

aktiv.



Lilleakerveien 37D, 0284 OSLO

**Tiltalende 4-roms toppleilighet  
over 2 plan | Takterrasse på 8 m<sup>2</sup> |  
Garasjeplass | Peis | Attraktiv  
beliggenhet**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 71 150,-  
**Omkostn.:** Kr 195 620,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 966 770,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 782,-  
**Selger:** Tor Halvorsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2000  
**BRA-i/BRA Total** 93/98 kvm  
**Tomtstr.:** 3146 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 98  
**Snr.** 24  
**Oppdragsnr.:** 1008250093

## Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere en lys og innbydende 4-roms leilighet over 2 plan med herlig beliggenhet på Lilleaker! Dette er en flott mulighet for deg som ønsker å bo både sentralt og tilbaketrukket. Leiligheten ligger fint til i flermannsboligens andre- og loftsetasje, og inneholder en stor stue, et bad, et romslig kjøkken, 3 gode soverom, en lys loftstue med utgang til takterrasse og en bod.

Merk deg dette:

- Solrik takterrasse på hele 8 m<sup>2</sup>
- Store vindusflater
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>
- Velholdt flermannsbolig
- 3 soverom
- Peis
- Svært god planløsning over 2 plan
- Flott beliggenhet på Lilleaker
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport

Er dette drømmeboligen? Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Boligopplysninger .....	63
Husordensregler .....	65
Vedtekter .....	67
Reguleringskart .....	75
Nabolagsprofil .....	80
Budskjema .....	89

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 93 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Gitterbod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup>

Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

3. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup>

Bod, loftstue og soverom.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup>

Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Skråhimling i loftetasjen begrenser det målbare areal.

I tillegg er det kott i knevegger.

Bruksrett til gitter bod bak parkeringsplass i kjeller. Størrelse ca. 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).

TBA: Takterrasse.

**Tomtestørrelse**

3146 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt opparbeidet med bl.a. plen, busker, trær, parkeringsplasser, asfalt m.m.

**Beliggenhet**

Leiligheten har en flott og meget sentral beliggenhet på Lilleaker. Fra leiligheten er det kort gangavstand til nærbutikk og offentlig kommunikasjon med trikk og buss, samtidig som nærområde byr på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter.

**Aktivitet og fritid:**

Fra boligen er det kort gangavstand til de herlige turstiene langs Lysakerelven, som går helt fra Lysaker til Bogstad. Her kan man spasere eller ta en løpetur i naturskjønne og historiske omgivelser. Flotte Lysakerfossen er vel verdt et besøk! På sommeren er det bade- og yrende båtliv ved Sollerudstranda. Sjølyst, Bygdøy og Lysaker brygge ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy. I tillegg har man kort vei til Maridalen hvor det går preparerte skiløyper til Sørkedalen og videre innover i marka. Oslo vinterpark ved Bogstadvannet er også et godt alternativ om man foretrekker alpint. Gneis Klatresenter ligger rett over elva ned mot Lysaker stasjon. Dette er et komplett klatresenter med buldring, tauklatring, auomatiske sikringsmaskiner, treningsrom og LED-vegger.

**Servicetilbud:**

Boligen ligger sentralt til med gangavstand til en rekke dagligvarebutikker og servicefasiliteter. På Lilleakersenteret ligger Kiwi, interiørbutikken At Home og hyggelige kafé Grønn og Nishi Sushi. CC Vest handlesenter med et variert utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud. Her finner man blant annet tilbud som apotek, legesenter, vinmonopol, kles- og sportsforretninger samt kafeer, restauranter og treningssenteret Sats. Lysaker brygge byr i tillegg på en rekke hyggelige serveringssteder.

**Skoler og barnehager:**

Leiligheten sokner til Lilleaker barneskole som ligger ca. 3 min gange fra boligen og Øraker ungdomsskole som ligger ca. 7 min gange fra boligen. Det er et bredt utvalg av barnehager i området, blant annet Ullern barnekrybbe, Ullern barnehage og bikuben barnehage som alle ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Ullern videregående skole er ca. en 12 min busstur unna boligen, og med ca. 20 min med trikk kommer man seg til Oslo handelsgymnasium.

**Offentlig kommunikasjon:**

Det finnes godt med offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Bare 1 min gange

fra boligen ligger "Lilleaker" bussholdeplass og Lilleaker trikkeholdeplass (Linje 13). Det er også bare en 15 min gange til Lysaker stasjon som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Bygningssakkyndig**

Frode Grønning

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Frode Grønning i Norges Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Utvendige vinduer:

-På enkelte vindusglass ser det ut som plastfolien krymper i glasset.

\*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Papptekking under terrassebord er mest trolig fra byggeår.

\*Radon:

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

\*Innvendige trapper:

-Bruksmerker.

\*Innvendige dører:

-Generelt bruksmerker. Dør til bod subber i karm. Underkant dørbblad til bad med svelling, samt svelleskader på dørlister innside bad.

\*Vannledninger:

-Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

\*Gulv på bad:

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

\*Sanitærutstyr og innredning på bad:

-Bruksslitt innredning.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Innvendige overflater:

- Stedvis bruksmerker på parkett.
- Riss/sprekk i overgang tak/vegg på loft.

\*Pipe og ildsted:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

\*Ventilasjon:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Begrenset avtrekk ved test av røyk. Anlegget ble stilt inn på normal drift.

\*Varmtvannstank:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

\*Vegger og himling på bad:

- Svertesopp er påvist i dusjsonen.

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

\*Ventilasjon på bad:

- Ved røyk test ble det registrert begrenset avtrekk og tilluft. Lampe filterbytte på aggregat blinker rødt.

\*Overflater og innredning på kjøkken:

- Bruksslitt benkeplate.

\*Avtrekk på kjøkken:

- Det ble registrert begrenset trekk i ventilator. Aggregat ble satt på normal drift.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Midlertidig montering av 3x stikkontakter (oppført i boligssalgsrapport).

Disse har blitt frakoblet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vedlikehold av hele sameiets fasader og terrasser, vår og sommer 2021.

Arbeid utført av: Maler Compagniet (<https://malercompagniet.no/>)

-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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nødvendig vedlikehold: Skifte av membran på de 3 små verandaene i seksjon 9, 14 og 19. Utgiftene dekkes av sameiet.

## **Innhold**

Leiligheten går over to plan og inneholder:

2.etg: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Loft: Allrom, bod, soverom og 2 kott.

Leiligheten disponerer også en bod bak parkeringsplass i kjeller på ca. 5m<sup>2</sup>.

## **Standard**

### **ENTRÉ**

Velkommen inn! Stor og romslig entré med godt med lagringsplass. Her føler du deg hjemme med en gang du kommer inn døra. Det er adkomst via privat ytterdør utendørs fra 2. etasje.

### **STUE**

Leiligheten byr på en lys og innbydende stue med store vindusflater som sørger for en luftig atmosfære i hele rommet. Stuen lar seg enkelt møblere med en komfortabel sofagruppe og tv-møbler. Det er også mulighet for å innrede med en romslig spisegruppe hvor det kan nytes et hyggelig måltid med familie og venner. Peisen sørger for ekstra kosefaktor i stuen.

### **KJØKKEN**

Leiligheten har et stort og tidløst kjøkken med takhøy innredning som sørger for rikelig med benke- og oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med benkeplate av heltre utstyrt med vaskekum og kjøkkenkran med lyse fliser i benkerygg. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har også en praktisk kjøkkenøy for ekstra oppbevaringsplass, samt plass til to gode kjøll- /fryseskap.

### **BADEROM**

Lyst baderom med fliser på vegger og gulv. Det er behagelige elektriske varmekabler i



gulv. Badet er innredet med servant på underskap, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badet er modent for modernisering, men er fullt funksjonelt.

#### SOVEROM

Leiligheten har 3 gode soverom, hvorav soverom I og II er i 2. etasje og soverom III er i loftsetasjen. Soverom I er stort med god plass til dobbeltseng og nattbord. Her får du plass til alt av klær i en romslig garderobeløsning. Soverom II er også av god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Soverom III er lyst og luftig med god plass til seng og garderobeskap. Det er kott i hver ende av rommet, som gir godt med lagringsplass.

#### LOFTSTUE MED TAKTERRASSE

Loftstuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet egner seg også godt som hjemmekontor. Fra loftstuen er det utgang til en flott takterrasse på ca. 8 m<sup>2</sup>. Det er god plass til å innrede med utemøbler på takterrassen. Her kan du nyte flotte solforhold.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Følgende medfølger:

- Vaskemaskin på badet
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn og platetopp
- Micro
- Kjøleskap
- Fryseskap

#### Moderniseringer og påkostninger

Oppussing:

2008/9:

-Nytt kjøkken fra HTH. Det originale kjøkkenet ble revet ut, og nytt satt inn. Det ble satt inn bortimot likt for likt med tanke på alt av plasseringer etc.

-Det ble lagt dekningsplater på de fleste veggene som originalt hadde strier. «Alt» ble pusset og malt

2018:

-Gulvet ble slipt

-«Nesten alt» ble pusset og malt.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger parkeringsplass (nr. 24) i felles garasjeanlegg under bygningen. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med panelovner, vedfyring og elektrisk gulvvarme på bad.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 700 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

**Eiendomsskatt**

Kr 2 444

**Eiendomsskatt år**

2025

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt utgjør kr. 2 444,- for 2025.

**Formuesverdi primær**

2 050 003,- pr. 31.12.2023

**Formuesverdi sekundær**

8 200 013,- pr. 31.12.2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Boenheten

## Eierbrøk

91/1905

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 5 782,- pr. mnd.

Herav:

Fellesutgifter: kr. 4 361,-

Kabel-tv/bredbånd: kr. 467,-

Stipulerte avdrag: kr. 596,-

Stipulerte rentekostnader: kr. 358,-

I fellesutgiftene inngår kommunale opplysninger, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 782

### Andel Fellesgjeld

Kr 71 150

### Fellesgjeld pr. dato

24.03.2025

### Kommentar fellesgjeld

Bank: Nordea Bank ABP

Rente: 7,50%

Type lån: A

Term: 4

Total restgjeld: 1 489 469

Andel saldo: 71 150

Løpetid: 02.01.2025-02.01.2031

# Sameiet

## Sameienavn

Boligsameie Lilleakerveien 37

## Organisasjonsnummer

883 219 872

## Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Boligsameie Lilleakerveien 37 (org.nr. 883 219 872),

bestående av totalt 25 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 264 483,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

#### **Dyrehold**

Husdyr er tillatt. Bruk alltid pose og ta hensyn til naboene. Utekatt er ikke tillatt.

Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 98, seksjonsnummer 24 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/10/98/24:

03.06.1921 - Dokumentnr: 95 - Erklæring/avtale

VEDR VEDTAKELSE AV BETINGELSER FOR BYGGETILLATELSE

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900965 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1942 - Dokumentnr: 10748 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 4062 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1964 - Dokumentnr: 11816 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1972 - Dokumentnr: 10071 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1995 - Dokumentnr: 29547 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
best vedr fellesarealer.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2000 - Dokumentnr: 6742 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2000 - Dokumentnr: 6742 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 24  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 91/1905  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

07.10.1993 - Dokumentnr: 48556 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229 Snr:1 - 17  
Bestemmelse om veg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1993 - Dokumentnr: 60055 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229 Snr:1 - 17  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160 Snr:1 - 6

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for boligen den 15.07.2002.  
Det er mottatt byggetegninger av 2. etasje fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.  
Det er ikke mottatt byggetegninger av loftsetasjen. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men

som ikke er godkjent for varig opphold.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. reguleringsplan S-3589.

Pågående plansaker:

Saksnr 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Saksnr 201805937

Saken gjelder: Lilleakerveien 47 10/299 Boliger

Saksnr 201804032

Saken gjelldr: Lilleakeravn. 16 m.fl. Fornyelse av område-Lilleakerbyen

#### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.



## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 700 000 (Prisantydning)

---

71 150 (Andel av fellesgjeld)

---

7 771 150 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

194 270 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

195 620 (Omkostninger totalt)  
206 520 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
209 320 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 966 770 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 977 670 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 980 470 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 195 620

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,7% på salgssummen inkludert andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 29 900,-

Visninger: kr. 2 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 890,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 500,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Oppdragsansvarlig**

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

[klaus.westersund@aktiv.no](mailto:klaus.westersund@aktiv.no)

Tlf: 926 10 585

Scott Fredrik Bergman

Eiendomsmegler

[scott.bergman@aktiv.no](mailto:scott.bergman@aktiv.no)

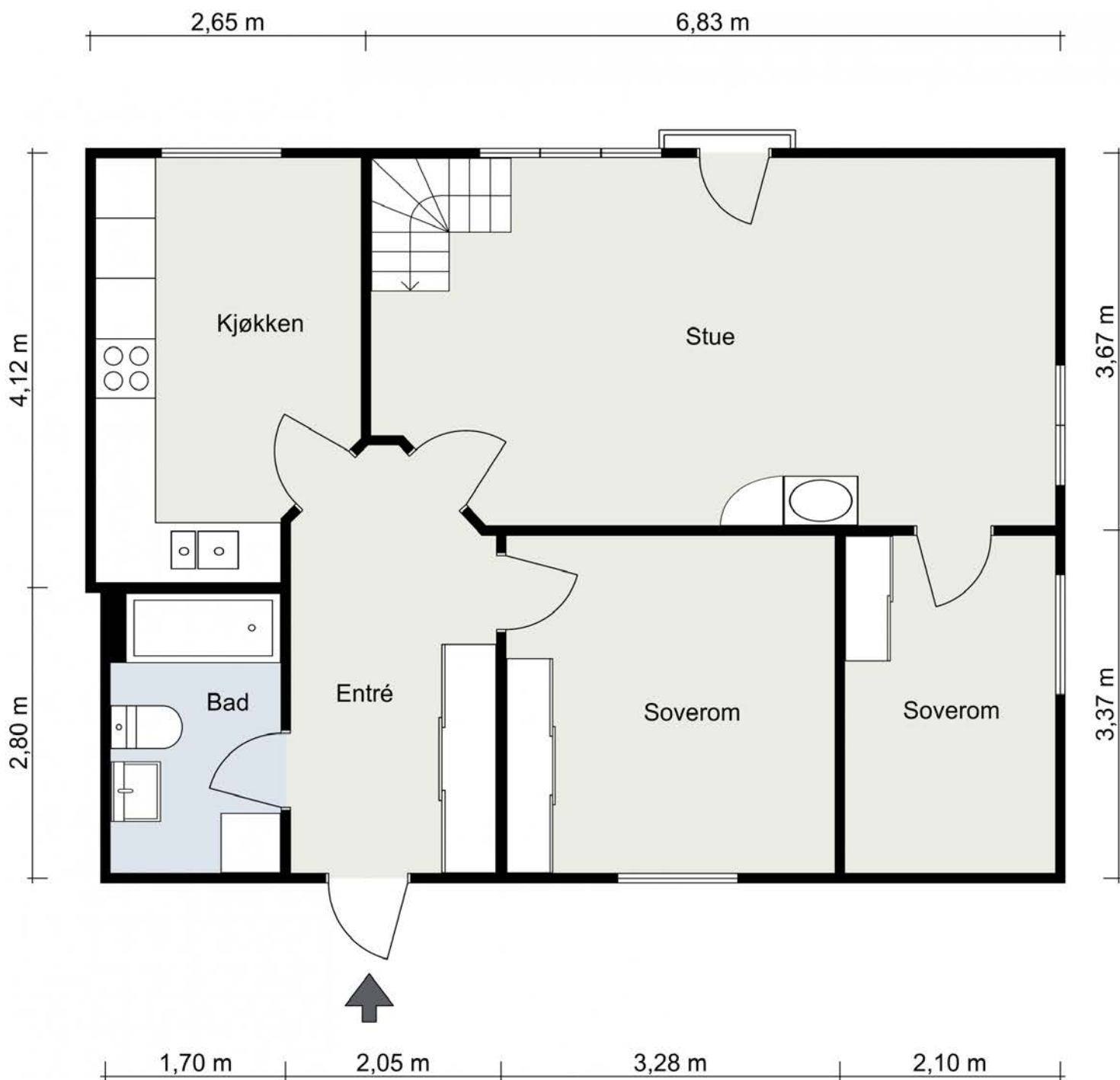
Tlf: 980 03 338

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

01.04.2025

## 2. Etasje



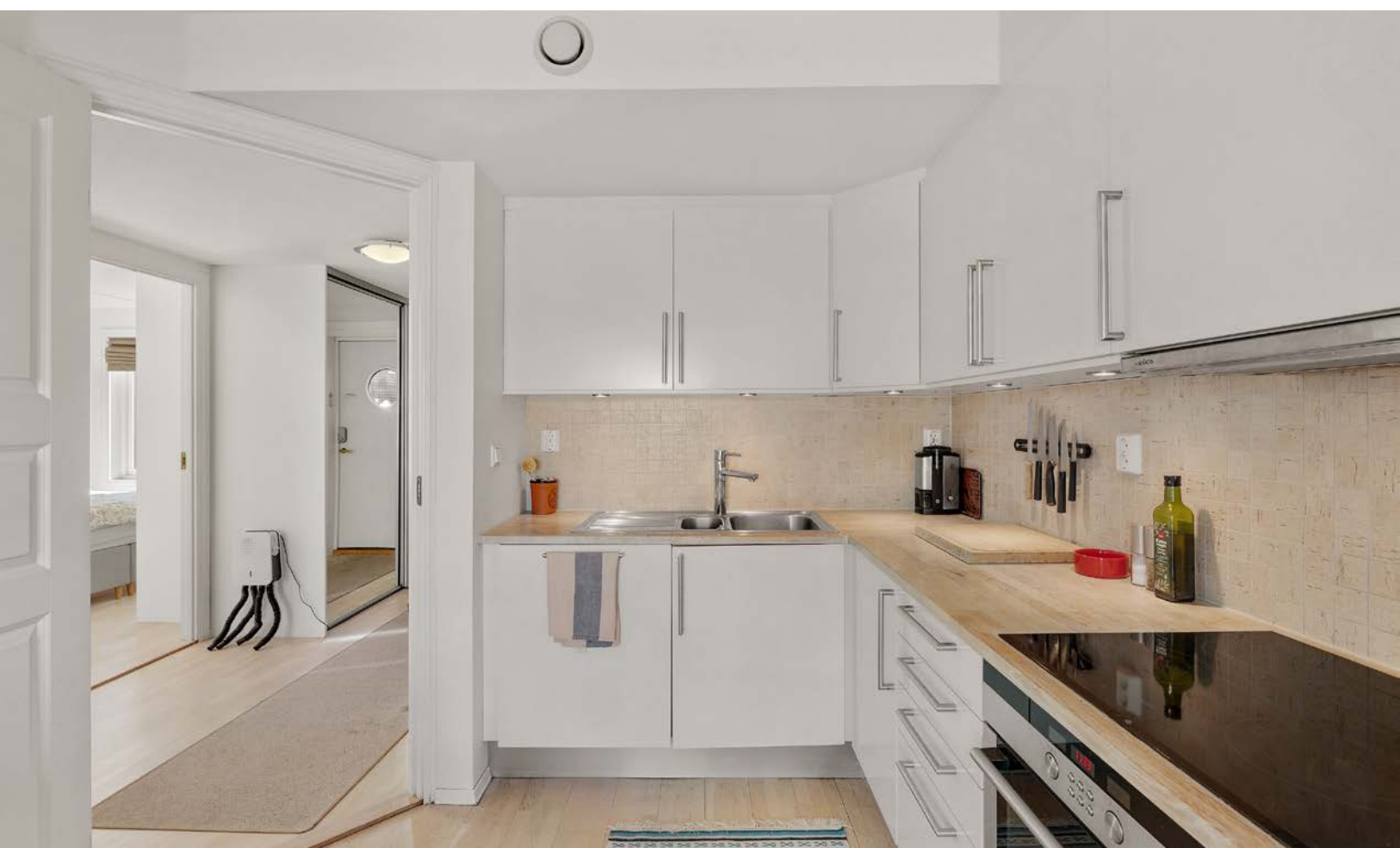


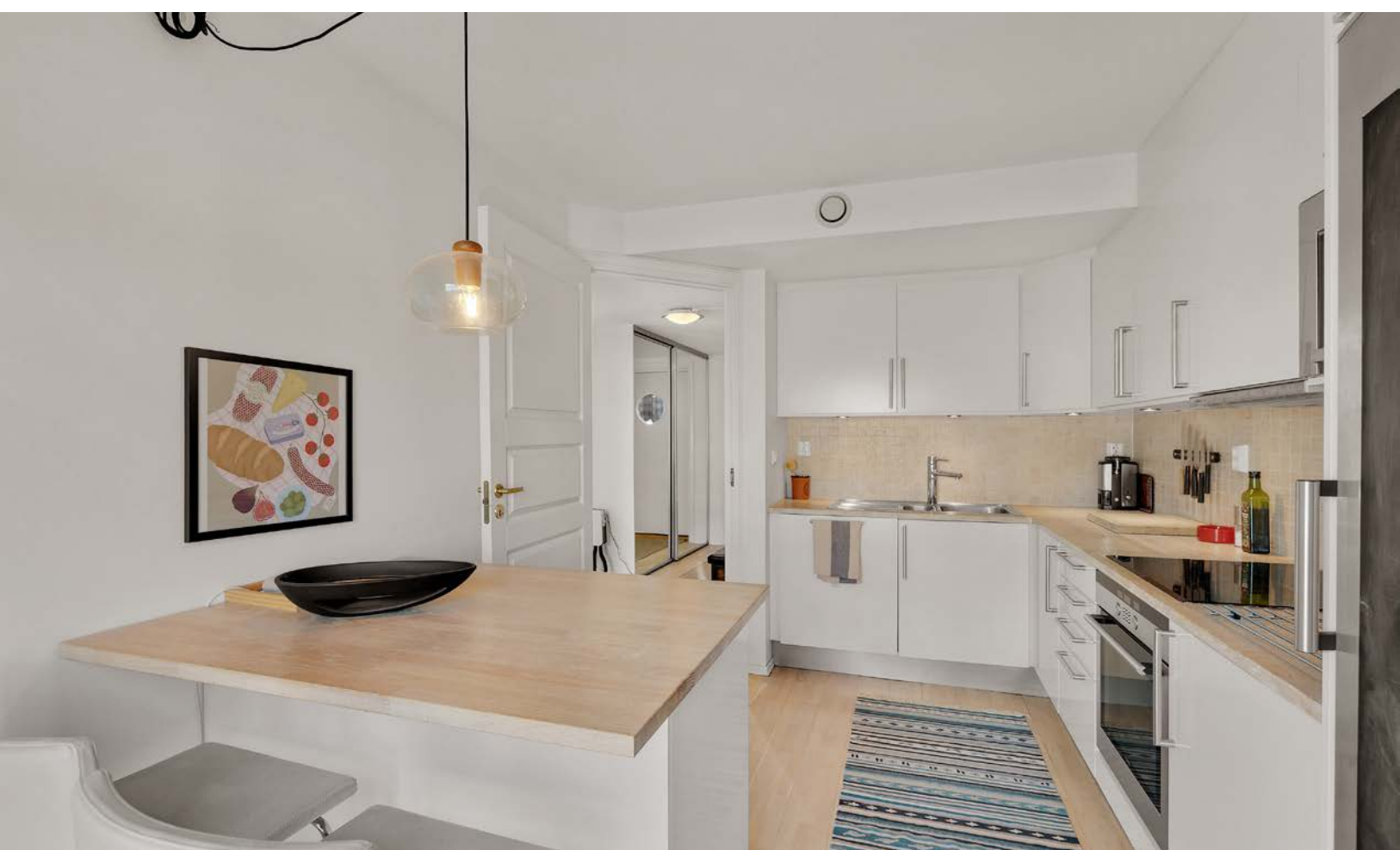


















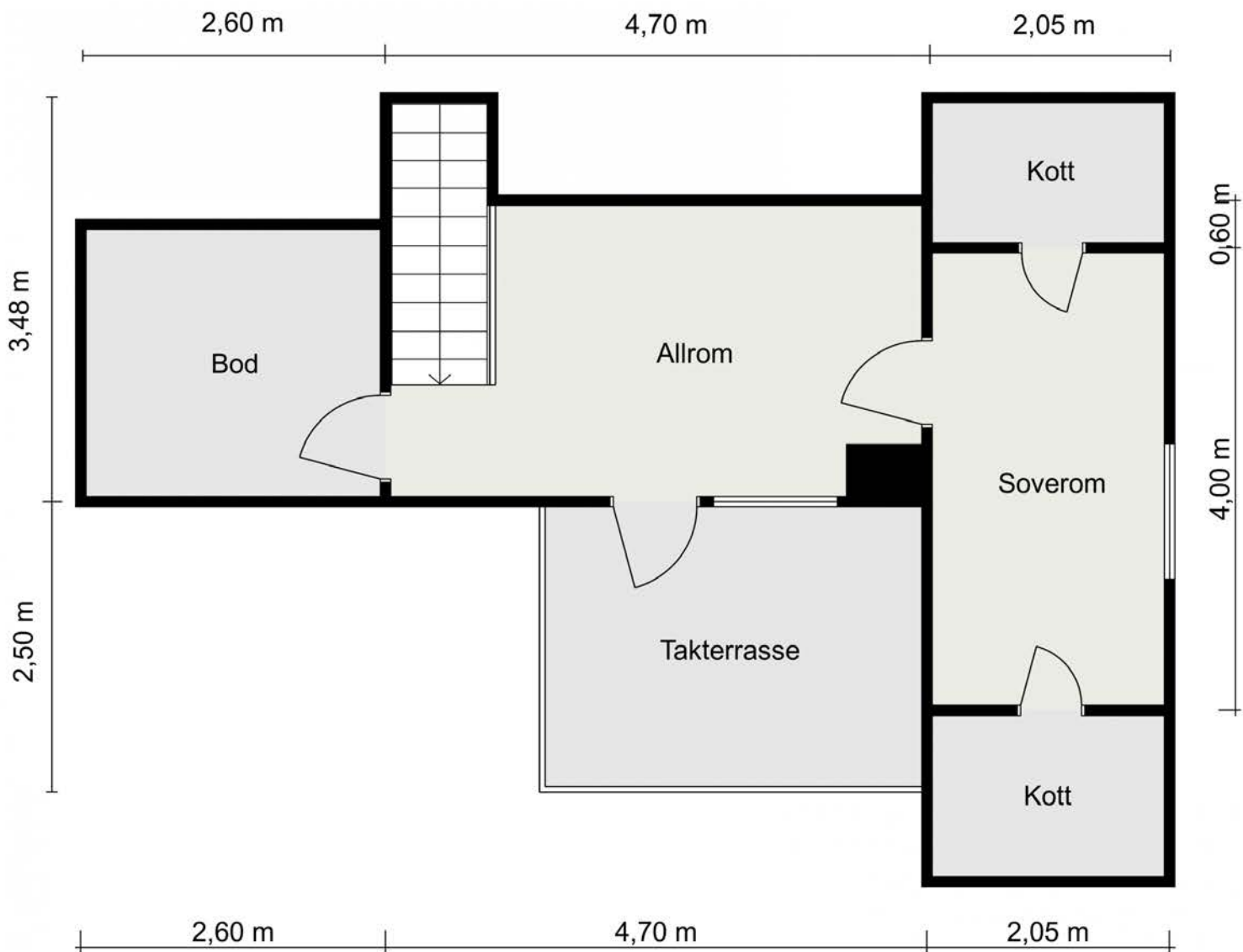








# Loiſelaste
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lilleakerveien 37 D, 0284 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 10, bnr. 98, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 18500-1647

Referansenummer: VB2024

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten over 2 plan ligger i 2- og loftsetasje i en flermannsbolig som er oppført i 2000. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Spesielt nevnes:

Våtrommet er nær nådd betraktet levealder.  
Service av ventilasjonsaggregat anbefales. Eier opplyser; Sist vedlikehold (i hele sameiet), 2-4 Februar 2022. Utgift til vedlikehold dekket av sameiet.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

- Vedlikehold gjennomført vår og sommer 2021
  - Vask og maling, samt utbedring av bordkledning
  - I hele sameiet, hvor ekstraordinær utgiftspost er ferdigbetalt.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrassedør med trekarm og 2-lags glass.

Utgang fra loftstue til takterrasse i treverk. Størrelse eca. 8 m<sup>2</sup>.

Felles utvendig trappeadkomst/trappehus.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller i 2 etg. er av betongdekke og trebjelkelag mot loftsetasjen.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen.

Begrensede målingen pga. av møblering.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedørgarderobe med innredning.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra byggeår:

Aktuelle byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: fdv.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Badet har oppnådd en alder som tilsier planlegging av oppgradering/tiltak.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk under badekar som er begrenset innsipert. Ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 % (tørt).

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger over badekar med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet fra 2008/9 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg under oppvaskkum skap på kjøkkenet.

Stoppeskranker i rørskapet.

Det er avløpsrør av plast.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.

Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Panelovner.

Automatsikringer.

Pulverapparat og røykvarsler.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

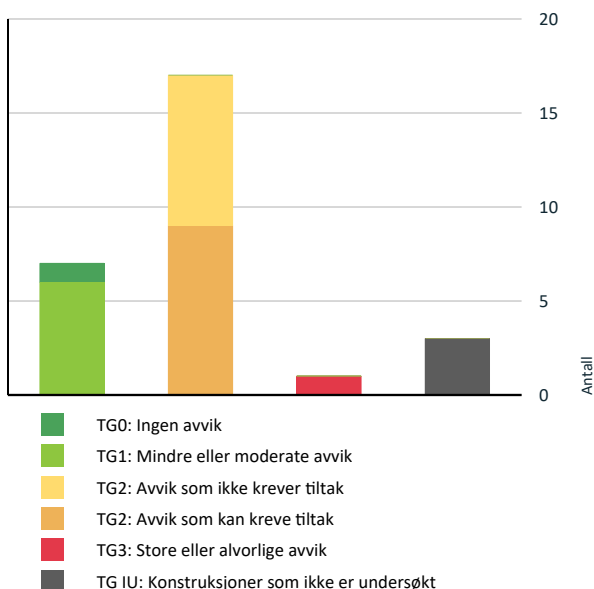
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

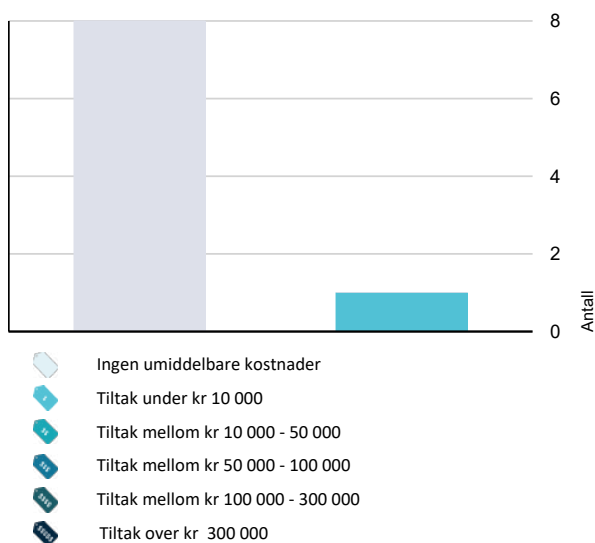
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Begrenset inspeksjon av kott i knevegg pga. lagrede gjenstander.  
Begrenset inspeksjon av sluk under badekar pga. badekar.  
Begrenset nivellering av gulv pga. møblering.  
Begrenset inspeksjon av ventilasjons aggregat pga. lagrede gjenstander.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

**Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2000

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

- Vedlikehold gjennomført vår og sommer 2021
- Vask og maling, samt utbedring av bordkledning
- I hele sameiet, hvor ekstraordinær utgiftspost er ferdigbetalt.

Gjelder bygning utendørs og tilstandsgrad er ikke vurdert.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte vindusglass ser det ut som plastfolien krymper i glasset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen øyeblikkelige tiltak

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.  
Terrassedør med trekarm og 2-lags glass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra loftstue til takterrasse i treverk. Størrelse eca. 8 m<sup>2</sup>.

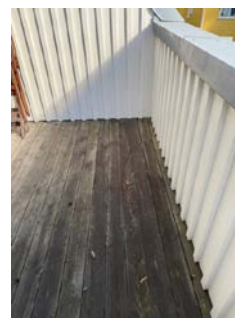
#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Papptekking under terrassebord er mest trolig fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Værslitte terrassebord



Sluk på terrasse

### Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Felles utvendig trappeadkomst/trappehus.  
Gjelder bygningens fellesdel og tilstandsgrad er ikke vurdert.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksmerker på parkett.  
Riss/sprekke i overgang tak/vegg på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 2 etg. er av betongdekke og trebjelkelag mot loftsetasjen.

#### Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen.  
Begrensede målingen pga. av møblering.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom gjennom hele rommet.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue gjennom hele rommet.

### ! TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Pipe og ildsted

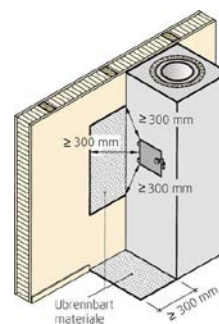
Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



### ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppmaling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt bruksmerker.  
Dør til bod subber i karm.  
Underkant dørbord til bad med svelling, samt svelleskader på dørlister innside bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppmaling av dører. Slip/puss av terskler.  
Justere bod dør.  
Nye dørlister på bad, samt utbedring av svelling dørbord.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Dørlist innside bad

## Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: fdv.  
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Badet har oppnådd en alder som tilsier planlegging av oppgradering/tiltak.

### ETASJE 2 > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Svertesopp er påvist i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

### ETASJE 2 > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt ca. 15-20 mm på hele gulvet mot badekar (sluk under).  
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under gulvfliser ved dør.  
Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fliser med bom kan krev oppfølging med jevnlig ettersyn.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE 2 > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar som er begrenset innsipert. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk under badekar

### ETASJE 2 > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksslitt innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen øyeblikkelige tiltak.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

- Sist vedlikehold (i hele sameiet), 2-4 Februar 2022
- Utgift til vedlikehold dekket av sameiet.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Begrenset avtrekk ved test av røyk. Anlegget ble stilt inn på normal drift.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales..

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 % (tørt).

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger over badekar med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

## KJØKKEN

## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra 2008/9 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Anbefaler montering av vannalarm under sokkel og komfyrvar.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitt benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av benkeplaten.

## ETASJE 2 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert begrenset trekk i ventilator. Aggregat ble satt på normal drift.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg under oppvaskkum skap på kjøkken. Stoppekraner i rørskapet.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rørskap

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

- Sist vedlikehold (i hele sameiet), 2-4 Februar 2022
- Utgift til vedlikehold dekket av sameiet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved røyk test ble det registrert begrenset avtrekk og tilluft. Lampe filterbytte på aggregat blinker rødt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler service av anlegget.

# Tilstandsrapport



Lyspanel ventilasjons aggregat

## TC 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er svelleskade på bunnplate under bereder etter tidligere lekkasje. Det ble ikke registrert fukt her på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank

## TC 1 Andre installasjoner

Panelovner.

## TC 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2000**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei 3x støpsler i overetasjen har jeg montert (ved kontor-pultene). Disse er montert som en forlengelse fra et støpsel. -Lys/downlights på kjøkkenet, under skapene. Disse bruker en stikkontakt som sitter høyt oppe på veggen over selve skapene. Stikkontakten er skjult.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Jordfeilbryteren piper av og til**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja TG3 er satt på grunnlag av at det er utført mindre arbeid beskrevet over med egeninnsats.**

**"Fordi en stikkontakt er en fast elektrisk installasjon, skal det overlates til fagfolk å koble stikkontakt, dette bør du ikke gjøre på egenhånd. Ikke-faglærte kan kun utføre "mindre arbeider" på elektriske anlegg og elektrisk utstyr".**

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besikket av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uholdet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sikringsskap

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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**

# 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

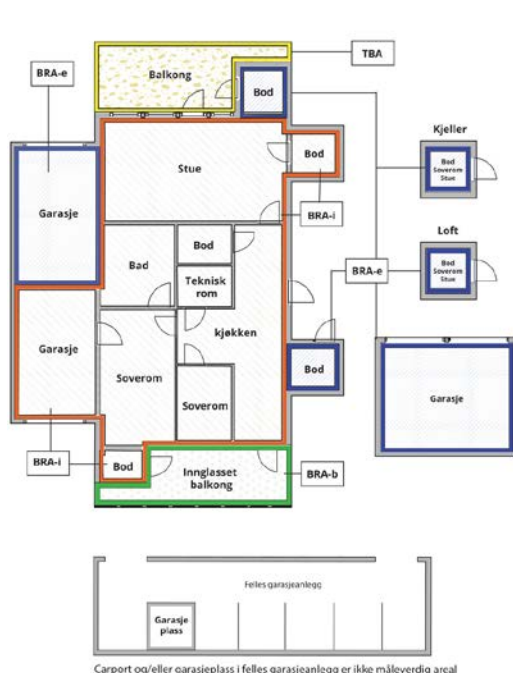
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	68			68	
Loft	25			25	8
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>93</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Loft	Bod, Loftstue, Soverom		
Kjeller		Gitter bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Skråhimling i loftetasjen begrenser det målbare areal.  
I tillegg er det kott i knevegger.

Bruksrett til gitter bod bak parkeringsplass i kjeller. Størrelse ca. 5 m<sup>2</sup> (BRA-e).  
TBA: Taktterasse.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	87	6

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

S-rom: bod i loftsetasje.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Frode Grønning	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	98		24	3146 m <sup>2</sup>	Fellesareal iflg. ambita online.	Ikke relevant

**Adresse**

Lilleakerveien 37 D

**Hjemmelshaver**

Halvorsen Tor

**Eierandel**

91 / 1905

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Eier opplyser at det medfølger parkeringsplass nr. 24 i felles garasjeanlegg under bygningen (utvendig adkomst), samt gitter bod bak.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Historikk

Oppussing:

2008/9:

-Nytt kjøkken fra HTH. Det originale kjøkkenet ble revet ut, og nytt satt inn. Det ble satt inn bortimot likt for likt med tanke på alt av plasseringer etc.

-Det ble lagt dekningsplater på de fleste veggene som originalt hadde strier. «Alt» ble pusset og malt

2018:

-Gulvet ble slipt

-«Nesten alt» ble pusset og malt

Skader:

-Det er en svakhet i gulvet under teppet på kjøkkenet.

-Fra forrige eier så har det vært en vannskade hvor varmtvannsberederen står (I underskapet på kjøkkenet).

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
3 800 000	2021	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Fdv- Produktbeskrivelse		Dels gjennomgått	Gjennomgått		Nei



## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB2024>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.03.25  
Vår ref.: 586 / 24  
Meglerns ref.:  
1008250093

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	24	<b>Bolignr</b>	
<b>Boligselskap</b>	586 Boligsameie Lilleakerveien 37	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	LILLEAKERVEIEN 37 D, 0284 OSLO	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Tor Halvorsen	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 24.03.25: kr 26 784,00 (Med forbehold om feil.)  
Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>	<b>2025-07</b>	<b>2025-08</b>
Felleskostnader	4 361	4 361	4 361	4 361	4 361	4 361
Kabel-tv / bredbånd	467	467	467	467	467	467
Stipulerte avdrag	596	596	596	596	596	596
Stipulerte rentekostnader	358	358	358	358	358	358
<b>Total</b>	<b>5 782</b>	<b>5 782</b>	<b>5 782</b>	<b>5 782</b>	<b>5 782</b>	<b>5 782</b>

## Andel fellesgjeld for Seksjon

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Nordea Bank ABP 7,50%				02.01.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	1 489 469	71 150	02.01.31

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Nordea Bank ABP - 7,50%			02.01.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	1 489 469	02.01.31

## Selskap og eiendom

**Selskap** 586 Boligsameie Lilleakerveien 37 (orgnr. 883219872)

**Antall enheter** 25

**Styrets e-post** susanne.klafstad@gmail.com

**Styreleder** Susanne Klafstad (47897031)

**Forsikring** Gjensidige Skadeforsikring (Polise 67025423)

<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	10/98
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 63 681,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 633,00
<b>Formue</b>	kr 0,00	<b>Utgifter</b>	kr 4 812,00

## Merknader

Klienten skal ta opp lån i 2021 i forbindelse med malingsarbeid.

Felleskostnadene øker med 25% fra 01.01.2025



# Husordensregler

Sameiet vårt utgjør et fellesskap som beboere hver for seg og sammen har ansvar for. Et godt forhold mellom beboere utvikler seg best ved at man direkte tar kontakt med hverandre og ikke stiller høyere krav til hverandre enn seg selv. For at dette fellesskapet skal fungere best mulig er det imidlertid nødvendig med noen grunnleggende "trafikkregler". Derfor:

## § 1. Bruk av gjesteparkeringsplasser

De fem parkeringsplassene ute er forbeholdt gjester. Selv ved kortere parkering oppfordres alle til å benytte sine respektive plasser inne i parkeringshuset. Husstander med mer enn en bil har mulighet til å leie en av to plasser inne i parkeringshuset.

1.a. Gjesteparkeringsbevis utstedes av sameiet

– hver seksjon skal ha fem eksemplarer hver merket med seksjons- etasje- og oppgangsnummer. Parkeringsbevis skal ligge i frontruta på gjestens bil når bilen står på gjesteparkeringen. Gjesteparkeringsbeviset er ment for gjester og kan derfor ikke brukes for kjøretøy som er registrert på en person/arbeidsgiver til en person/e.l. som er bosatt i boligsameiet. Gjesteparkering bør ikke overskride 24 timer uten innhentet tillatelse fra styret.

1.b. Kortidsparkeringsbevis inntil 15 minutter for BEBOERE utstedes av sameiet

– hver seksjon skal ha to eksemplarer hver. Parkeringsbevis kortidsparkering BEBOERE skal ligge i frontruta på egen bil når bilen står på gjesteparkeringen eller på indre område for på- eller avlesning.

1.c. Styret kan om nødvendig sette håndheving av parkeringsbestemmelsene ut til andre, som parkeringsselskap og/eller vaktmester.

1.d. Kostnader ved håndheving av regelverket belastes eier av det feilparkerte kjøretøyet i form av bøter ihht til enhver tid gjeldende offentlige satser på bøter for feilparkering.

## § 2. Dører og trappeopp ganger

Dører som fører til fellesbod eller garasje skal alltid være låst. Dersom problemer oppstår i automatikken til garasjeporten skal døren lukkes manuelt og styret underrettes om saken.

Benytt ikke trappeopp gangen til lagringsplass eller røykerom/private selskap etc. Påse at alminnelig ferdsel i trappeopp gangene ikke blokkeres. Barnevogner etc. må plasseres på en måte som tar hensyn til dette.

Beboerne har selv ansvar for å holde orden i trappene. Snømåking, kosting og generell orden er derfor opp til de enkelte husstander å gjennomføre. Hver husstand har ansvar fra sin trappeavsats og en etasje ned.

## § 3. Verandaer

Det er ikke tillatt å plassere usikrede verandakasser på verandakanten. Verandakasser vannes med forsiktighet slik at ikke naboer sjeneres.

Rist ikke gulvtepper fra verandaen eller i trappeopp gangen slik at det sjenerer naboer.

Verandaavløp skal ikke blokkeres. Verandaavløpet må renses for løv og skitt vår og høst. Vaskevann skal ikke tømmes i avløpet.

## § 4. Fellesområdet

Rydd opp leker etc etter bruk. Påse at ferdsel i gangvei ikke blokkeres. Sykler henvises til de oppsatte sykkelstativene.

Seksjoner med plattinger ut mot gangvei henstilles om å holde disse pene og godt vedlikeholdte slik at det bidrar til et best mulig inntrykk av eiendommen.

Ved grilling og bruk av musikk skal det taes hensyn til naboene.

Bilkjøring på området skal kun skje ved av- og pålessing.

#### **§ 5. Ro**

Av hensyn til naboene skal det i alminnelighet være nattero i leilighetene etter kl 23.00. Festligheter som går utover disse grenser skal informeres om ved nabovarsel.

Oppussingsarbeid som medfører kraftig støy bør skje på tidspunkter når det er minst mulig sjenerende for naboene. Så langt som mulig bør arbeid på helligdager unngås.

#### **§ 6. Diverse**

a) Dersom beboerne ønsker markiser skal disse kjøpe i samme type og samme farge som styret har vedtatt på oppfordring fra beboerne.

b) Husdyr er tillatt. Bruk alltid pose og ta hensyn til naboene. Utekatt er ikke tillatt.

c) Knytt alltid igjen søppelposer før du legger dem i søppelcontainen.

d) Vær ekstra forsiktig med stearinlys, grill, sigarettglør og lignende. Husk at vi bor i trehus.

For at vi alle skal trives, er det fint om samtlige tar ansvar for at området vårt ser fint ut.

# VEDTEKTER

for

## Lilleakerveien 37 Boligsameie

(org. nr. 883 219 872)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.  
Sist endret 23.05.23

### 1. Navn

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lilleakerveien 37 Boligsameie.

Sameiet består av 25 boligseksjoner i eiendommen gnr 10, bnr 98 i Oslo kommune. I kjeller er det et rom for boder og et garasjeanlegg for 27 parkeringsplasser.

Alle seksjoner har bruksrett til 1 parkeringsplass og 1 bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheters sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører/styret om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betales det et eierskiftegebyr av selger til forretningsfører.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Utleier har plikt til å informere styret om navn og kontaktdetaljer på leietakerne innen 2 dager før utleietiden starter og om hvor lenge utleietiden skal gjelde.

#### 2-2 Ladepunkt for EL-bil ol.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantennener, varmepumper, antenner eller lignende installasjoner, tillates ikke montert på fasade/terrasser/balkonger.

(5) Utleie av P-plass i garasje er kun tillatt til andre beboere i sameiet.

#### **3-2 Trivselsregler**

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Sameierne plikter å følge de trivselsregler, som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

#### **3-4 Vegetasjon/beplantning**

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved beplantning av nye trær ol. plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, varmtvannsbereider, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, og vasker, varmtvannsbereider, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale á-konto beløp fastsatt av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, kommunale avgifter evt. gressklipping, evt. vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV/internett o.l.

(3) Andel av kostnader for drift av fellesarealer fordeles etter fordelingsbrøk.

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget fordeles likt pr antall garasjeplasser. De som har garasjeplass vil bli belastet et månedlig beløp over felleskostnadene til sameiet for driftskostnader av garasjen. Størrelsen på beløpet fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid i rimelig utstrekning å endre beløpet ved behov.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 leder, 2 andre medlemmer og 1 varamedlem. Kun eiere som er beboer i sameiet kan velges til et styreverv. Ved flytting kan medlemmet fortsette i styret ut sin periode.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på



forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**8-12 Inhabilitet**

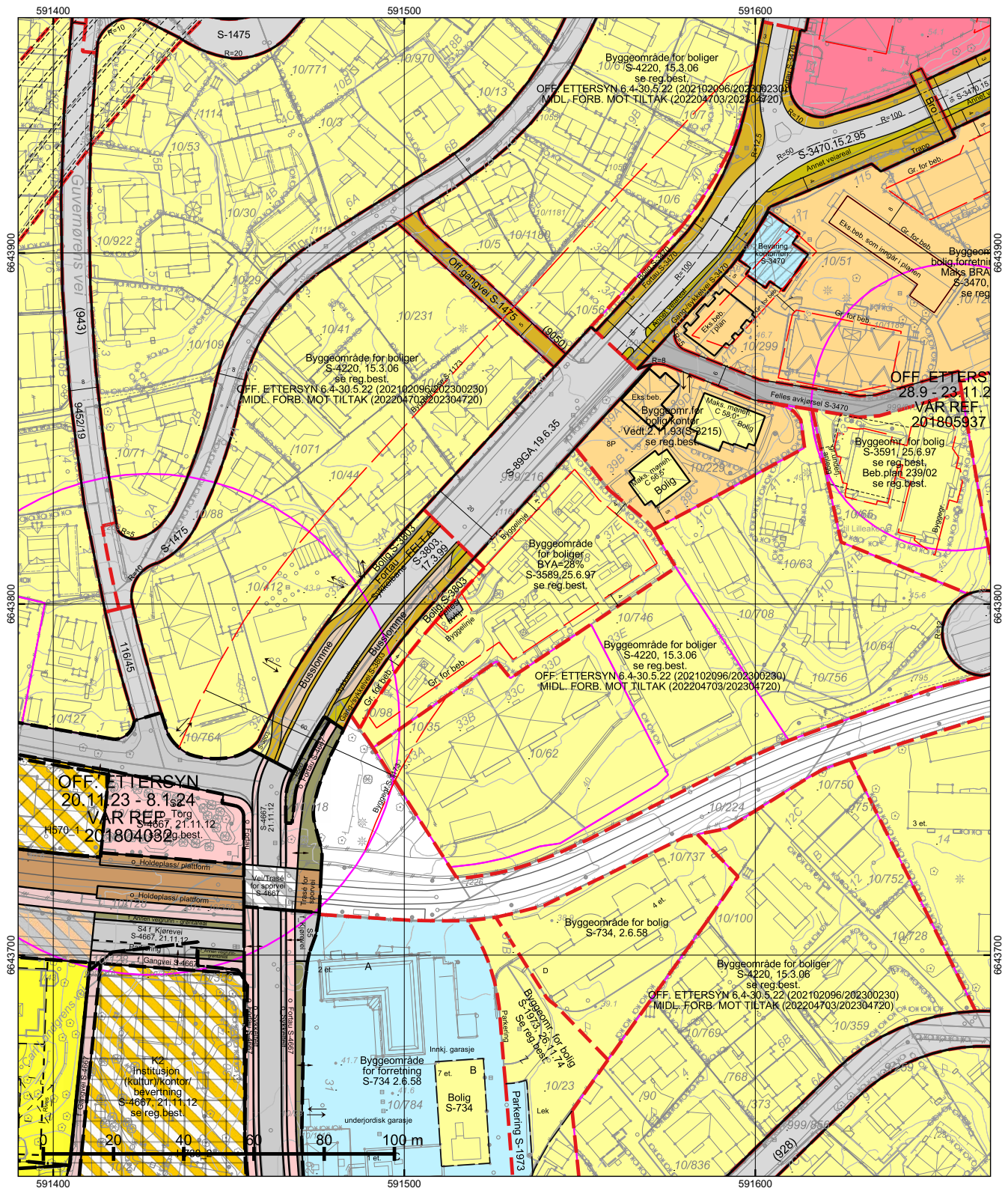
Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 17.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**



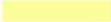









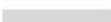












































- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

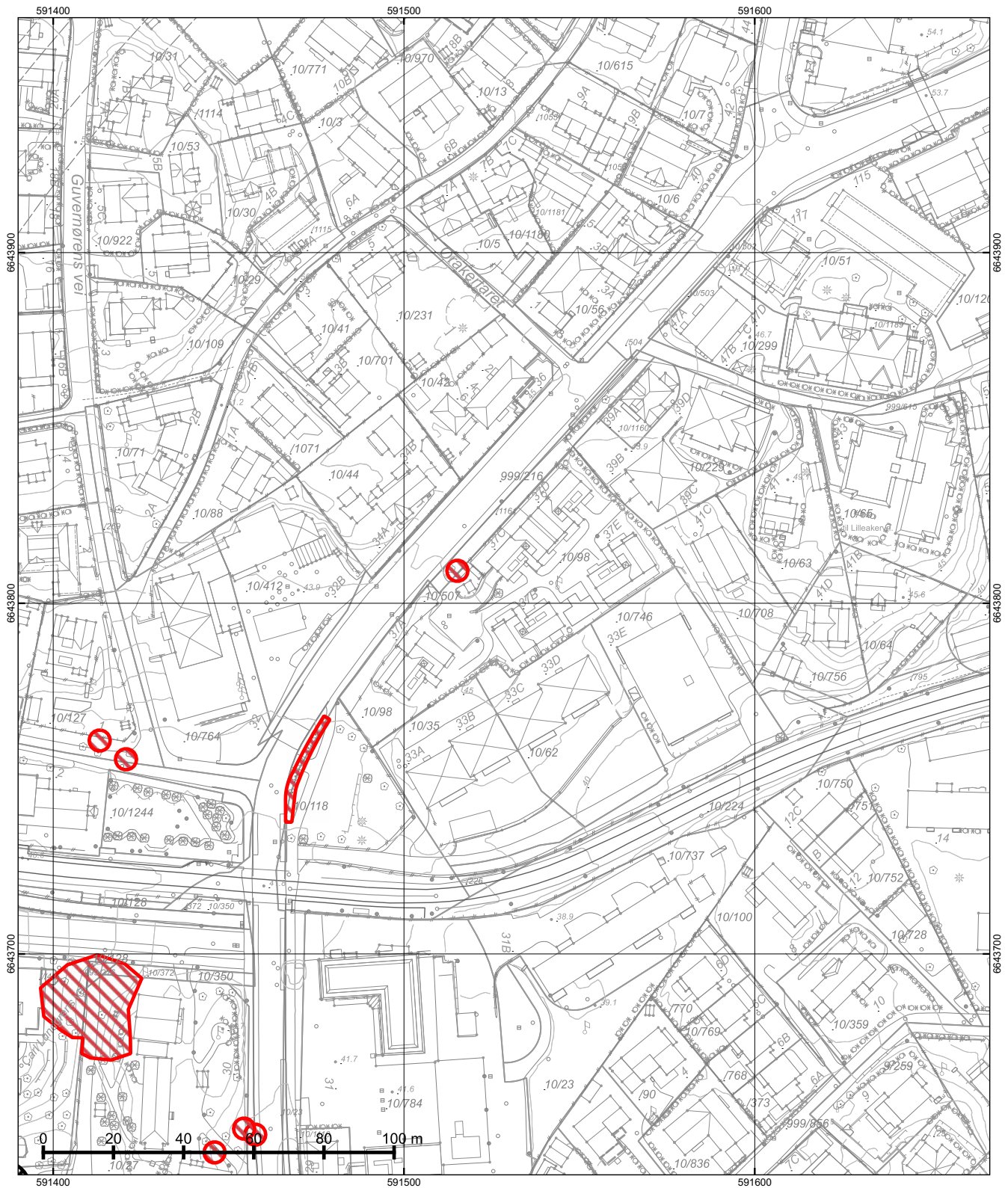
PlottID/Best.nr: 327891/ 86507707	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV
Adresse: LILLEAKERVEIEN 37D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/98	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	70 - Felles avkjørsel		Foreløpig plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Plangrense (gammel lov)
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Plangrense (ny lov)
	141 - Forr./kontor/offentlig		Grense for bebyggelse
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Beregnet senterlinje veg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygningens avgrensing i beb. plan
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Bebyggelse som inngår i planen
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	2010 - Veg		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2025 - Holdeplass/plattform		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 17.03.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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.

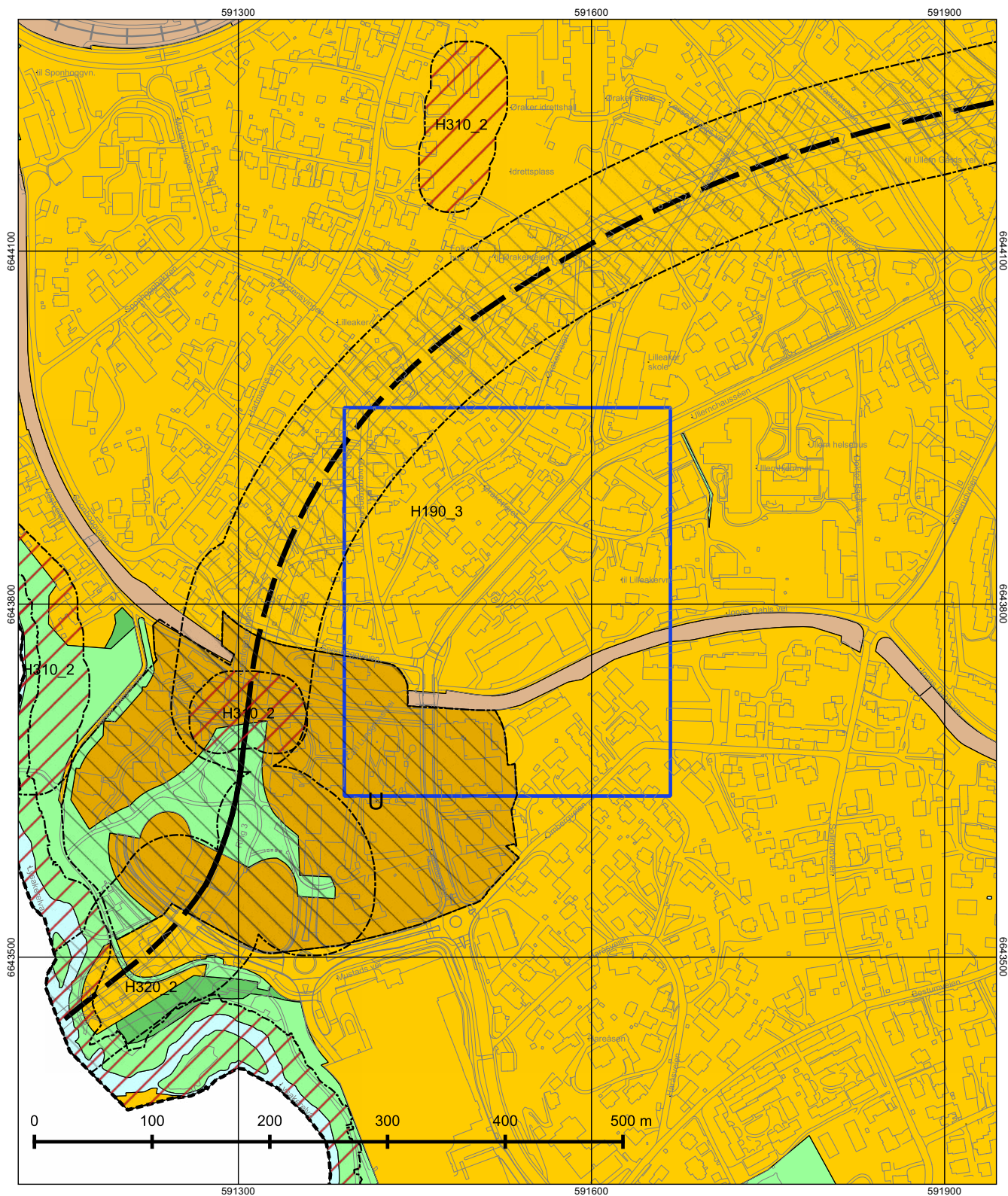
PlottID/Best.nr: 327891/ 86507707

Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV

Adresse: LILLEAKERVEIEN 37D

Kommentar:

Gnr/Bnr: 10/98



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 327891/86507707  
 Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV

### 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Nabolagsprofil

Lilleakerveien 37D - Nabolaget Øraker - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Lilleaker Linje 23, 42, 42N	2 min 0.1 km
Lilleaker Linje 13	2 min 0.2 km
Bjørnsletta Linje 3	12 min 0.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.1 km

## Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	17 min 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

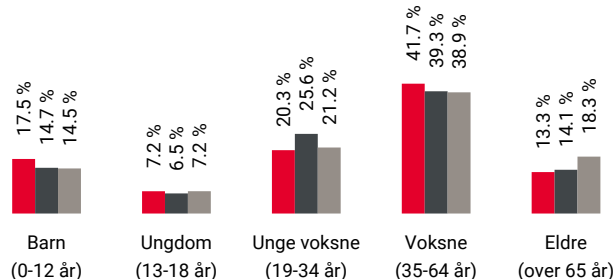
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år) 23 barn	3 min 0.2 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.4 km
Ullern barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km

## Dagligvare




Coop Prix Lilleaker	2 min
Post i butikk	0.1 km
Kiwi Lilleaker	3 min





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




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Tog/t-bane

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

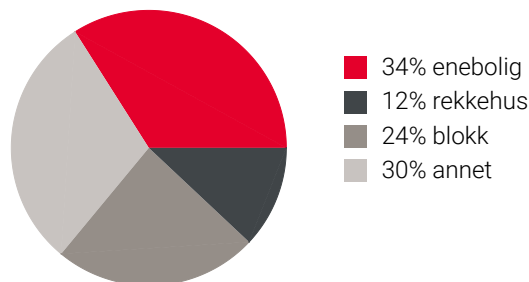
 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 87/100

## Sport

-  Øraker skole  
Aktivitetshall, ballspill 8 min   
0.6 km
-  Hullebergmyra, ballbane  
Ballspill 8 min   
0.6 km
-  Velværelset Treningsstudio 3 min 
-  SATS CC Vest 10 min 

## Boligmasse







«Sentralt til by, sjø og annen natur.  
Gode barnehage og skoletilbud.»

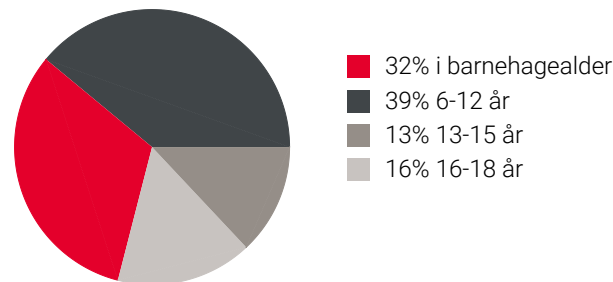
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Lilleaker butikksenter 3 min 
-  Apotek 1 Lilleaker 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

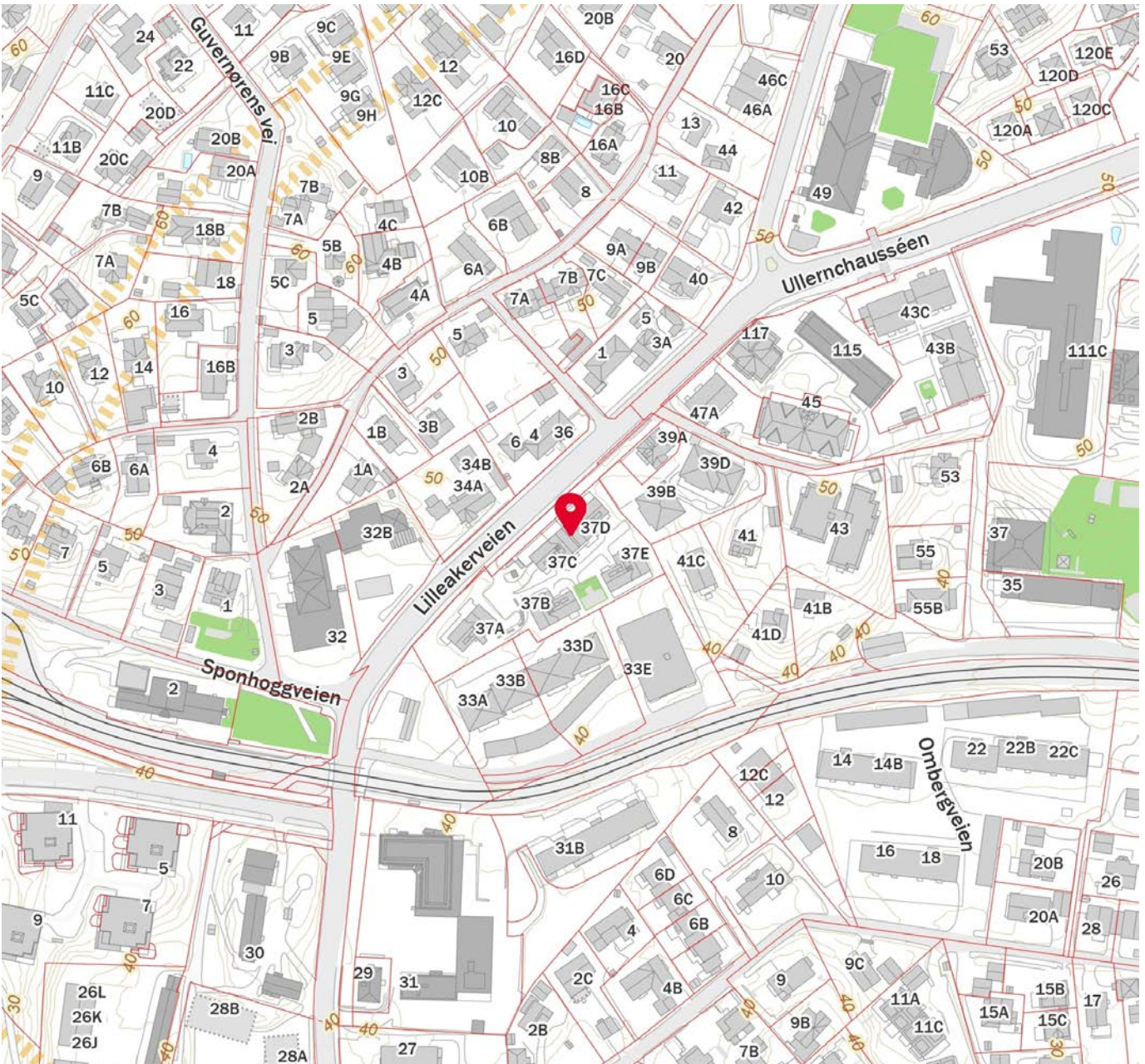
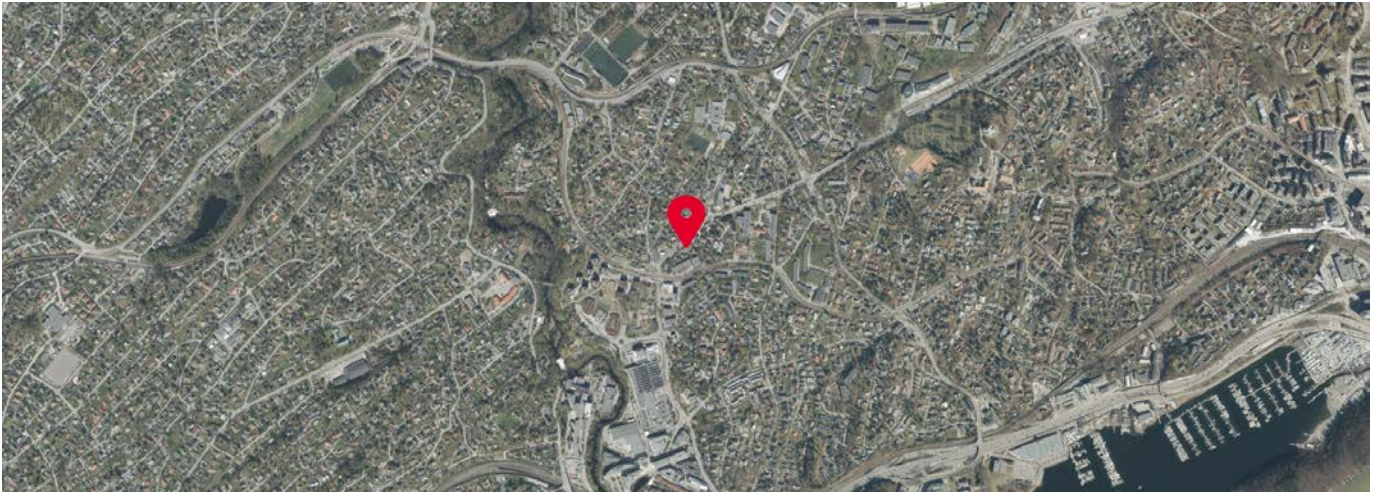


0% 47%

-  Øraker
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.



For eiendommen:

Adresse: Lilleakerveien 37D  
0284 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Klaus WestersundTelefon: 926 10 585  
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre