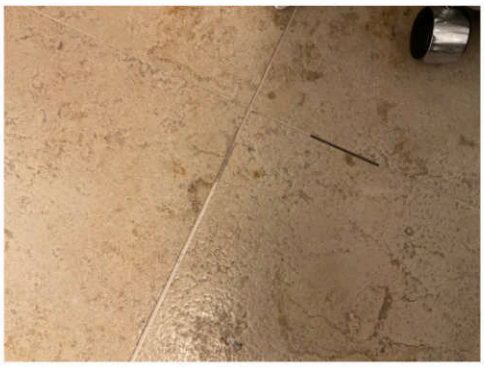
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av bom og løse fliser, samt utbedring av sprekker i flisfuger for å hindre videre skade og sikre tett overflate. Fallforholdene må utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå vannansamling, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og økt risiko for lekkasjer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > BAD - HYBEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har et plastsluk og tettesjikt av smøremembran fra 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er indikasjoner på at det er lagt forsterkningsduk etterfulgt av smøremembran, utført som en toppmembran.
- Påstøpen avsluttes imidlertid med noen centimeters avstand til klemringen, og burde vært ført tett inntil denne for å beskytte tettesjiktet mot mekaniske påkjenninger og perforering.
- Kabelen for jording av sluket er ført under klemringen, noe som hindrer tett overgang mellom klemring og sluk.
- Utførelsen er ikke fagmessig, og tettesjiktet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet bør utbedres for å sikre tett og tilfredsstillende overgang mellom klemring samt beskytte mot mekaniske skader og lekkasjer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1.ETASJE > BAD - HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD - HYBEL

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventiler eller mekanisk avtrekk. Vinduet kan benyttes for naturlig ventilasjon når det dusjes.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet, enten ved å montere ventiler eller mekanisk avtrekk. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD - HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da dusjsonen ligger mot yttervegger ble det brukt et protimeter MMS2 for å søke etter fuktindiksjoner på vegger i dusjsonen, hvor det ble påvist forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

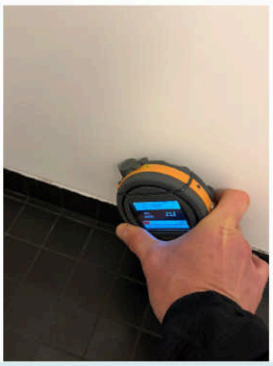
• Det er avvik:

Målingene viste store forskjeller mellom nedre del av platene og midt på veggen. Resultatet av målingen indikerer at det kan forekomme skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak platene. Resultatet gir dog ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter.
Målingene kan for eksempel påvirkes av metall eller andre ledende materialer. Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonen. Dersom fuktproblematikk ikke avdekkes og utbedres, kan dette føre til omfattende skader på bygningsdeler, redusert inneklima og økte utbedringskostnader over tid.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 2. etasje er det etablert et moderne kjøkken fra IKEA i en åpen og sosial løsning ut mot stuen fra 2016/2017.

Kjøkkenet er utformet som en L og har i tillegg en stor kjøkkenøy plassert i midten. Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i eik (bygd av overskuddsmateriale) og betong, samt nedfelt kum i rustfritt stål med tilhørende blandebatteri. Under overskap utført i 50-70-talls stil er det montert belysning, og på vegg over benkeskap er det montert plater i tre. Hvitevarer på kjøkkenet inkluderer induksjonstopp og stekeovn, etablert i kjøkkenøya, og i tillegg både mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin under benkeplaten. En fritthengende kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over platetoppen. Det er montert både komfyrvakt og Waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Nivå av analysen:
Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

En fritthengende kjøkkenventilator med kullfilter er plassert over platetoppen med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

1.ETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I underetasjen er det etablert et mindre hybelkjøkken fra IKEA i en åpen og sosial løsning mot stuen fra 2016/2017. Innredningen har glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Under overskapene er det montert belysning. Hvitevarene består av et kjøleskap, plassert på området avsatt til komfyr, og under overskapet er det en integrert ventilator med kullfilter.

Nivå av analysen:
Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres nødvendige bruksfunksjoner og løsninger for å oppfylle forventet standard på kjøkkenet. Lekkasjedeteksjon bør monteres ved oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader, da manglende lekkasjedeteksjon kan føre til uoppdagede lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

1.ETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Under overskapet er det montert en ventilator med kullfilter fra 2016/2017

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har et separat toalettrom i 1. etasje fra byggeåret.

Rommet har flislagt gulv og malte vegger i betong. Over servanten er det lagt et mindre felt med flis. Innredningen består av en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri, og et gulvstående toalett. Rommet ventileres med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Rommet bærer preg av elde og slitasje.
- Det observeres manglende fliser på vegg over servant og bom i fliser.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon, for å redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere oppgradering av rommet for å redusere risiko for ytterligere forringelse og eventuelle følgeskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra 2016/2017, med fordelerskap plassert på bad/vaskerom i 1.etasje. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet . Arbeidet er utført av VVS Spesialisten AS.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Nivå av analysen:
Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

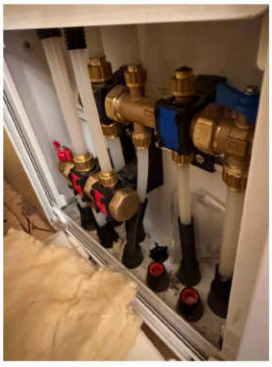
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det observeres utettheter i fordelerskapet.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres utettheter i fordelerskapet for å hindre lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner og vedlikehold, samt forsinkelser ved eventuelle lekkasjer.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør i plast fra 2016/2017, og en hovedstamme (soilrør) i støpejern fra byggeåret. Arbeidet er utført av VVS Spesialisten AS.

Nivå av analysen:
Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble ikke observert en stakeluke i boligen på befaring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger i støpejern.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres stakeluke for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Manglende stakeluke kan medføre økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle problemer. Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrør i støpejern, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre støpejernsrør har økt risiko for lekkasje, korrosjon og tilstopping, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Eier har installert separate vifter med balansert ventilasjon (VENTS - TwinFresh Expert RA1-50-10) i alle etasjer ifm oppussing i 2016/2017.

Nivå av analysen:
Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Boligens oppvarming består av to ildsteder, luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2026, plassert på bad/vaskerom i 1.etasje.

Nivå for analysen:
Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning.Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 1.etasje.

Eier opplyser om at hele det elektriske anlegget ble byttet ut i forbindelse med oppussing i 2016/17. Arbeid utført av Sandvika Elektro AS.
Det ble gjennomført en utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3) av Elsjekk AS i 2026.

- Hovedsikring 63 amp

*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.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På bakgrunn av at det nylig er gjennomført en utvidet el-kontroll, legges denne til grunn for vurderingen. Kjøper bes sette seg inn i hvilke avvik kontrollen har avdekket, samt hvilke utbedringstiltak som er gjennomført og hvilke som eventuelt ikke vil bli utbedret før overtakelse.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble ikke observert utvendig fuktsikring av ringmuren.
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med bakgrunn i alder og manglende utvendig fuktsikring, bør dreneringen vurderes for utskifting eller oppgradering, da overskredet levetid medfører økt risiko for redusert funksjon og fuktinntrengning i bygget. TG2 er satt med bakgrunn i at det ikke ble påvist fukt i krypkjeller på befaring. Dersom det hadde vært indikasjoner på fuktinntrengning i kjelleren, ville konstruksjonen fått en TG3.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygget er oppført på ringmur i betong fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ringmuren har utvendige sprekkdannelser og løs murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendige sprekker og løs murpuss på ringmuren bør utbedres lokalt for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktopptrekk, frostspreng og skader på grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et skrånende terreng med fall inn mot bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
- Kartverket, NVE og NGI har vurdert området til risikoscore 1 på bakgrunn av utfordringer knyttet til overvann.
- Risikoscore 1 indikerer at området har lav risiko for problemer som følge av store nedbørsmengder og mangelfull drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drensrør vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og tilstand. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsrørene for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller forurensning, da rørene har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse
Det er opplyst at den nedgravde oljetanken ble gravd opp og fjernet i 2016.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

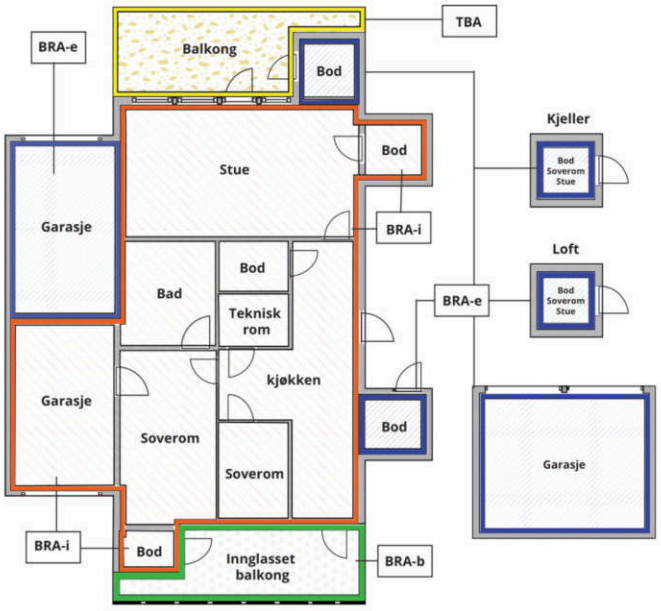
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	42			42	
2.etasje	56			56	3
1.etasje	56			56	23
SUM	**154**				**26**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Gang, bad, 3 soverom		
2.etasje	Stue/kjøkken		
1.etasje	Entré, toalettrom, kjellerstue, garderobe, gang m/trapp, hybelkjøkken, stue - hybel, bad - hybel, hjemmekontor		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Undertegnede har gjennomgått godkjente, byggemeldte tegninger opp mot dagens planløsning, hvor det er observert avvik fra prosjektert løsning. Opprinnelig var 1. etasje (kjeller), prosjektert med fyrrom, vaskerom, WC og boder.
De utførte bruksendringene er søknadspliktige tiltak som krever godkjenning fra kommunen. Kjøper bes sette seg inn i gjeldende regelverk.

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: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er lempet på krav for overnevnte forhold til boliger som er søkt/oppført før 2011 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Flere av rommene i 1.etasje er opprinnelig byggemeldt med sekundær arealer. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes, takhøyden i stue 1.etasje ble målt til 2,18m. Vinduene i stue 1.etasje tilfredsstiller ikke kravet til minimum 10% dagslysflate eller rømning.

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)
Enderekkehus	154	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	575		0	275.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyveien 11

Hjemmelshaver

Lie Ann Louise, Joly Daniel Eduardo Mjellem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og etablert beliggenhet i Lyveien på Holmen, et ettertraktet villaområde i bydel Vestre Aker. Området er preget av rolige boliggater med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse, og fremstår som et veletablert og familievennlig boområde med lite gjennomgangstrafikk. Boligen ligger i et høytliggende og grøntpreget område med kort avstand til både natur- og rekreasjonsmuligheter. Mærradalen, Holmenkollåsen og turveiene videre opp mot marka gir svært gode forhold for friluftsliv året rundt. Det er også kort vei til lokale parker, lekeplasser og idrettsanlegg i nærområdet. Området er godt betjent av kollektivtransport med bussholdeplasser i gangavstand, samt T-bane fra Holmen og Makrellbekken stasjoner, som gir rask forbindelse til Majorstuen og Oslo sentrum. Det er også nærhet til barnehager og skoler på både barne- og ungdomstrinn, samt et variert tilbud av lokale servicetilbud og butikker på Holmen, Røa og Vinderen. Adkomst skjer via lokale boligveier med begrenset trafikk, og området oppleves som trygt og stille samtidig som det ligger sentralt i et av de mest etablerte boligstrøkene i Oslo vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Tomten fremstår som en etablert og veldefinert boligtomt i et svakt skrånende terreng. Utearealene består i hovedsak av plenflater, beplantning og enkelte eldre frukttrær, samt hekk og gjerde som avgrenser tomten mot vei og naboeiendommer. Dette gir et tydelig tomteskille og tilfredsstillende skjerming. Det er etablert adkomst fra offentlig vei, og tomten gir mulighet for parkering. På baksiden av boligen er det opparbeidet en markterrasse i direkte tilknytning til hagearealene, som fungerer som et funksjonelt uteoppholdsareal. Terrenget vurderes som lett tilgjengelig og egnet for normal bruk.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema fra Norsk Takst	11.01.2026		Gjennomgått		Ja
Boligpass			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Ikke vist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja
El-kontroll NEK 405-2-3, utført 07.01.2026 av ELSJEKK AS	07.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	05.03.2026	
3	30.04.2026	
4	04.05.2026	
5	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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.

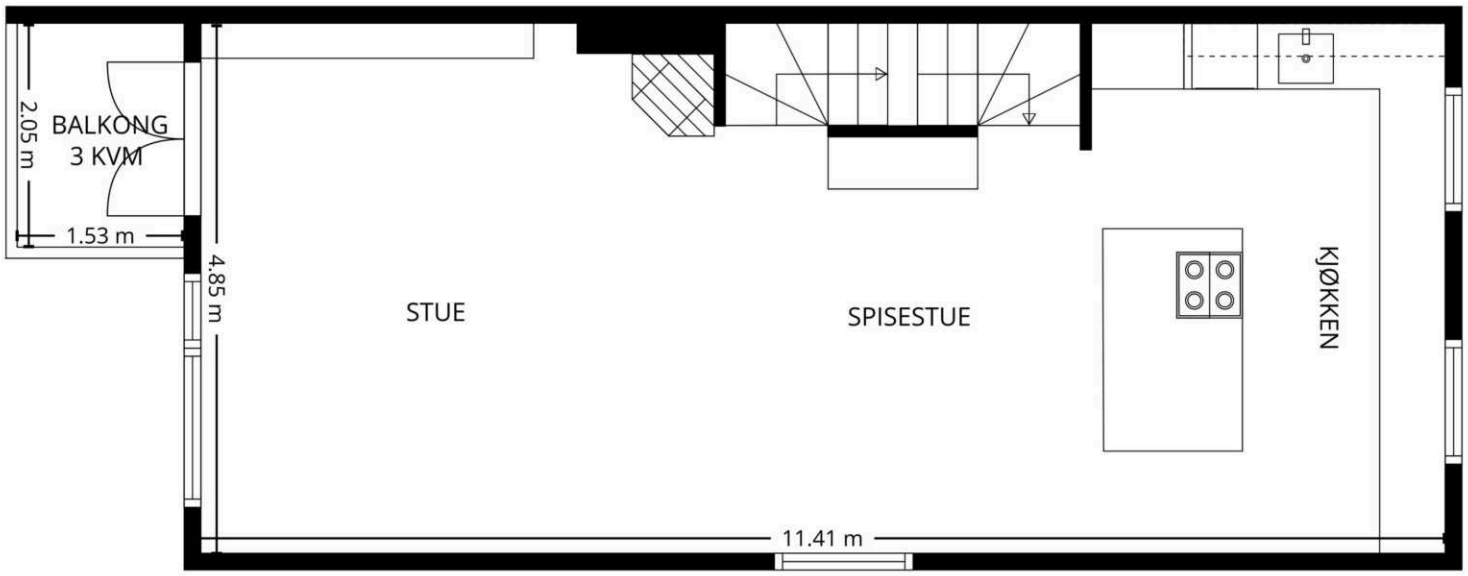
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten.

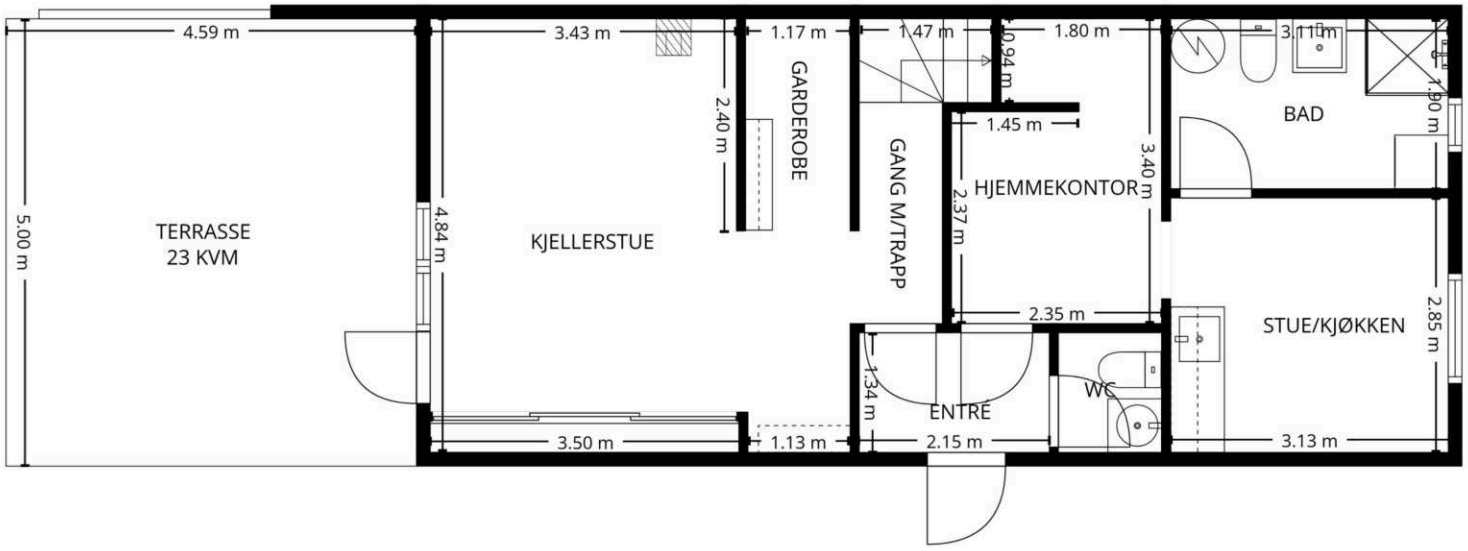
LYVEIEN 11 0777 OSLO
2.ETASJE
BRA-I: 56 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

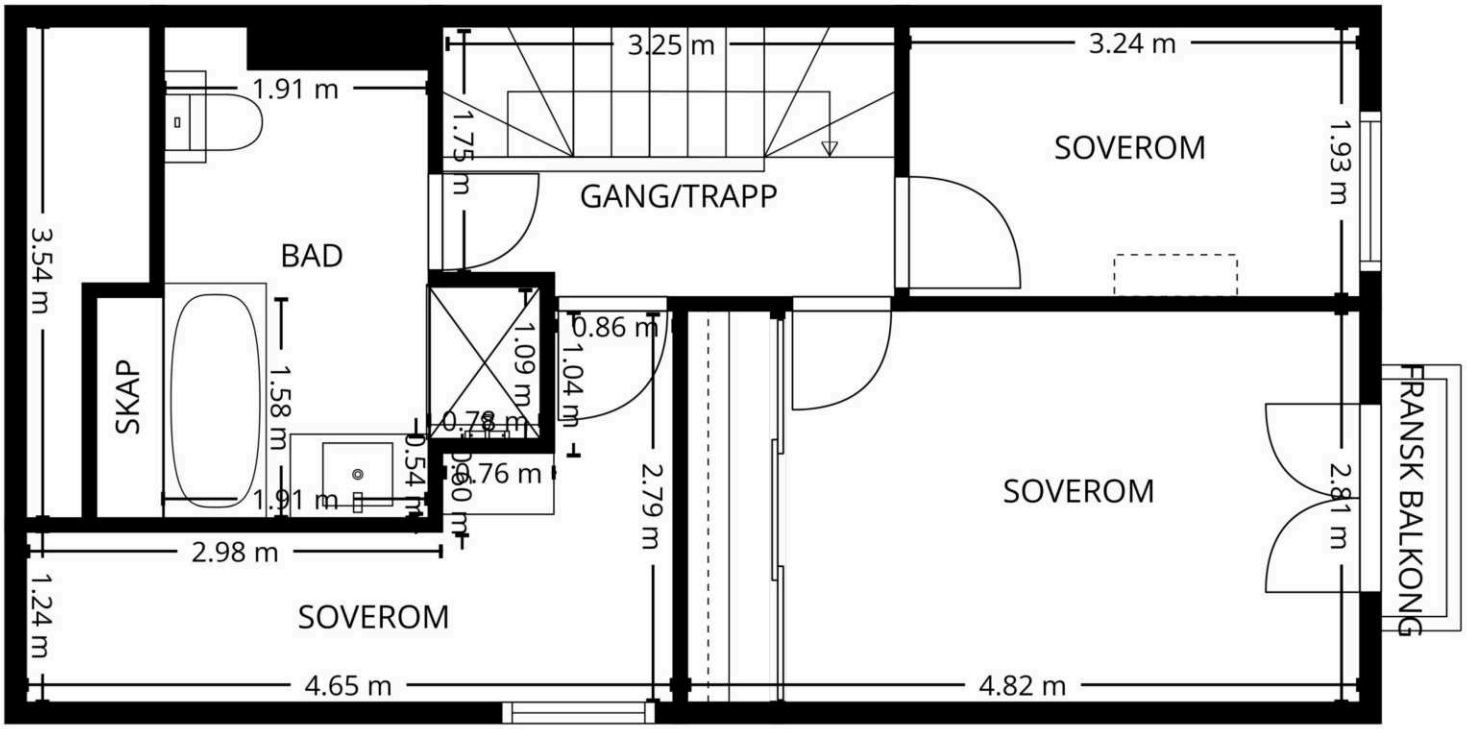
LYVEIEN 11 0777 OSLO
1.ETASJE
BRA-I: 56 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

LYVEIEN 11 0777 OSLO
3.ETASJE
BRA-I: 42 KVM



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Eduardo Mjellem Joly	Ann Louise Lie

Gateadresse
Lyveien 11

Poststed	Postnr
OSLO	0777

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Merker fra svertesopp på fuger i dusjsone på bad i 3. etg. Har blitt utbedret av eier.

Document reference: 159251015

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i 3.etasje: VVS installasjoner utført av VVS Spesialisten AS. Elektriske installasjoner er utført av Elektro Sandvika AS. Sveisemembran er lagt av Membran Express Service AS. Fliser, snekkerarbeid, maling, etc. er utført av M&K Design AS, Valdi Bygg Chudzik, egeninnsats Bad i 1. etasje: VVS installasjoner utført av VVS Spesialisten AS. Elektriske installasjoner er utført av Elektro Sandvika AS. Fliser, snekkerarbeid, maling, smøremembran, etc. er utført av Valdi Bygg Chudzik.
Arbeid utført av	VVS Spesialisten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i 3.etasje: VVS installasjoner ble utført av VVS Spesialisten AS. Sveisemembran er lagt av Membran Express Service AS. Alle rør og sluk byttet ut. Nytt fordelerskap med rør-i-rør. Sveisemembran lagt av Membran Express Service AS. Bad i 1. etasje: VVS installasjoner utført av VVS Spesialisten AS. Alle rør og sluk byttet ut. Nytt fordelerskap med rør-i-rør. Smøremembran ble lagt av Valdi Bygg Chudzik.

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	I forbindelse med oppussing i 2016/17: Alle vannrør ble byttet ut med nye rør-i-rør. Alle avløpsrør som leder inn til hovedstammen er nye. Alt arbeid er utført av VVS Spesialisten AS. Ny varmtvannsbereder 2026. Installert av Knudsen Rør AS (Berederekspressen.no)
Arbeid utført av	VVS Spesialisten AS

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

Beskrivelse	Hadde tidligere utfordringer med fukt på loftet. Dette har blitt utbedret ved at taket ble byttet og vifte installert. Taket ble byttet i 2020 av Drogseth AS (omtekking av under- og overtak, nytt pipebeslag, takhatt, takrenner).

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

Beskrivelse	Hadde tidligere utfordringer med fukt og noe mugg på loftet. Dette har senere blitt utbedret ved at taket ble byttet og vifte installert. Det har vært observasjoner av rotter i veien og i hagene i nabolaget. Oppleves bedret etter tiltak i 2022.

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	Hele det elektriske anlegget ble byttet ut i forbindelse med oppussing i 2016/17. Har ikke samsvarserklæring fra det arbeidet da firmaet ble oppløst. Etter en utvidet el-kontroll i 2026 ble anmerkninger fra kontrollen utbedret av Oslo Vest Elektro AS. Både rapport fra Elsjekk AS og samsvarserklæring fra Oslo Vest Elektro ligger i boligmappa.
Arbeid utført av	Sandvika Elektro AS

Document reference: 159251015

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: Har fått utført en utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3) av Elsjekk AS i 2026. Rapporten ligger i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ladeboks i garasje.

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: Etterisolering av fasaden i 2017: Alle vinduer + balkongdør i 2. etasje er i tre, med 3-lags glass. Produsert av Trenor. Balkongdør i 3.etasje og foldedør i 1. etasje er i PVC med 3-lags sikkerhetsglass. Fasaden er etterisolert utvendig med 15 cm Jackson Super EPS. Dekket med armeringsnett, fiberpuss, og selvrensende puss fra JUB (JUB Nano finish 1.5 mm). Betong og armering på balkong i 2.etg er reparert i 2026. Arbeid utført av Urbana Fasade AS. (Rekkverk på balkong trenger fortsatt utbedring.)

Arbeid utført av: Valdi Bygg Chudzik

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

Beskrivelse: Ominnredet bod i 1. etg. Har ikke søkt om bruksendring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Det er en pågående sak om detaljregulering knyttet til Slemdalsveien 125. Saksnummer 2025/06750

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

Beskrivelse: Hagegjerdet går litt utenfor tomtegrensen.

Document reference: 159251015

Tilleggskommentar

Har satt opp en bod i hagen (egeninnsats) i 2021. Lagt ny terrasse/platting i 2022 (Valdi bygg Chudzik). Det er noen rifter og småhull i markisen.

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: 159251015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Joly	bf73699c113746dd2ca8fb223ef01fa5c45cab2b	04.05.2026 11:37:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Louise Lie	e8fd525fbcc46275ebe02775ca1ad9e04a732b64	04.05.2026 10:45:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251015

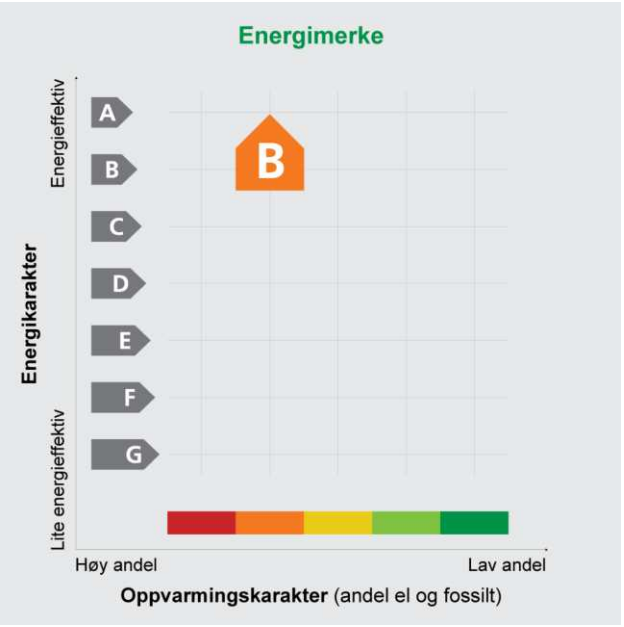
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Lyveien 11
Postnr	0777
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	41
Bnr.	575
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80121261
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-841567
Dato	20.12.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Redusér innetemperaturen**
Tips 3: **Bruk varmtvann fornuftig**
Tips 4: **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Rekkehus	
Byggeår:	1953	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	158	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyveien 11
Postnr/Sted: 0777 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.12.2017 10:13:22
Energimerkenummer: A2017-841567
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: FJELD STIAN

Gnr: 41
Bnr: 575
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80121261

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det finnes flere løsninger for etterisolering av gulv mot kryperom. Anbefales utført på gulvets underside, sett ut i fra dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side. Etterisoleres 200mm

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres utvendig. Det finnes ulike metoder sett ut i fra av dagens løsning.
Yttervegger etterisoleres 150mm.

Tiltak 3: Isolere loftsluke

Det anbefales at loftsluke mot kaldt loft skiftes til en moderne isolert luke for å redusere varmetap.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Skifte til sparedusj

Gammel dusj erstattes av en sparedusj. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte. Nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Monter sparedyse på alle vannkraner. Veggmonterte varmtvannsbeholdere tåler ikke vanntrykk, og sparedusj/sparedyse anbefales ikke for disse.

Tiltak 7: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon (evt. med supplerende avtrekk fra bad/kjøkken), dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer kontinuerlig gjennom luker i vegg, spalter over vinduer og ved bevisst / ubevisst vinduslufting. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir kontroll med luftutskiftningen samt varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Skifte til lavenergipærer

Vanlige glødepærer erstattes med sparepærer, eventuelt LED. En lavenergipære gir like mye lys, men bruker kun femteparten så mye energi, og har i tillegg ca fire ganger lenger levetid.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 5: Vask med fulle maskiner

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

Tips 6: Slå el.apparater helt av

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

Tips 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 8: Fyr riktig med ved

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

Generell informasjon

Tjenesten er levert av Entelligens AS - Norges ledende selskap på energirådgivning til boligmarkedet.

Ønsker du å vite mer om hvordan din nye bolig kan bli mer energieffektiv og hva du kan få støtte til?

Ta kontakt med en av våre eksperter:

E-post: energiradgiver@entelligens.no eller ENØK-tlf: +47 47 222 076

Du kan også ta en objektiv energianalyse av din bolig på www.energiportalen.no

Oslo

Utskriftsdato: 02.12.2025

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: 02.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/575 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lyveien 11 0777 OSLO
Fakturamottaker:	Joly Daniel E Mjellem Lyveien 11 0777 OSLO
Eiernavn:	Joly Daniel E Mjellem

Kommunale avgifter	NOK 15 118,97
Eiendomsskatt	NOK 6 678,00
Totalt	NOK 21 796,97

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 678,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	5 074,69
Vann- og avløpsgebyr	9 801,28
Totale avgifter	**21 796,97**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
LYVEIEN 11

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523068
8882072

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 575

Vi viser til bestilling av 20251201 for LYVEIEN 11.

GNR. 41 BNR. 575

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.12.1953.

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

276 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

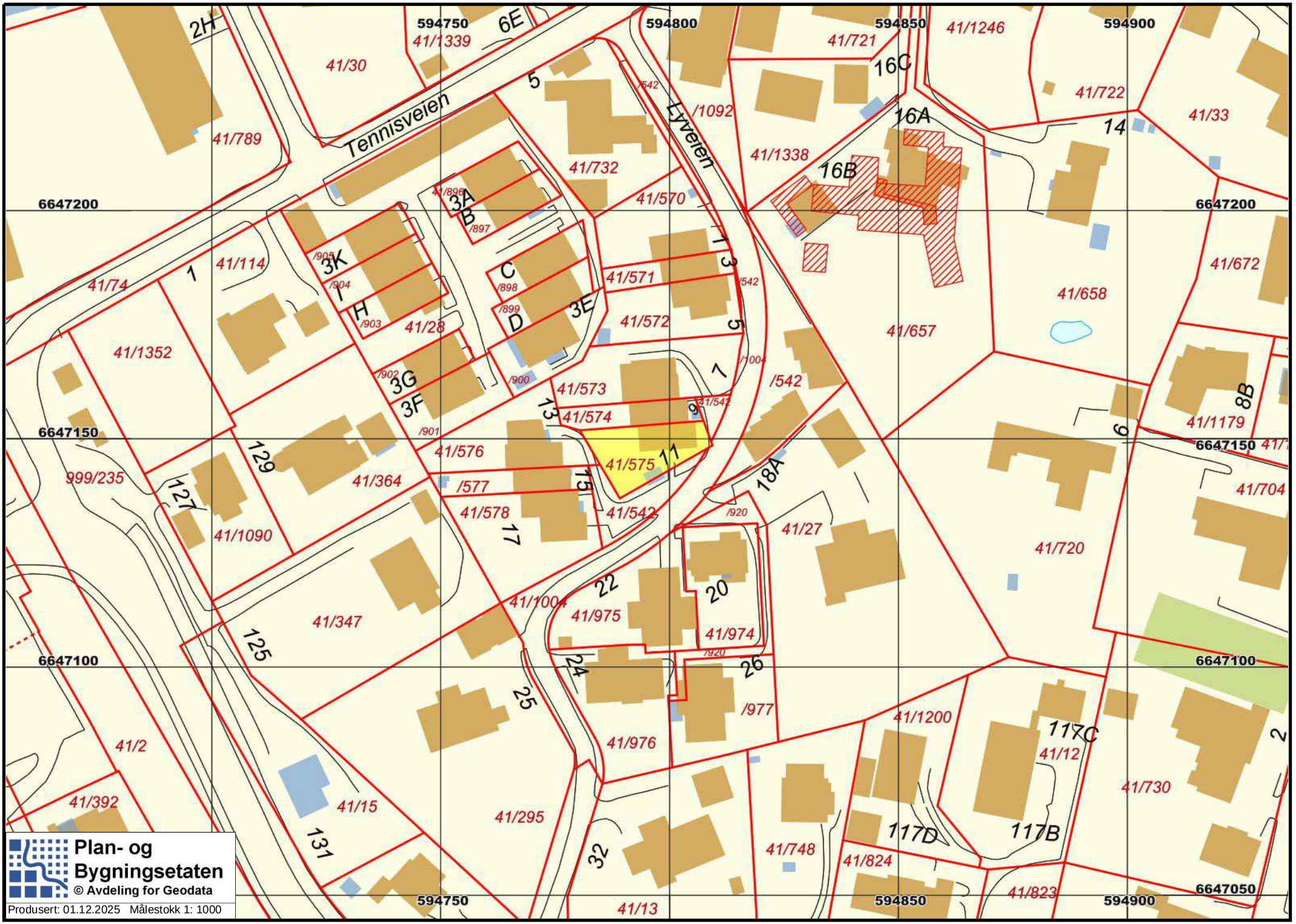
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

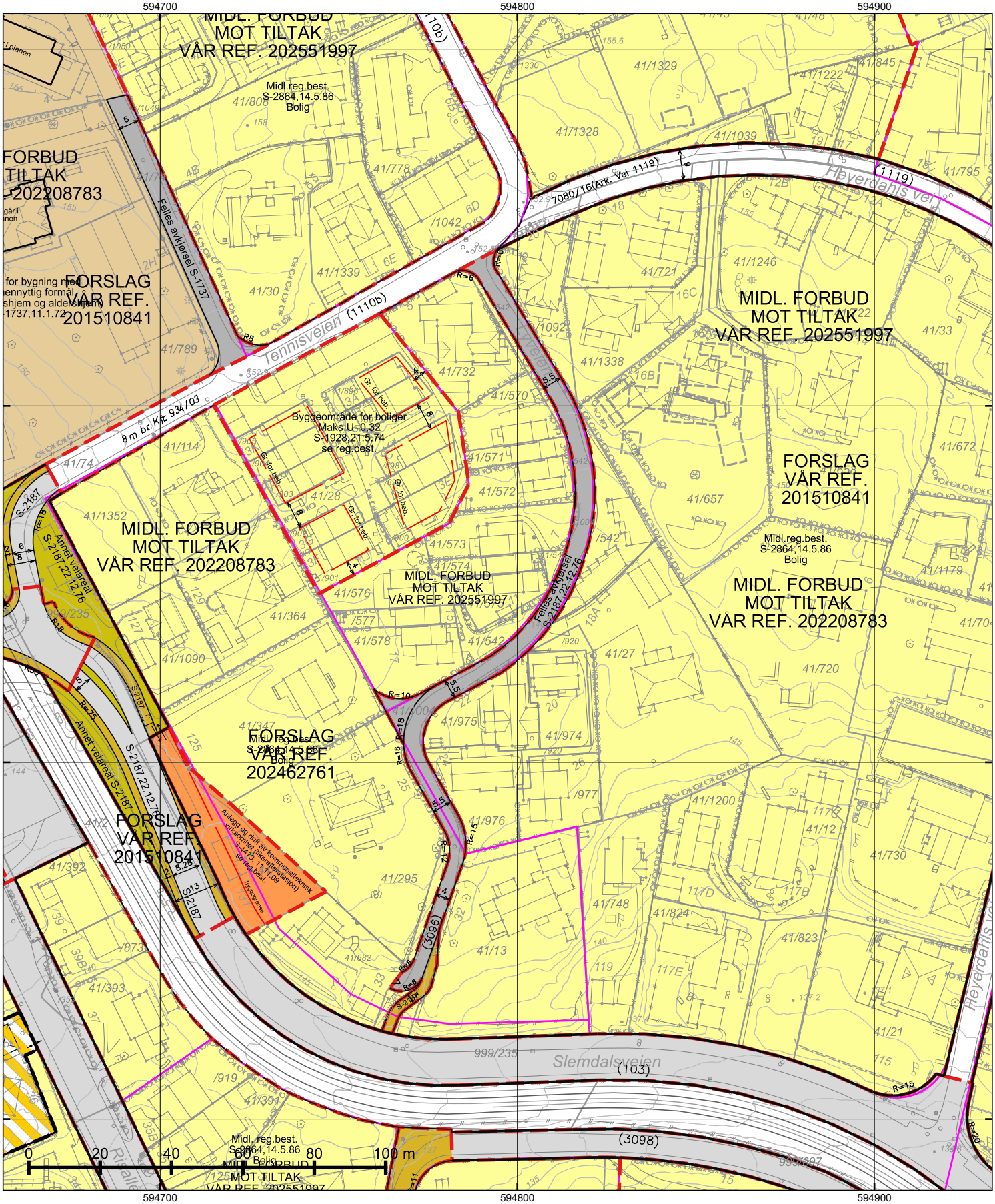
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.12.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

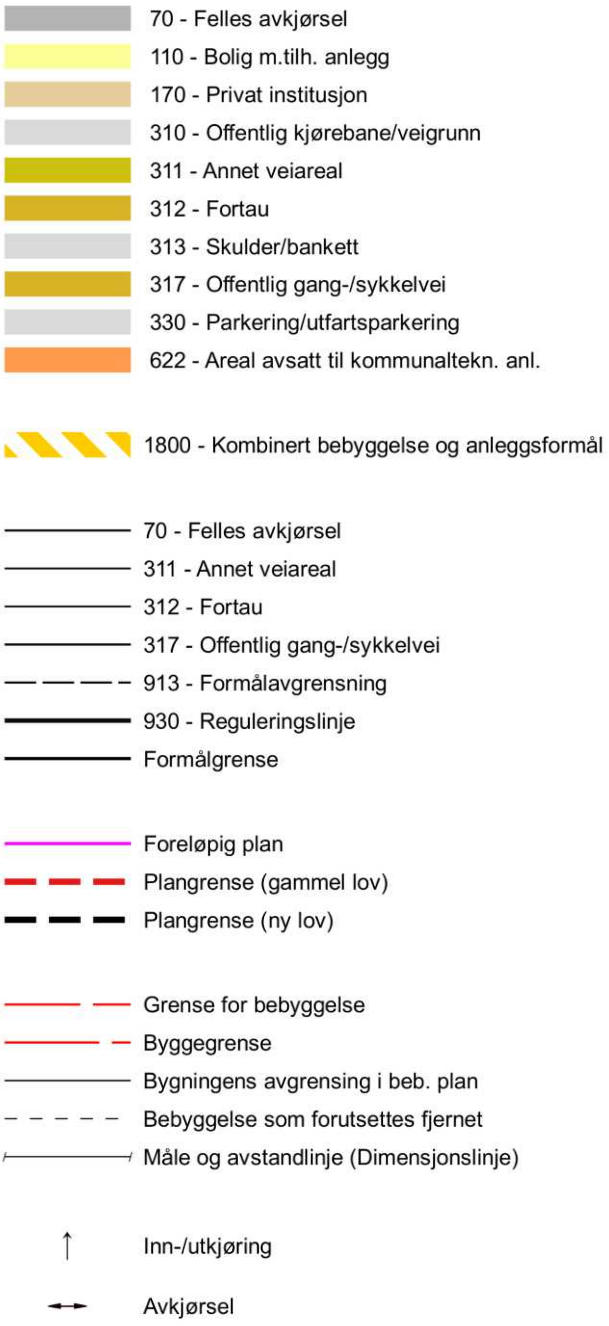
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

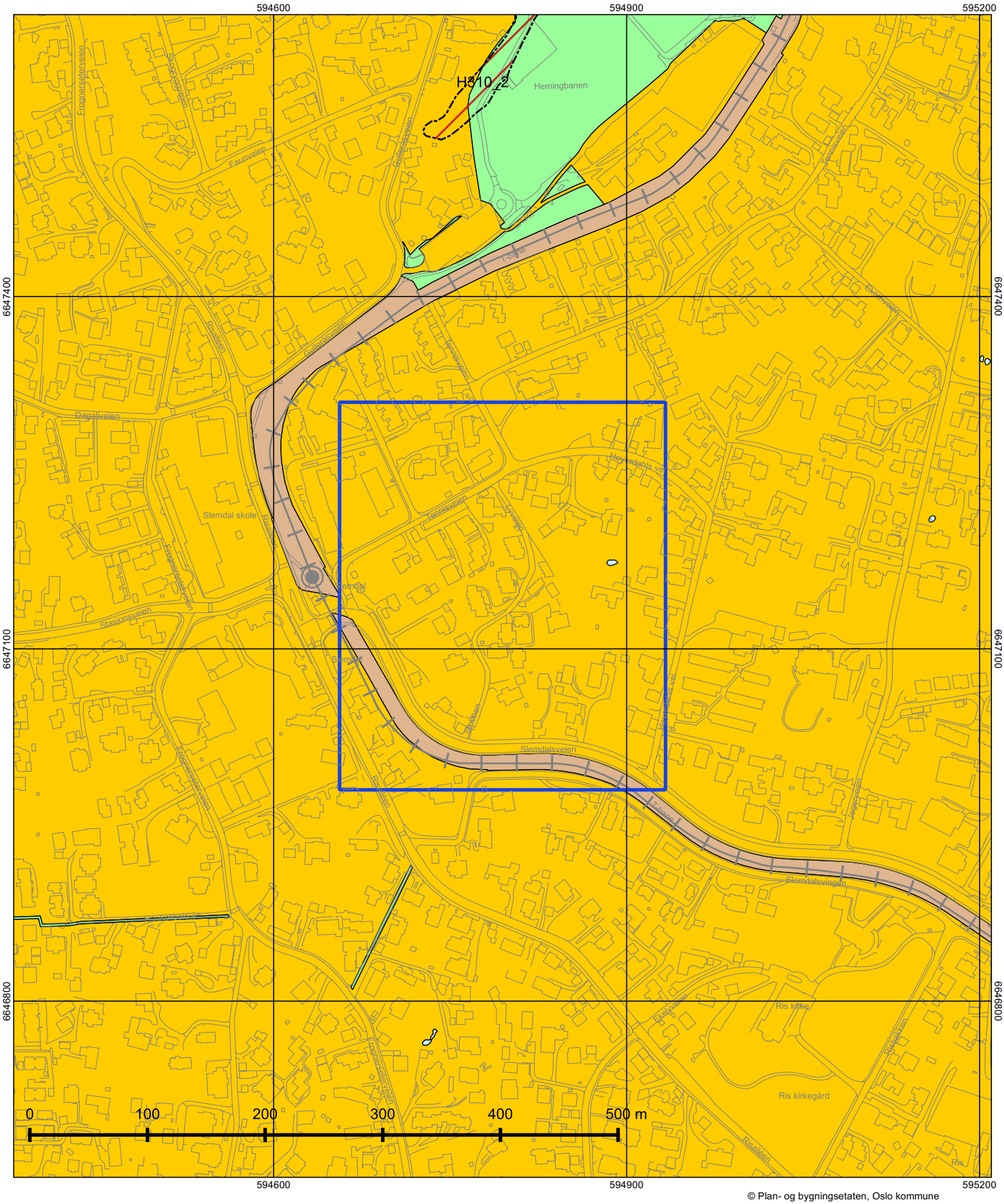
PlottID/Best.nr: 150369/ 86523068
Adresse: Lyveien 11
Gnr/Bnr: 41/575
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150369/86523068
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Skj. B 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 75 00

JN/TR.

APPROBASJON.

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

Anmelder Ark.ne. Torp og Torp, Bygdö.

Eier Bjarne Thorstensen. Gelleråsvegen 3, Riis.

Arbeidets art Våningshus.

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

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

Feilaktig tomtegrense.
konf. Jens Riisen før
isolas. ifbg oppm. 22/4-52 byggetill.
16/9-51 JN

För byggetillatelse kan gis må:

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

Videre bemerkes:

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

Oslo, den 25. april 1951.

bygningssjef.

Joh. Nordt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 80

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 24-6-1966.

V.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
51-080.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
24-3-1965.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Fru Inger Sterud.

Byggemelder
Arkitektene Torp & Torp, Bygdöy.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

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

Skanna C-R 2000, R. A. 5071835. –

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

KOPI

Oslo, den 24-6-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
51/080.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
24-3-1965.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Herr Dagf. Jensen.

Byggemelder
Arkitektene Torp & Torp, Bygdöy.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

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

Skjema C-8. 3000. K. A. 5072/65. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m ☎ 41 72 90

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 24-6-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr
51/C80.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning
24-3-1965.

Bygningens art
Våningshus.

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

Byggemelder
Arkitektene Torp & Torp, Bygdöy.

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

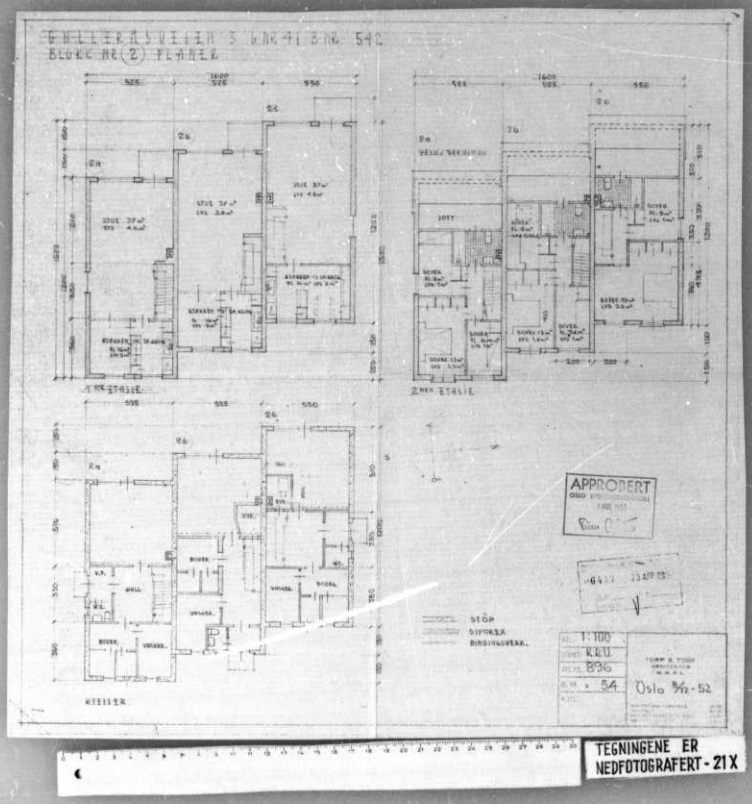
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningskontrollør
Iver Stensrud

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

Stens C 18. 1000. I. A. 5072/65.—


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

A-6. 5000. ANDVORD 9603/67.

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

Approbasjon.

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

Dato 7. juni 1974. OG/SH

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

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

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

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

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

I. Sundve
fung.

Odd Garm

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[10] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje (tilbygg garasjerekke)

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

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

HG/JG

Dato
5. januar 1975.

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

For bygningssjefen

H. G.

Hans Greftegreff

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

Skl. C-16 ANDVORD.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/980/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 11:52

DAGS. NR. 980 / 52
AKER
Stempelmrk Kr. 50—
Kassert den 23.1.52
Dagsoktors
25 JAN 1952

Erklæring.

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

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

Oslo, 22. januar 1952.

Bjarne Thorstensen (sign.)

Undertegnede Faber-Swensson som eier av gnr. 41, bnr. 542, har intet imot at den del av garasjebygningen på gnr. 41 bnr. 28 som i henhold til ovenstående erklæring er overdratt til direktör Vedeler, blir stående hvis den blir redusert til èn etasje.

D. u. s.

S. Faber-Swensson (sign.)

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

D. u. s.

Otto Morgenstierne (sign.)

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

Stempelmrk. Kr. 10.— Oppleu
Kassert den 26.-9-52 av
Vedl. kr. 1.00

DAGB. NR. 11481/82/105 SL
AKER

Dagbokført
26 SEP 1952

Erklæring.

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

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

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

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

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

Oslo, 14.august 1952.

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

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

A/L Gulleråsen Byggelag
Ernst Lampe (sign.) og
Arne Johnsen (sign.)
G.nr. 41 b.nr. 542

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

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

DAGB. RM. 21/10-52
AKER

1 ad 1
10/52

Det kgl. kommunal- og arbeidsdepartement

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

Dagbokført
13 OKT 1952

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

Gulleråsen byggelag.

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

Oslo, den 8.mars 1952

Ulrik Olsen (sign.)

Jacob Christie Kielland (sign)

In duplo. Kvittering.

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

Oslo Skjønnskommisjon.

Oslo, 11.oktober 1952.

Overrettssakfører Ernst Lampe,
Prinsensgt. 26
Oslo.

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

Oslo Skjønnskommisjon
Kristen Hansson (sign)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/13768/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 11:51

Dagbokført
1 3 NOV 1952

DAGB. NR. 13768/52
AKTE

ERKLÆRING

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

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

Oslo, den 12.11.1952

for Gulleråsen Byggelag.

Skjøteinnehaver.

Eier

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

Stempelmrk. Kr. 5 — Kansert den 19/3-53 av Lega

Dagbokført 23 MAR 1953 3764

Erklæring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 19. 2. 1953.

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

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

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

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

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

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

16/8-55 Aker

Skjöte.

16 AUG 1955 10388

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

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

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

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

Eiendommens verdi er kr. 5.489.6o.

For eiendommen gjelder följende bestemmelser:

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

   Fellesarealet disponeres sammen med eierne av

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

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

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

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

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

Oslo, den 18. juli 1955.

for A/L Gulleråsen Byggelag.

Thomas Gjeldsberg
ifl. fullmakt.

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

Oslo d.u.s.

o.r.sakfører.

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

11 FEB 195[illegible] 1604

Verdi 500,-

E r k l æ r i n g.

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

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

Oslo, den 1o. oktober 1956.

Gerd Röed.	Eier	av	Lyveien	1,	gnr.	41,	bnr.	57o.
Thomas Kjeldsberg.	"	"	"	3	"	41,	"	571.
Arne Johnsen.	"	"	"	5	"	41,	"	572.
Inger Habberstad.	"	"	"	7	"	41,	"	573.
Dagfinn Jensen.	"	"	"	9	"	41,	"	574.
Knut Albech.	"	"	"	11	"	41,	"	575.
Elisabeth Ramm.	"	"	"	13	"	41,	"	576.
Vera Wingerei.	"	"	"	15	"	41,	"	577.
Ernst Lampe.	"	"	"	17	"	41,	"	578.

Stempelmrk. Kr. 5 –
Kassert den 1/11-56 av
Oslo Byskriverembete

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

RETTSBOK
for
OSLO SKJØNNSRETT
avd. II

DAGBOKFØRT
17499
01 AUG 80 17499
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

s k j ø n n:

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

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

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

Kommuneadvokaten har fremlagt de vanlige alminnelige skjønnsforutsetninger som lyder slik:

"Veiekspropriasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne bestemmelse påberopes."

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

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

Refusjon etter bygningslovens § 52 vil ikke bli krevet."

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

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

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

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

. . . ."

Erklæringene som ble undertegnet av eierne hadde flg. ordlyd:

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

Betingelsene er:

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

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

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

Saksøkeren har nedlagt slik

P å s t a n d:

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

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

Til de enkelte takstnumre bemerkes:

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

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

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

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

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

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

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

6.

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

Fra denne eiendom ekspropriéres 656,1 m2 grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

De saksøkte nr. 3 har nedlagt slik

P å s t a n d:

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

De saksøkte tilkjennes saksomkostninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erstatning:

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

For ulemper 0.

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

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

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

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

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

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

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

påstand:

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

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

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

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

Erstatning:

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

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

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

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

11.

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

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

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

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

Saksøkte har nedlagt slik

Påstand:

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

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

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

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

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

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

Erstatning:

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

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

Fra denne eiendom ekspropriéres det 26,0 m2 grunn.

Saksøkte har ikke møtt under skjønnet.

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

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

Erstatning:

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

13.

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

Fra denne eiendom eksproprieres det 20,7 m2 grunn.

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

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

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

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

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

Saksøkeren har påstått at skjønnet fremmes.

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

Han har påstått skjønnet avvist.

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

Retten er enig med saksøkeren i at betingelsene etter Rtgl. § 58 for å inndra kravet vedkommende gnr. 41, bnr. 578 er til stede. Advokat Lampe var part i skjønnet som medeier i gnr. 41, bnr. 542. Kravet vedr. hans egen eiendom står i sammenheng med de tidligere innbragte krav. Inndragningen er endelig skjedd på grunn av omstendigheter som senere har inntrått, nemlig at det viste seg at det ville bli vanskelig å skaffe bnr. 347 tilfredsstillende adkomst til Slemdalsveien.

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

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

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

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

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

Erstatning:

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

SAKSOMKOSTNINGER.

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

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

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

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

På grunnlag av de innsendte oppgaver fastsettes saksomkostningene slik:

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

Skjønnet er enstemmig.

SLUTNING:

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

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

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

Eivind Hanssen
sign.

Olaf Müller Ellefsen
sign.

Thoralf Vik
sign.

Kaare Gilboe
sign.

Kaare Halvorsen
sign.

Utskriftens riktighet bekreftes:

~~Hefteklammet til Hälibra~~
~~tlf. t. 05.1983 dgbnr. 12710~~

HJEMMELSOVERGANG.

BOKFØRT
02 MES. 83 006400
TINGLYSINGSKONTORET I OSLO
AKER DISTRIKT
Tinglyst 21-1-84
Kate Rahn

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

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

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

Oslo, den 2. februar 1983

Tormod Hellesnes
Eiendomssjef

/Kaare Hellem

STATENS KARTVERK
Rekvirert iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
040467 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

Samtykke

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

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

Doknr: 395926 Tinglyst: 16.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Oslo, 23.05.2013

Gnr 41 bnr 570
Stine Odde Carlsen

Gnr bnr navn

Stine Odde Carlsen
211277 [redacted]

Tom Ragnar Prestegård Staavi
151274 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

10/5-13 T. Heimbeck

Samtykke

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

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

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

Oslo, 2.4.2013

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

Anne Kristine Heuch
160449 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

19-12 T. Heimbeck

Samtykke

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

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

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

Oslo, 21/3-2013

41 572 Ingrid Hyldmo & [signature]
Gnr bnr navn

Ingrid Hyldmo
110569 [redacted]

Claus Harald Jebsen
111068 [redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

9/5-12 T. Heimbeck

Samtykke

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

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

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

Oslo, 22/3.2013

41/573
Gnr bnr navn
Thomas Bjerke-Selmer

Thomas Bjerke-Selmer
160170 [redacted]

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

Samtykke

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

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

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

Oslo, . .2013

41/574
Gnr bnr navn

Rolf Joachim Wernersen 220279[redacted]
Silje Wathle Wernersen 040381[redacted]

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

Samtykke

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

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

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

Oslo, 1/4 2013

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

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

Samtykke

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

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

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

Oslo . .2013

41/576

Gnr bnr navn

Øistein Gulbrandsen 110560 [redacted]

Nina Backe Guldbranden 180762 [redacted]

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

Samtykke

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

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

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

Oslo, 21/3-2013

41/577 Helge Bjørnerud
Gnr bnr navn

Helge Bjørnerud
081134[redacted]

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heimbeck
Advokat

19/5-12 T. Heimbeck

Samtykke

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

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

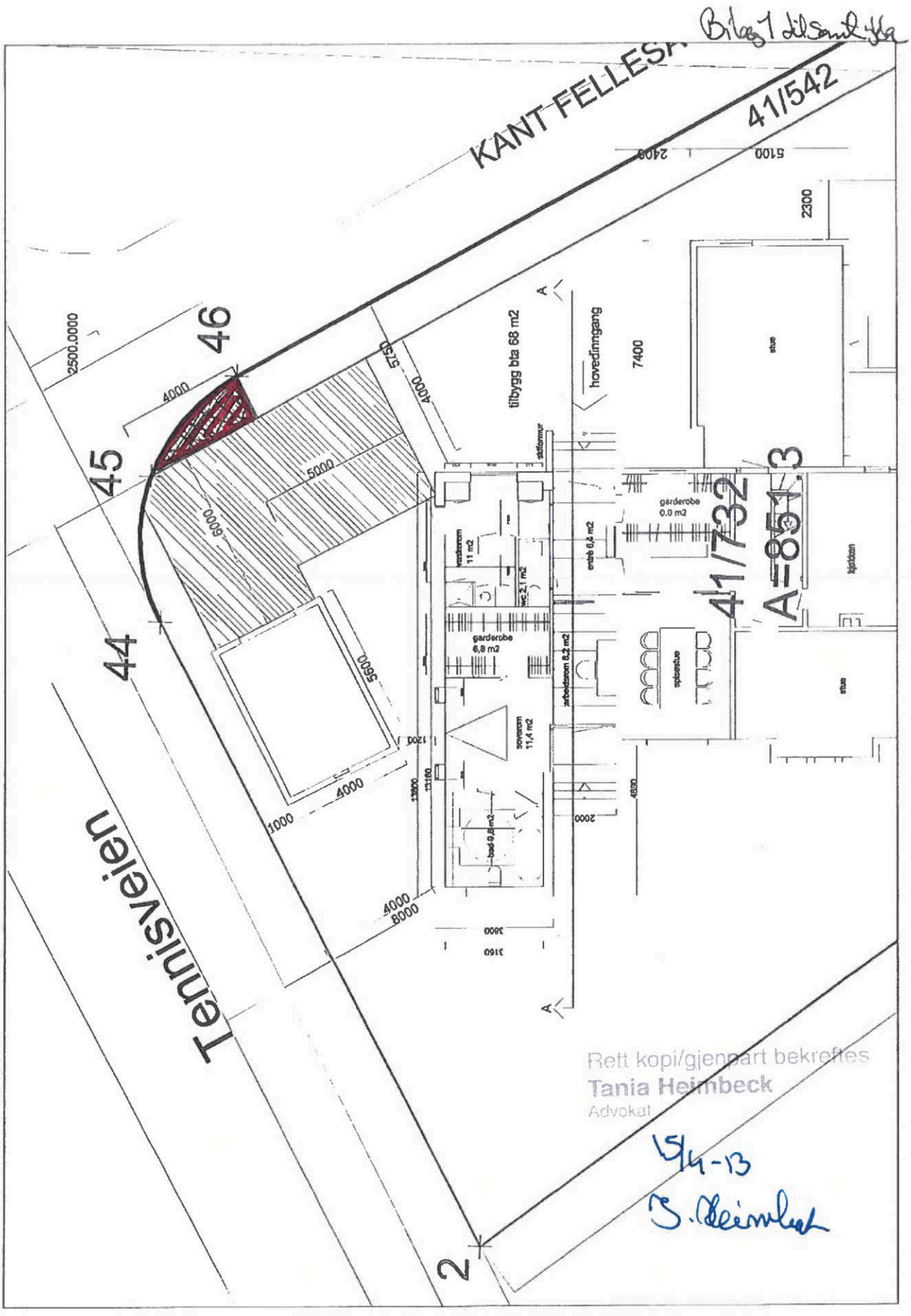
Ovennevnte hjemmelshavere samtykker med dette til at gnr 41 bnr 732 kan benytte det merkede området slik det fremkommer av bilag 1 til samtykket til avkjøring til/fra eiendommen gnr 41 bnr 732 i Oslo kommune. Det samtykkes også til at heftelsen kan tinglyses på gnr 41 bnr 542.

Oslo, 21.03.2013

41/578 Bjarne Berggrav
Gnr bnr navn

Bjarne Berggrav
290457 [redacted]

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



Rett kopi/gjenpart bekreftes
Tania Heinbeck
Advokat

15/4-13
T. Heinbeck

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyveien 11, 0777 Oslo
Gnr. 41, Bnr. 575 og Gnr. 41, Bnr. 542, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251015

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Monica Kristiansen

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

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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