

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 590 000,-
Omkostn.: Kr 166 100,-
Total ink omk.: Kr 6 756 100,-
Felleskostn.: Kr 2 507,-
Selger: Ninni Haye

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 65/68 kvm
Tomtstr.: 1507.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 229
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1007250064

Toppleilighet med solrik balkong!

Leiligheten har en meget fin intern beliggenhet - i øverste etasje med sørvestvendt balkong og fritt utsyn utover nabolaget. Koselig og innbydende med delikate fargevalg og lys 3-stavs parkett.

I nærområdet finner man kjøpesenteret CC Vest, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. I tillegg finnes det flere lokale kafeer og restauranter som bidrar til et levende nærmiljø. Gangavstand til buss og T-bane for enkel tilgang til Oslo sentrum.

Oppsummert:

- Toppetasje
- Solrik balkong
- Garasjeplass med elbillader
- 2 soverom
- Selveierleilighet
- Kjøkken fra 2013

Ta kontakt med Sindre Holt (41 28 71 65) dersom det skulle være spørsmål om boligen eller oppsatt visningstidspunkt ikke skulle passe.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	56
Forretningsførerinfo	61
Ordensregler	64
Vedtekter	66
Årsberetning 2024	69
Protokoll Årsmøte 2025.....	72
Regnskap op budsjett	81
Nabolagsprofil.....	85
Reguleringskart.....	88
Budskjema.....	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bad, stue, to soverom, kjøkken

BRA-e: 3 m² Bod i utvendig trapp

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eier har påvist en stk bod i utvendig trappegang. Boden er målt til ca 2,9 m²

Seksjonen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen ble målt til ca 10 m², og har plass nr 14.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1507.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseie tomt 1 507 m², i følge Norges Eiendommer. Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Lilleakerveien 39C ligger i bydelen Ullern i Oslo, nær grensen til Bærum kommune. Området er preget av en blanding av boligområder og næringsvirksomhet, og er kjent for sin rolige atmosfære kombinert med nærhet til byens fasiliteter.

I nærområdet finner man kjøpesenteret CC Vest, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Dette gjør det enkelt for beboere å dekke daglige behov uten å måtte reise langt. I tillegg finnes det flere lokale kafeer og restauranter som bidrar til et levende nærmiljø.

Når det gjelder kollektivtransport, er området godt betjent. Trikk har stoppested kun en kort spasertur fra Lilleakerveien 39C og gir enkel tilgang til Oslo sentrum.

Samlet sett kombinerer Lilleakerveien 39C et fredelig bomiljø med nærhet til både natur og byliv, samt utmerkede kollektivforbindelser som gjør det enkelt å bevege seg rundt i Oslo og omegn.

Adkomst

Adkomst fra Lilleakerveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Ullern barnehage og Bikuben barnehage.

Skolekrets

Lilleaker skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Lilleaker med linje 23, 42 og 42N ca 200 m

Trikk: Lilleaker med linje 13 ca 300 m

T-bane: Bjørnsletta med linje 3 ca 1 km

Tog: Lysaker stasjon med 8 ulike linjer ca 1,3 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende elementer. Utvendig fasade med stående kledning med panel. Valmtak-konstruksjon i trekonstruksjoner, teknet med takstein. Betongfundamentert på fast grunn. Støpt grunnmur.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 8

Antall måneder 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: 2022. El- kontroll. Byttet ut automatsikringer (jordfeilbryter) etter dagens standard Arbeid utført av: Euro Elektroinstallasjon AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, elbillader i felles garasje. Zaptec charger. Forbruk belastes individuelt (eier av seksjonen).

Innhold

Leiligheten består av entré, stue, delvis separat kjøkken, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til boligens sør-østvendte balkong med gode solforhold. Boligen har tre boder, én mindre bod på ballong, en bod i stuen, samt en ekstern bod i trappeoppgangen.

Standard

Takkonstruksjon/loft:

Kaldt lagringsloft tilhører andelen, med adkomst via loftsluke plassert i gang/entré.

Lofet har ikke etablert gangbane. Undertaket er utført med rupanel (uhøvlet bordkledning) montert direkte på sperrene. Konstruksjonen består av taksperrer i tre, med tilhørende avstivning og kryssavstivning.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Dører:

Brann-klassifisert entrédør (B30). Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993. Profilerte, malte innerdører.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 6 m². Utvendig bod på balkongen. Impregnert trevirke på dekke. Rekkverk med malt treverk.

Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Ellers 3-stavs parkett og malt tregulv.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Bad:

Flislagt baderom. Varmekabler i gulv. Badekar, gulvfestet toalett, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via lyslist under overskap. Glatte, malte veggflater over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående

kjøleskap. Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Vannledninger:

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Avtrekk via ventiler.

Varme:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i entré/gang. Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Hovedsikring på 63 A og 6 fordelingskurser.

Info fra takstmann:

3-roms leilighet i 3. etasje med balkong. Beliggende i bydel Ullern. Seksjonen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen ble målt til ca 10 m², og har plass nr 14.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Bad generell (Kostnadsestimat: Over 300 000)

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Takkonstruksjon/loft

-Vannledninger

-Vinduer

-Dører

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Etasjeskille/gulv mot grunn

-Ventilasjon

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Ingen taklamper i stuen medfølger.

Hvitevarer

Vaskemaskin, følger med. Det gis ingen garanti på funksjonaliteten på hvitevarer.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er oversendt av eier til takstmann:

- Kjøkkenet ble pusset opp i 2013, men finnes ikke dokumentasjon på dette. Ny kontaktpunkt for platetopp på kjøkkenet ble lagt sommeren 2014 av håndverker.

- Takrenner ble utbedret under maling av bygningene sommeren 2015. Firma: Malermesterene AS.
- Felles strømmåler i underetasjen ble byttet til automatiske målere i november 2017.
- Installert el-billader til leiligheten i felles garasje i 2018.
- Service av ventilasjonssystemet i 2018 av 6 leiligheter i Lilleakerveien 39C. Firma; BBV (Bærum Blikk og Ventilasjon).
- Skadedyrkontroll utført i 2019 av Anticimex.
- Infratek Elsikkerhet AS utførte kontroll av det elektriske anlegget i 2019. Rapport foreligger. Jordfeilbryter fikset, og panelovner fester ordentlig.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra GlobalConnect med hastighet på 1000/1000 mbps, og riks-tv er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Seksjonen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen ble målt til ca 10 m², og har plass nr 14.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP899064.12.1

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

Oppvarming via panelovner og gulvvarme på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo Kommune, men med et bunnfradrag. Leiligheten ligger under bunnfradraget og betaler ikke eiendomsskatt. Det kan påløpe eiendomsskatt i fremtiden.

Formuesverdi primær

Kr 1 603 250

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 412 999

Formuesverdi sekundær år

2023

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 Eiendomsmegling 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

66/1435

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forsikring, strøm fellesarealer, brøyting, feiing av vei, generelt vedlikehold av bygninger og fellesarealer, internett og tv-løsning

Det er vedtatt at felleskostnadene skal øke med 20% fra 01.06.2025

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 507

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 10 869

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Lilleakerveien 39 B, C og D Boligsameie

Organisasjonsnummer

995 642 743

Om sameiet

Sameiet består av 16 eierseksjoner under parsell av gnr. bnr. 229 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bolig med tilhørende balkong/uteareal, garasje plass, bod alt i henhold til kjøpekontrakt. Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024: - 44 717,-

Budsjettet årsresultat 2025: -89 695,-

Pr. 31.12.2024 sto kr 88 728,- på sameiets konto.

Det er vedtatt å øke felleskostnadene med 20% fra 01.06.2025 for å bedre de økonomiske forutsetningene fremover.

Styre godkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jonas Skjellerud Endresen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 229, seksjonsnummer 7 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:

301/10/229/7:

29.09.1922 - Dokumentnr: 77 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1923 - Dokumentnr: 175 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1923 - Dokumentnr: 145 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1956 - Dokumentnr: 7240 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1972 - Dokumentnr: 10065 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:63
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1993 - Dokumentnr: 48556 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:25
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1993 - Dokumentnr: 48558 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1993 - Dokumentnr: 60055 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:98 Snr:25

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1993 - Dokumentnr: 60055 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1994 - Dokumentnr: 24238 - Erklæring/avtale
Rett til å ha stående stort bjerketre ved grensen mellom
eiendommene.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1994 - Dokumentnr: 22555 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1435

25.11.1993 - Dokumentnr: 60055 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1160 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.12.1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert for bolig med tilhørende anlegg, samt forretning/bolig.

Plansaker i området:

Saksnummer: 201805937: Lilleakerveien 47 med flere er til politisk behandling. Det er snakk om en detaljregulering hvor det er foreslått å bygge ca. 111 nye boenheter i området ved siden av leilighetsbygget. Eventuelt godkjenning av prosjektet og gjennomføring ser ikke ut til å påvirke utsyn, etc. fra leiligheten i nevneverdig grad, men vil kunne medføre byggestøy fra arbeidet i perioden. Sakspapirer oversendes fra megler ved forespørsel. Saksnummeret kan også søkes opp hos plan og bygningsetaten i Oslo.

Saksnummer 201804032: Lilleakerbyen - Planforslaget består av to alternativer: alternativ 1 og alternativ 2. Alternativ 1 er utarbeidet av forslagsstiller. Alternativ 2 er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten (PBE). Begge alternativene tilrettelegger for en transformasjon av Lilleaker/Lysaker fra et monofunksjonelt område med kontor og kjøpesenter til et flerfunksjonelt område med bolig, park, torg, forretning, bevertning og kontor. Planforslaget innebærer bl.a. høyhus, bevaring av eksisterende bebyggelse og en breddeutvidelse av Lilleakerveien. Med unntak av Lilleakerveien, er gatene nærmest Lysaker kollektivknutepunkt tenkt å i hovedsak være tilrettelagt for myke trafikanter.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

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 panterett 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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 tinglysing 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

6 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

164 750 (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))

166 100 (Omkostninger totalt)
177 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
179 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 756 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 767 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 769 800 (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 166 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger kr 3 490,- per stk.
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
2 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 116 160

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt
Eiendomsmeglerfullmektig
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

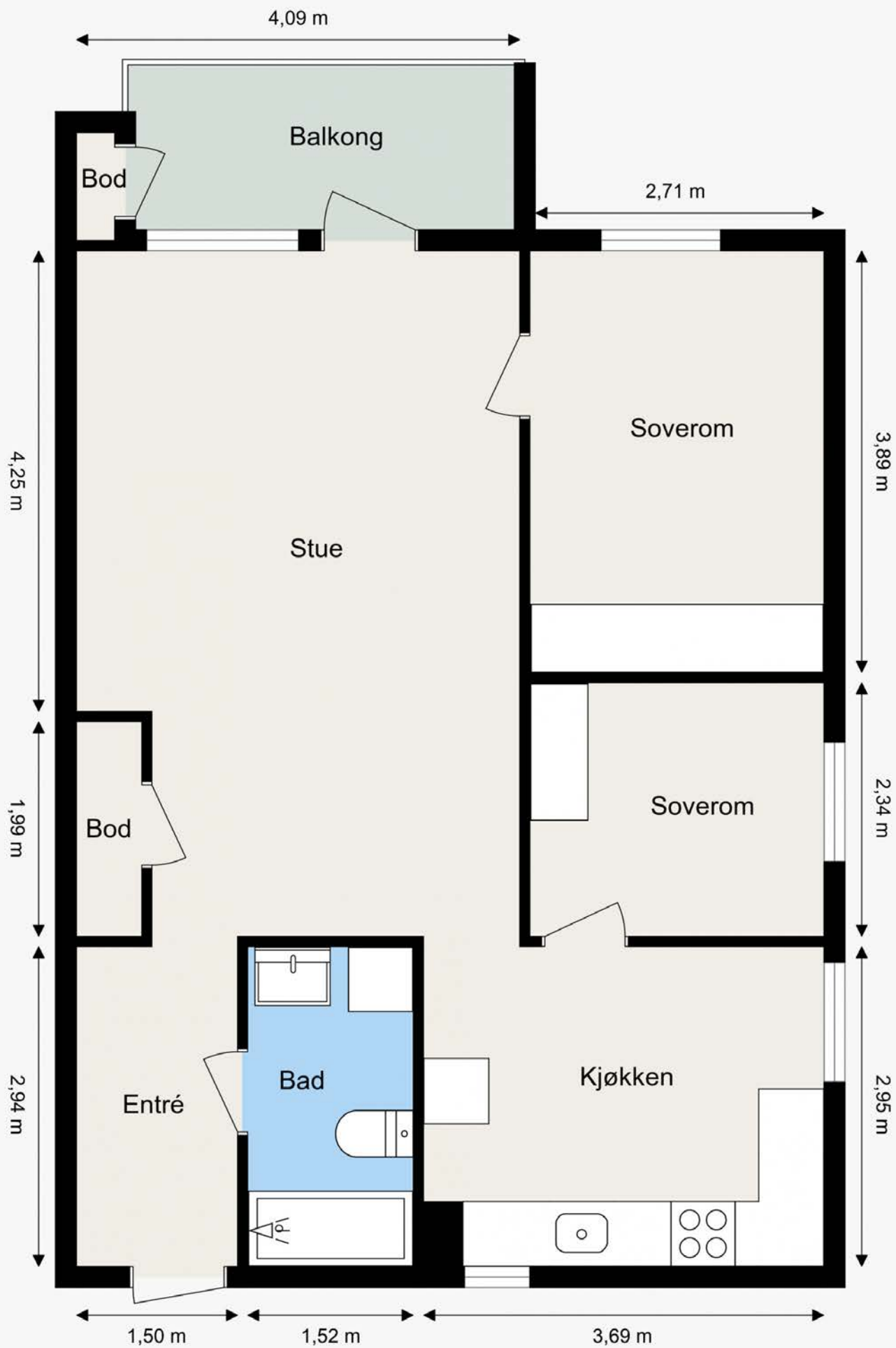
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

30.04.2025







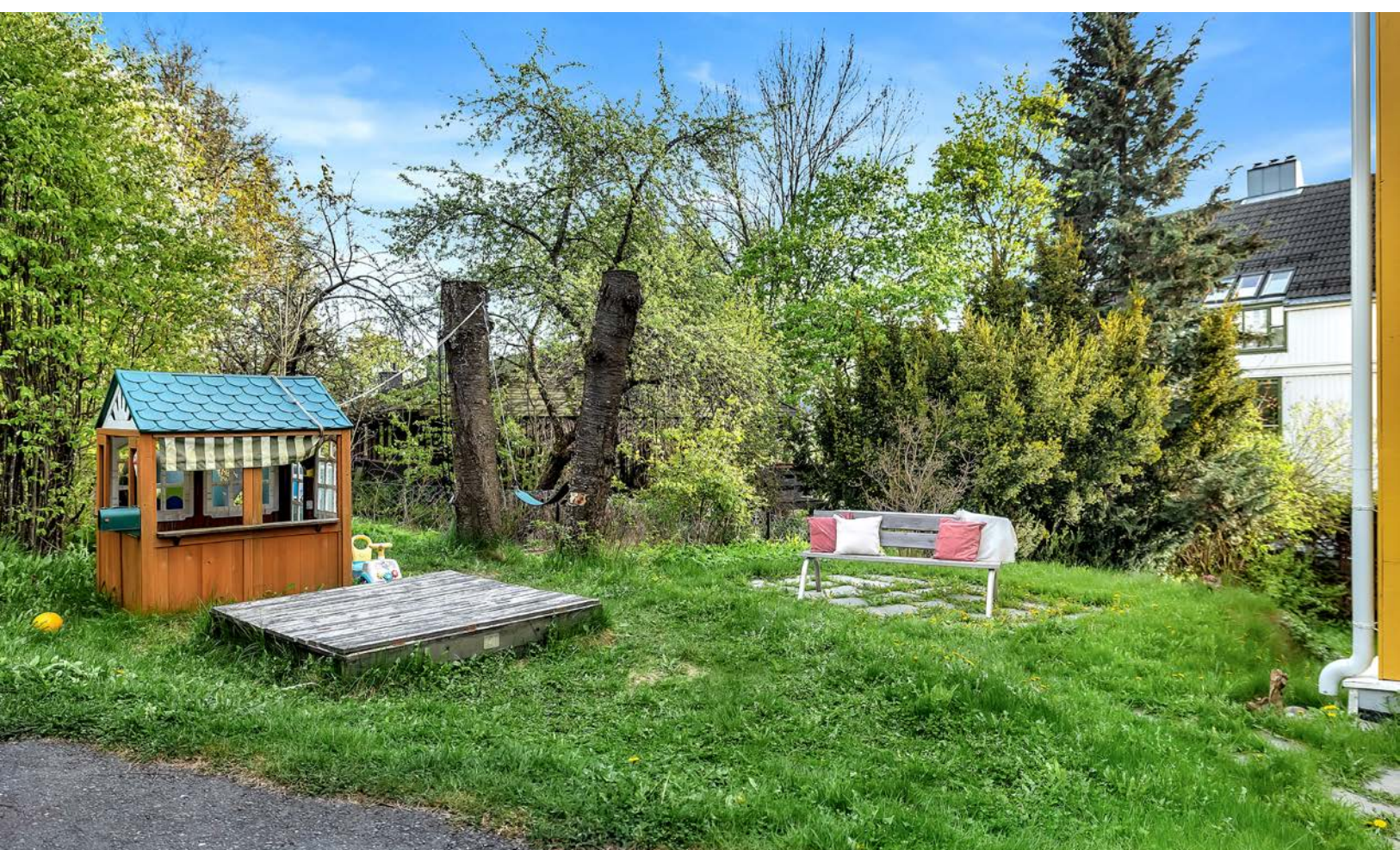














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lilleakerveien 39 C, 0284 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 229, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 15.04.2025

Oppdragsnr.: 22030-25070

Referansenummer: LE3073

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Ullern.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Oppvarming via panelovner og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 6 m².
Utvendig bod på balkongen.
Impregneret trevirke på dekke.
Rekkverk med malt treverk.

Flislagt baderom.
Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Innfliset badekar med halvvegg i glass.
Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer en stk bod, og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

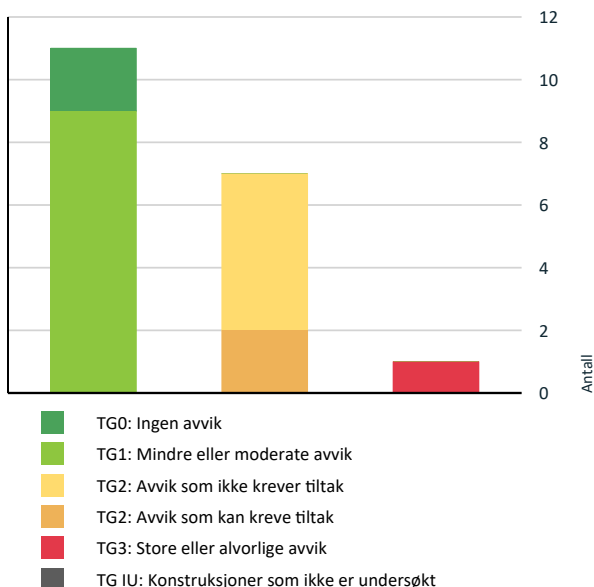
3-roms leilighet i 3.etasje med balkong

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

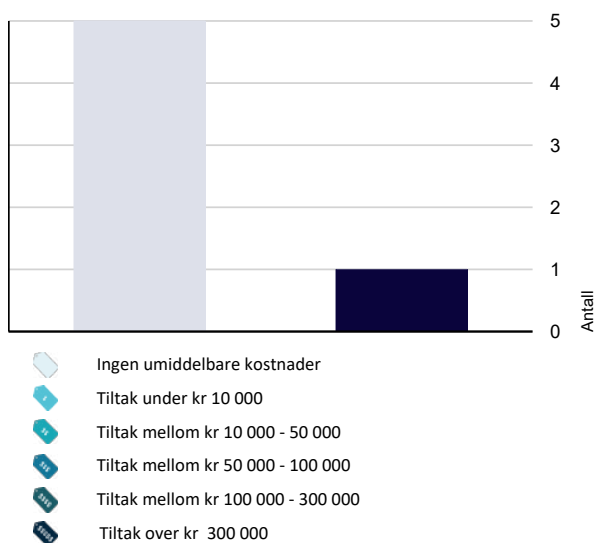
Sammendrag av boligens tilstand

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/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > Etasje > Bad > Generell**

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG



Byggeår
1994

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt lagringsloft tilhører andelen, med adkomst via loftsluke plassert i gang/entré. Loftet har ikke etablert gangbane, og inspeksjon er derfor gjennomført fra luke og begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner.

Undertaket er utført med rupanel (uhøvlet bordkledning) montert direkte på sperrene. Rupanel som undertak er en tradisjonell løsning, og vurderes å være egnet for bruk i kalde, ventilerte loftsrom, forutsatt at øvrige forutsetninger er ivaretatt.

Det er synlig luftespalte mellom undertak og takfot, noe som gir ventilasjon via gesimsen. Lufting er viktig for å sikre tilstrekkelig utlufting av kondens og eventuell fukt fra underliggende rom, og for å hindre fukt - og muggskader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen består av taksperrer i tre, med tilhørende avstivning og kryssavstivning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfylder tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ytterdør

Brann-klassifisert entrédør (B30).

Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 2 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det ble registrert noe slark i håndtak.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 6 m².

Utvendig bod på balkongen.
Impregneret trevirke på dekke.
Rekkverk med malt treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende elementer.

Utvendig fasade med stående kledning med panel.

Valmtak-konstruksjon i trekonstruksjoner, teknet med takstein.

Betongfundamentert på fast grunn.

Støpt grunnmur.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1994 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett og malt tregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviser riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og
plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for
slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold
etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva
kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng
av bilder, tv o.l.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på kjøkken).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det
kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved
befaringsstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele
rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom
hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 10 mm over en
lengde på 2 meter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er
ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører,
og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering
med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobe

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Flislagt badrom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er opplyst i tidligere takstrapport at baderommet er fra byggeår (1994).

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD

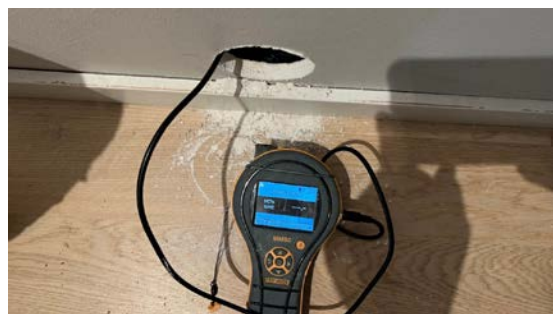
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet. Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen. Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendløkk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på beforingen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist under overskap.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstopppventil på kjøkken.
Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/utskifting av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak

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



1 TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

1 TO 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Hovedsikring på 63 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2

Tilstandsrapport

-18 inneholder.

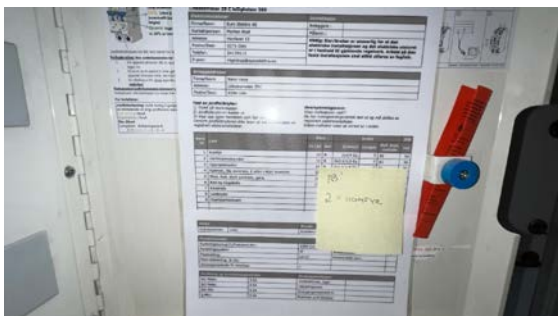
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



! 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 forenklete 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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

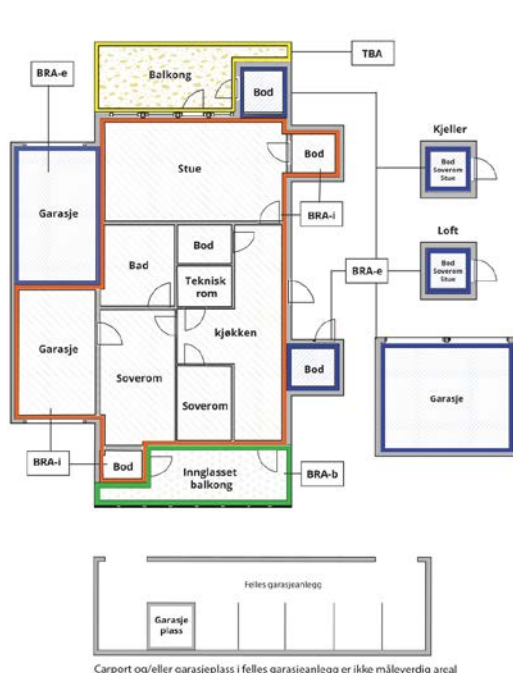
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	3		68	6
SUM	65	3			6
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Stue, To soverom, Kjøkken	Bod i utvendig trapp	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 6 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i utvendig trappegang.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen under BRA-E.

Boden er målt til ca 2,9 m²

Seksjonen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Parkeringsplassen ble målt til ca 10 m², og har plass nr 14.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnert i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende er oversendt av eier;

- Kjøkkenet ble pusset opp i 2013, men finnes ikke dokumentasjon på dette.

Ny kontaktpunkt for platetopp på kjøkkenet ble lagt sommeren 2014 av håndverker.

- Takrenner ble utbedret under maling av bygningene sommeren 2015. Firma: Malermesterene AS.

- Felles strømmåler i underetasjen ble byttet til automatiske målere i november 2017.

- Installert el-billader til leiligheten i felles garasje i 2018.

- Service av ventilasjonssystemet i 2018 av 6 leiligheter i Lilleakerveien 39C. Firma; BBV (Bærum Blikk og Ventilasjon).

- Skadedyrkontroll utført i 2019 av Anticimex.

- Infratek Elsikkerhet AS utførte kontroll av det elektriske anlegget i 2019. Rapport foreligger. Jordfeilbryter fikset, og panelovner fester ordentlig.

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)
3-roms leilighet i 3.etasje med balkong	63	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Ninni Haye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	229		7	1507 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Lilleakerveien 39 C

Hjemmelshaver

Haye Ninni

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lilleakerveien 39C ligger i bydelen Ullern i Oslo, nær grensen til Bærum kommune. Området er preget av en blanding av boligområder og næringsvirksomhet, og er kjent for sin rolige atmosfære kombinert med nærhet til byens fasiliteter.

I nærområdet finner man kjøpesenteret CC Vest, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Dette gjør det enkelt for beboere å dekke daglige behov uten å måtte reise langt. I tillegg finnes det flere lokale kafeer og restauranter som bidrar til et levende nærmiljø.

Når det gjelder kollektivtransport, er området godt betjent. Trikk har stoppested kun en kort spasertur fra Lilleakerveien 39C og gir enkel tilgang til Oslo sentrum.

Samlet sett kombinerer Lilleakerveien 39C et fredelig bomiljø med nærhet til både natur og byliv, samt utmerkede kollektivforbindelser som gjør det enkelt å bevege seg rundt i Oslo og omegn.

Om tomten

Felleseie tomt 1 507 m², i følge Norges Eiendommer.

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 507,- pr. måned (kr. 30 084,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebbyggelsen

Betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende elementer.

Utvendig fasade med stående kledning med panel.

Valmtak-konstruksjon i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Betongfundamentert på fast grunn.

Støpt grunnmur.

Rammetillatelse - 26/10-1993

Igangset.till - 04/01-1994

Tatt i bruk (GAB) - 29/06-1994

- I følge Norges Eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP899064.12.1			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningdel 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 fukttinnhold 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningdelens 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/LE3073>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250064	

Selger 1 navn
Ninni Haya

Gateadresse	
Lilleakerveien 39C	

Poststed	Postnr
OSLO	0284

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250064

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250064

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ninni Haye	c87b4ff6267a78e04bc6dc6 5215733b5440dcbe5	05.04.2025 12:14:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250064

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Vår referanse:
1007250064

Vår saksbehandler:
Sindre Holt

Telefon:
412 87 165

Vår dato:
07.04.2025

Megleropplysninger på Lilleakerveien 39C - gnr. 10, bnr. 229, snr. 7 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Ninni Høy

Adresse

Lilleakerveien 39C

Fødselsdato

12.09.1979

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Anders Burkey	Tlf. 45504288	E-post. anders_burkey@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 10	Bnr. 229	Snr. 07	Kommune Oslo	
Sameiets org.nr:	995 642 743		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF Skadeforsikring, polisenr. SP899064.12.1				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	14	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Medfølger 1 p.plass pr leilighet i garasje				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr Se punkt siste side	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 179.463,- pr 31.12.24		Seksjonens andel formue? Kr 10.869,- pr 31.12.24	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.507,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Den 1. pr mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, strøm fellesarealer, brøyting, feiing av vei, generelt vedlikehold av bygninger og fellesarealer, internett og tv-løsning			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 2.632,- (5% økning)	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato 01.01.26	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	0,- pr 31.12.24		Seksjonens renteutgifter kr:	44,- pr 31.12.24	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2.500,-	Kontonummer for betaling: 1206.29.82967		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Parkeringsplass i garasje medfølger leiligheten. Mulighet for å sette opp EL-billader, med dette må undersøkes med nåværende eier om de har gjort eller ikke da dette ikke håndteres av forretningsfører.

Oslo, 10.04.25

Sted, dato

Jonas Skjellerud Endresen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post sindre.holt@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien



Sindre Holt
Eiendomsmeglerfullmektig
sindre.holt@aktiv.no

ORDENSREGLER FOR LILLEAKERVEIEN 39 B, C og D BOLIGSAMEIE

Bil

1. Parkering av motorkjøretøyer er kun tillatt på parkeringsplassene. Dette gjelder også for motorsykler og mopeder, samt for tilhengere.
2. Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/ skistativ/ skiboks og ett sett med dekk.
3. Eiere er ansvarlige for å inspisere sin elbil lader hver uke. Det skal sjekkes visuelt for korrosjon, varmegang osv. Elbil lader skal ikke dekkes til.
4. Vis hensyn ved parkering av sykler. Det er ikke anledning til parkering av sykler i gangveien til oppgangene eller på fellesområder generelt. Sykler tas inn i garasjen om vinteren for ikke å være til hinder for snøbrøyting.

Verandaer

5. Det er ikke anledning til å plassere usikrede verandakasser oppå verandakant. Verandakasser skal vannes med forsiktighet, slik at naboens veranda ikke blir vannet samtidig.
6. Rist ikke gulvtepper fra verandaen og foreta ikke annen rengjøring på en måte som gjør at støv og skitt driver nedover naboen.
7. Bruk av vannslange til rengjøring av veranda er forbudt av hensyn til naboen under. Verandaavløp skal ikke blokkeres. Verandarenne må renses for løv og skitt, spesielt hver vår. Avløp må ikke benyttes som avløp for vaskevann.
8. Klestørk på veranda skal foregå på lave tørkestativ.

Dører og oppganger (trappeganger)

9. Ytterdører og dører som fører til fellesbod skal alltid være låst.
10. Garasjeporten må ikke forlates i åpen tilstand. Man må selv sørge for å lukke manuelt om den ved en feil blir stående åpen. I fuktig vær tørkes fotocellene på hver side, og automatikken vil virke igjen. Hjelper ikke dette må man frakoble motoren og lukke døren manuelt.
11. Benytt ikke oppgangene til lagringsplass på en måte som sjenerer den alminnelige ferdsel. Branntilsynet har påpekt at oppbevaring av utstyr og

materialer som kan hindre sikker passasje til og rømning fra leilighetene må fjernes. Barnevogner og sykler må plasseres på en måte som tar hensyn til dette.

12. Trappeoppganger skal rengjøres jevnlig. Rengjøringen skal gå på omgang mellom beboerne i hver etasje.

13. Lyspærer til fellesbelysningen kjøpes inn og oppbevares av styret. Beboerne er selv ansvarlig for bytte av disse. Dette gjelder også for lysstoffrør i garasjen.

14. Den som åpner opp takluken har også ansvar for å lukke den.

Fellesområder

15. Rydd opp i fellesområder etter deg og påse spesielt at det ikke flyter utover gangveiene.

16. Knyt alltid igjen søppelposen før den kastes i søppelbodens containere.

Diverse

17. Vaskemaskiner og andre støyfremkallende artikler og verktøy må ikke brukes mellom kl. 22:00 og 07:00.

18. Vis hensyn ved grilling og bruk av musikk på veranda / terrasse.

19. Fjernes badekaret er risikoen stor for vannlekkasje. Tørk alltid opp og luft godt. Dusjkabinett er den beste løsningen for å unngå vannlekkasje. Slike lekkasjer er ofte dyre, samt at man er ansvarlig for eventuelle skader hos naboer.

20. Avløpsrør må renses minst to ganger i året om man vil sikre seg mot at de går tette.

21. Ved legging av parkett / laminat må det benyttes et trinn- og støydempende materiale under (se huseierboken). Ansvarer ligger hos eier av leiligheten.

22. Husdyr er tillatt. Bruk pose og ta ellers vanlige hensyn.

21. Fellesutgifter betales forskuddsvis med forfall den 1. i hver måned. Ansvarer ligger hos eier av leiligheten.

22. Om noen beboere senere ønsker markiser, er de pliktig til å kjøpe samme type som styret har vedtatt på oppfordring av beboerne.

VEDTEKTER FOR LILLEAKERVEIEN 39 B, C og D BOLIGSAMEIE

Revidert / 2023

1. Navn

Boligsameiets navn skal være Lilleakerveien 39 B, C og D Boligsameie.

2. Eierforhold

Sameiet består av 16 eierseksjoner under parsell av gnr. bnr. 229 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameiebrøken.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til bolig med tilhørende balkong/uteareal, garasjeplass, bod alt i henhold til kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen parsell av gnr. 10, bnr. 229 i Oslo kommune.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven (LOE) (*Lov av 1997-05-23-31, (sist endret Lov 2017-06-16-65, ikrafttredelse fra 01.01.2018)*), samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. Forøvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.
- b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning, jf LOE §32. Vedlikeholdsansvaret regnes for
 - a. vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen
 - b. elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
 - c. hele inngangsdøren til den enkelte bolig og
 - d. alle boligens vinduer, ut- og innsideØvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.
Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.
- c) Eiendommens fellesutgifter deles ihht. sameiebrøken.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

5. Årsmøtet

- a) Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året, innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.
- b) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 av de stemmeberettigede sameiere møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste

årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. På årsmøtet har hver seksjon én stemme.

- c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. Sameier som ikke kan ta verv, skal skriftlig begrunne dette til årsmøtet og foreslå alternativ, som må godkjennes av sameiet. Sameierverv skal gå på rundgang/rotasjon mellom sameierne.

Sameiet velger et styre som skal bestå av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styret velges for 2 år av gangen.

Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

- d) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.

- e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Disponering av overskudd/dekning av tap
3. Budsjett
4. Valg av medlemmer til styret
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen

6. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forøvrig gjelder § 42 i LOE.

7. Styret

- a) Sameiet skal ha styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet blant sameierne.

Valgt styre konstitueres innen 10 dager etter ordinært årsmøte og velger selv leder, sekretær og kasserer. Styrets sammensetning meddeles sameierne deretter.

Tjenestetiden til sittende styre opphører når det nye styret har konstituert seg.

- b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

- c) Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter, Foreningen forpliktes av leder og ett styremedlem i felleskap.

- d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 4c.

- e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

- f) Styret fungerer som valgkomite.

- g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

- h) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

8. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve en sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

9. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. Pkt. 4c).

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke karakteriseres som normalt årlig vedlikehold skal planlegges og fremmes i budsjett som sendes sameierne til årsmøtet.

10. Vegetasjon/beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og lignende, plikter den enkelte sameier 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.

Det er tinglyst en avtale på gnr. 10, bnr. 229 og gnr. 10 bnr. 63 angående bevaring av et stort bjerketre som står ved tomtegrensen.

11. Veirett

Det er tinglyst adkomst- og bruks- rett til vei over gnr. 10 bnr. 229 for gnr. 10, bnr.98 og gnr. 10 bnr. 1160. Vedrørende drift og vedlikehold vises til "Vegloven".

12. Sikkerhet

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for kra 20.000,-, kroner tyvetusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av verditakst.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert 10. år regnet fra tilskjøtingsdato. Panteretten er tinglyst.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres som bestemt i LOE. Andre tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens vernetting som eneste vernetting.

LILLEAKERVEIEN 39 B, C og D BOLIGSAMEIE

ÅRSBERETNING 2024

Styret

Styret har i 2024 bestått av følgende:

- Anders Burkey (styreleder)
- Simen Alexander Pedersen (styremedlem)
- Kristine Benson (styremedlem)

Vararepresentanter har bestått av følgende:

- Ninni Haye (vararepresentant)

Følgende styremedlemmer og vararepresentanter er på valg:

- Anders Burkey (Satt som styremedlem, ble midlertidig styreleder er på valg)
- Simen Alexander Pedersen (Styremedlem har sittet i to år, er på valg)
- Kristine Benson (Styremedlem har sittet i to år, er på valg)
- Ninni Haye (vararepresentant i to år, er på valg)

Møter

Ordinært årsmøte: 28.04.25

Gjennom året har styret møttes flere ganger og vi har hatt et ekstraordinært årsmøte for å behandle tilbud fra ABBL.

Saker som har blitt diskutert i styret siste året:

- Utforsket muligheten for ekstern styreleder, fikk avslag fra aktuell kandidat, så det ble ikke tatt videre til resten av sameierne.
- Eiendomsforvaltning og forretningsførsel fra ABBL
- Dør på søppelskur: I forbindelse med takeaway i nabobygget, og stor bruk av vårt søppelskur av eksterne blant annet 39A. Så har det blitt innhentet tilbud på dør til søppelskur, styret har ikke hatt budsjett til å godta tilbudet.
- Garasjetak: Innhentet tilbud og orientert om på ekstraordinært årsmøte, men blir tatt videre når sameiet går over til ABBL.
- Utelys: Innhentet tilbud, men styret har ikke hatt budsjett til å godta tilbudet.

Forretningsfører

Jonas Skjellerud Endresen

Økonomi

Hovedpunkter i regnskapet 2024:

Driftsinntekter	1 719 948
Personalkostnader	72 567,60
Driftskostnader	1 691 376,90
Finansinntekter/finanskostnader	720,94
Årsresultat (<i>underskudd</i>)	- 44 717,44

Regnskapsåret 2024 endte med et underskudd på kr. 44 717,44 mot et budsjettert underskudd på kr. 36 795,60

Sameiets personalkostnader har økt fra 2023 til 2024, grunnet økt honorar til forretningsfører etter vedtak på årsmøtet i 2024.

Inntektene og de fleste kostnadene har vært i tråd med budsjett, men det har generelt vært noe høyere prisstigning enn budsjettert, spesielt på renovasjon, vann og avløp. Her har kostnadene økt med nesten 20 %. Ellers ligger det største avviket på kabel tv / internett posten, der økningen har kommet på grunn av avtalen med Global connect og RiksTV.

Sameiets likviditet har gått ned i perioden. Pr 31.12.23 sto det kr. 226.037 på sameiets konto, mens det pr 31.12.24 sto kr. 88 728,68. Likviditeten vurderes som tilstrekkelig til å dekke ordinære driftsutgifter og planlagt vedlikehold, forutsatt at restanser på felleskostnader (kr 96 680 pr 31.12.2024) reduseres gjennom aktiv oppfølging.

Styret viser for øvrig til sameiets årsregnskap og tilhørende noter for mer detaljer.

Husleie

Husleien økte med 5 % fra 01.01.24.

Vedlikehold

- Vedlikehold av tak og nye takrenner utført sommeren 2024.
- Nytt tak, stabilisering og nye takrenner på søppelskur utført høst 2024, etter forsikringssak.
- Oppgradering av teknisk infrastruktur ved oppgradering til fiber gjennom Global Connect, utført sommeren 2024
- Kontroll av ventilasjonsanlegg i forbindelse med takvedlikehold, utført sommer 2024.
- Utført vedlikehold på et ventilasjonsrør i bygg D, utført høst 2024.

Anticimex

Gjennomført tre kontroller. Aktivitet i alle åtestasjoner utvending, tiltak var å fulle på med nytt åte.

Utearbeid / Dugnader

Dugnad for sommer gjennomført 13. mai 2024

Høstdugnad gjennomført 23. oktober 2024.

Styret kan melde om at det var godt oppmøte på dugnader i 2024, med servering av vafler til deltakere.

Dugnad for 2025, er lagt til 13. mai 2025.

Huseiernes Landsforbund

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund som har en rekke rådgivningstjenester og produkter.

Veglaget

Veglaget har en avtale med vaktmesterkompaniet når det gjelder snømåking og feiing av veien og parkeringsplasser.

Lilleaker, 20.04.25

Styret

Protokoll

Årsmøte 2025

Lilleakerveien 39

Tidsrom	28. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	20. apr. 21:03
Møteform	Fysisk
Møteleder	Kristine Louise Benson
Referent	Simen Alexander Pedersen
Protokollvitner	Øyvind Heiene Kristin Müller Thomassen

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.3. Møteleder

Kristine Louise Benson

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Geir Ellefsen stiller som møteleder

1.4. Referent

Simen Alexander Pedersen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Simen godkjent som referent

1.5. Protokollvitner

Øyvind Heiene, Kristin Müller Thomassen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Øyvind og Kristin godkjent som protokollvitner

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

12 eiere tilstede, 5 fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg

Årsberetning 2024.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsberetning er godkjent

3. Regnskap

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf
2. Balanse 2024.pdf
3. Noter til regnskap 2024.pdf
4. Budsjett 2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Regnskapet er godkjent.

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Honorar til styret foreslås å forbli uendret for 2025.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Honoraret forblir uendret på 30 000,-

5. Saker fra styret

5.1. Økning av felleskostander

Beskrivelse

Som dere ser ut fra budsjett for 2025, budsjetteres det med et ganske stort underskudd for 2025.

Styret foreslår å øke felleskostnadene fra 1.6.2025 med 20%, og at det reguleres som normalt igjen fra 1.1.2026.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent økning på 20% fra 1.6.2025, uten stemmer i mot.

5.2. Asfaltering i Lilleakerveien- andel sameiet Lilleakerveien 39 B-D

Beskrivelse

Fra Veilaget:

Det har over lang tid vært et ønske om å utbedre vår (private) felles vei. Det er flere dype hull oppover i veien. Har innhentet tilbud fra Hermansen Maskin (som har gjort jobber for oss tidligere, med gode resultater) og Vaktmesterkompaniet, begge fraråder oss å "flekke", da det bare vi løse seg opp, og vi da raskt må asfaltere hele veien. Området som skal asfalteres er fra innkjøringen fra Lilleakerveien, og opp til ny asfalt rett før Lilleakerveien 43 B/C. Følger vi fordelingen som gjelder for måking/ feiing, så vil det bli så "rettferdig" fordelt som mulig. Se vedlagte tilbud fra Hermansen Maskin og VK. Jeg ønsker å gå for Hermansens forslag. Vedr. nye fartsdumper er det best å bytte ut disse også, da de som er der nå, begynner å bære preg av mye bruk.

Nederst i mailen ligger kostnad for hver andel , det kan tilkomme tillegg, fartsdumper og uforutsette ting som gjør at totalen vil endres. Er det ønske om å diskutere dette på et felles møte, si ifra, så innkaller jeg.

Ellers vil jeg informere om at skulle det fremover (i vinterhalvåret) komme voldsomme snøfall, kan det være behov for bort kjøring av snø, som faktureres i henhold til fordelingsnøkkel.

Andel asfaltering Lilleakerveien:

Tot. Kostnad inkl. mva. eks. fartsdumper

Andel sameiet Lilleakerveien 39 B-D- 22,31% -kr. 44062,25,-

Styrets forslag er at dette stemmes over, for eller i mot med 2/3 flertall i og med at dette ikke sees på som vanlig vedlikehold.

Vedlegg

Scan2025-04-07_134401(1).pdf

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styret trekker saken fra årsmøtet, og nytt styre behandler denne saken.

6. Innkommende saker

6.1. Protokolltilførsel til protokollen fra årsmøtet 15.05.24

Beskrivelse

Sak 6 Innkomne saker: 6.1 Taket hos Randi.

Dette var en orienteringssak og det ble ikke fattet noe vedtak. Det forelå heller ikke noe tilbud i saken fra Brødrene Hammerstad. Referansen er til en annen sak med en tekst som skulle vært strøket her. Dette gjorde jeg styret oppmerksom på like etter at protokollen kom ut. Det er helt vesentlig for senere dokumentasjon at protokollen blir rettet opp.

Forslag: «Setningen «Beslutter at styret godtar tilbudet fra Brødrene Hammerstad.» strykes fra sak 6.1 i protokollen av 15.05.24.»

Vedlegg

LVN39 til styret 110425 (1).docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Denne har ingen virkning, fordi tilbudet er foreldet og ikke godtatt av styret. Protokollen fra 2024, kan ikke redigeres men det er godkjent at det er besluttet den strykes.

6.2. Trampoline

Beskrivelse

Flere sameiere har ønske om trampoline i fellesområdet.

Det at styret tillater trampoline på fellesarealene kan altså gi styret et ansvar. Så styret ønsker at sameierne skal beslutte om det blir trampoline eller ikke.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Geir informerer om reglene rundt HMS og sameier, da styret stiller seg ansvarlig.

Ingen stemmer for trampoline. Årsmøtet har vedtatt at det ikke blir satt opp en trampoline i fellesområdet.

7. Valg

Styreleder

Sameiere (For 2 år)

Vedtak

Hilde Hjelseth

Styremedlem (2 til valg)

Sameiere (For 2 år)

Vedtak

Jo Fridstrøm og Kristine Benson

Varamedlem

Sameiere (For 2 år)

Vedtak

Iryna Sabor

Signaturer

Øyvind Heiene /sign

28.04.2025 20:54

Kristin Müller Thomassen /sign

28.04.2025 20:35

Kristine Louise Benson /sign

28.04.2025 20:41

LILLEAKERVEIEN 39 B, C OG D BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	NOTE	REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT
	1	2024	2024	2023	2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Husleieinntekt		473 076.00	473 076.00	450 552.00	450 552.00
Kapitalinnhenting		1 246 872.00	1 246 868.00	0.00	0.00
Dugnadsinnbetaling		0.00	0.00	500.00	0.00
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 719 948.00	1 719 944.00	451 052.00	450 552.00
PERSONALKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-30 000.00	-30 000.00	-25 000.00	-25 000.00
Styrehonorarer		-30 000.00	-30 000.00	-30 000.00	-30 000.00
Arbeidsgiveravgift	14.10 %	-8 460.00	-8 460.00	-7 755.00	-7 755.00
Feriepenger	12.00 %	-3 600.00	-3 600.00	-3 000.00	-3 000.00
Arbeidsgiveravgift av feriep.	14.10 %	-507.60	-507.60	-423.00	-423.00
SUM PERSONALKOSTNADER	2	-72 567.60	-72 567.60	-66 178.00	-66 178.00
DRIFTSKOSTNADER:					
Renovasjon, vann og avløp		-143 140.54	-130 000.00	-122 285.22	-107 000.00
Strøm		-23 535.00	-30 000.00	-28 996.43	-25 000.00
Snøbrøyting/feiling av vei		-30 113.00	-29 500.00	-28 036.00	-27 000.00
Driftsmaterialer, hagearbeid, utlegg	3	-16 340.40	-10 000.00	-5 166.00	-12 500.00
Vedlikehold	4	-1 283 050.79	-1 296 868.00	-35 031.72	-125 000.00
Kabel TV		-103 364.12	-95 109.00	-89 874.56	-85 000.00
Forsikringer		-75 806.00	-75 800.00	-65 805.00	-65 000.00
Huseiernes landsforbund		-2 130.00	-2 130.00	-1 990.00	-1 890.00
Sameiermøte/styremøte		0.00	0.00	0.00	0.00
Leie datasystemer		-9 765.00	-11 500.00	-11 185.00	-3 000.00
Internett El-billader		-3 040.00	-3 015.00	-3 015.00	-3 200.00
Bank og kortgebyr		-1 092.05	-250.00	-523.30	-250.00
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 691 376.90	-1 684 172.00	-391 908.23	-454 840.00
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Renteinntekter		0.00	0.00	0.00	0.00
Rentekostnader		-720.94	0.00	-264.05	0.00
SUM FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		-720.94	0.00	-264.05	0.00
SUM TOTALE INNTEKTER		1 719 227.06	1 719 944.00	450 787.95	450 552.00
SUM TOTALE KOSTNADER		-1 763 944.50	-1 756 739.60	-458 086.23	-521 018.00
ÅRSRESULTAT		-44 717.44	-36 795.60	-7 298.28	-70 466.00

NOTER FOR REGNSKAPSÅRET 2024

NOTE 1:

REGNSKAPSPRINSIPPER:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak

NOTE 2:

PERSONALKOSTNADER:

Personalkostnadene i 2024 knytter seg til styrehonorar og forretningsførerhonorar.

Gjelder:	Beløp	AGA 14.1%	FP 12%	AGA av FP 14.1%	Sum
Styrehonorar	30 000.00	4 230.00	-	-	34 230.00
Forretningsførerhonorar	30 000.00	4 230.00	3 600.00	507.60	38 337.60
SUM PERSONALKOSTNADER:	60 000.00	8 460.00	3 600.00	507.60	72 567.60

NOTE 3:

DRIFTSMATERIALER, HAGEARBEID, UTLEGG:

Mars:	CB belysning: lyspærer	199.00
April:	Jernia: isekk avfallshåndtering	996.00
Mai:	Komplett: Ring doorbell	2 627.00
Mai:	Plantasjen: planter, jord og bark	1 764.80
Mai:	Kiwi: dugnad	258.30
Mai:	Isekk: avfallshåndtering	2 455.00
Mai:	Maxbo og Hageland: planter og jord	1 145.80
Mai:	Hageland: planter og jord	549.80
Juli:	Plantasjen: gardena dusjpistol	668.00
Oktober:	Mester Grønn: planter	650.00
Oktober:	Rema 1000: dugnad	252.80
November:	Isekk: avfallshåndtering	2 655.00
November:	Jernia: plastkniv	129.00
November:	Jernia: isekk avfallshåndtering	996.00
November:	Jernia: antiskli	447.50
Desember:	Lyreco: parkeringslapper	546.40
SUM DRIFTSMATERIALER, HAGEARBEID, UTLEGG		16 340.40

NOTE 4:

VEDLIKEHOLD:

Mars:	Smart Elektro: feilsøking og retting Zaptec anlegg	5 918.00
Juni:	Brødrene Hammerstad: takprosjekt	500 000.00
Juni:	Smart Elektro: kontroll av ladeanlegg 2024	4 000.00
Juni:	Smart Elektro: internkontroll elektro 2024	5 929.00
Juli:	Brødrene Hammerstad: takprosjekt	746 868.00
Juli:	Anticimex: årlig skadedyrbehandling	10 883.79
Oktober:	Brødrene Hammerstad: takprosjekt	3 452.00
Desember:	IF Skadeforsikring: egendandel forsikringssak	6 000.00
SUM VEDLIKEHOLD		1 283 050.79

NOTE 5:

FORSKUDDSBETALTE DRIFTSKOSTNADER:

I posten for forskuddsbetalte driftskostnader ligger betalt faktura til RiksTv gjeldende 2025

LILLEAKERVEIEN 39 B, C OG D BOLIGSAMEIE

BALANSE PR 31.12.24

	NOTE	BALANSE 2024	BALANSE 2023
EIENDELER:			
Restanser på felleskostnader		96 680.00	4 929.00
Forskuddsbetalte driftskostnader		2 536.00	0.00
Bankinnskudd DNB		82 783.68	226 037.02
SUM EIENDELER		181 999.68	230 966.02
EGENKAPITAL OG GJELD:			
Egenkapital		101 101.33	145 818.77
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 067.00	13 730.00
Leverandørgjeld		6 263.75	5 239.25
Skyldig skattetrekk		9 000.00	7 000.00
Skyldig feriepenger		3 600.00	3 000.00
Skyldig arbeidsgiveravgift		8 460.00	7 755.00
Skyldig arb.avgift av feriepenger		507.60	423.00
Påløpt styre-/forretningsfører honorarer		51 000.00	48 000.00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD:		181 999.68	230 966.02

LILLEAKERVEIEN 39 B, C OG D BOLIGSAMEIE

BUDSJETT

	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2024
DRIFTSINNEKTER:		
Husleieinntekt	496 668.00	473 076.00
Kapitalinnhenting	0.00	1 246 868.00
SUM DRIFTSINNEKTER	496 668.00	1 719 944.00
PERSONALKOSTNADER:		
Forretningsførerhonorar	-12 500.00	-30 000.00
Styrehonorarer	-30 000.00	-30 000.00
Arbeidsgiveravgift 14.10 %	-5 992.50	-8 460.00
Feriepenger 12.00 %	-1 500.00	-3 600.00
Arbeidsgiveravgift av feriep. 14.10 %	-211.50	-507.60
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 204.00	-72 567.60
DRIFTSKOSTNADER:		
Renovasjon, vann og avløp	-160 000.00	-130 000.00
Strøm	-25 000.00	-30 000.00
Snøbrøyting/feiing av vei	-31 500.00	-29 500.00
Driftsmaterialer, hagearbeid, utlegg	-10 000.00	-10 000.00
Vedlikehold	-50 000.00	-1 296 868.00
Kabel TV	-105 180.00	-95 109.00
Forsikringer	-87 029.00	-75 800.00
Huseiernes landsforbund	-2 250.00	-2 130.00
Sameiermøte/styremøte	-1 000.00	0.00
Leie datasystemer	-10 500.00	-11 500.00
Forretningsførsel	-50 000.00	0.00
Internett El-billadere	-3 200.00	-3 015.00
Bank og kortgebyr	-500.00	-250.00
SUM DRIFTSKOSTNADER	-536 159.00	-1 684 172.00
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:		
Renteinntekter	0.00	0.00
Rentekostnader	0.00	0.00
Utbytte	0.00	0.00
SUM FINANSINNEKTER/-KOSTNADER	0.00	0.00
SUM TOTALE INNEKTER	496 668.00	1 719 944.00
SUM TOTALE KOSTNADER	-586 363.00	-1 756 739.60
ÅRSRESULTAT	-89 695.00	-36 795.60

Nabolagsprofil

Lilleakerveien 39C - Nabolaget Øraker - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lilleaker Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Lilleaker Linje 13	3 min 0.3 km
Bjørnsletta Linje 3	12 min 1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.1 km

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

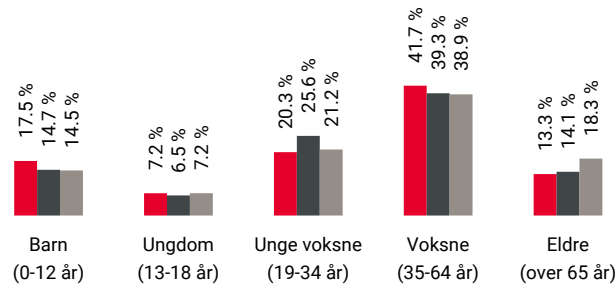
Veldig bra 88/100



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	4 min 0.3 km
Ullern barnehage (0-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Bikuben barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Lilleaker Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Lilleaker	4 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 naboen 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	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Hullebergmyra, ballbane	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
Velværelset Treningsstudio	5 min	🚶
SATS CC Vest	11 min	🚶

Boligmasse



- 34% enebolig
- 12% rekkehus
- 24% blokk
- 30% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lilleaker butikkssenter

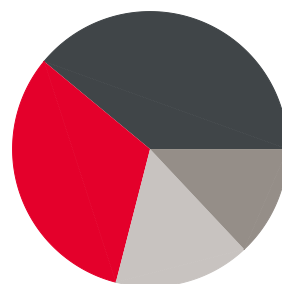
4 min 🚶



Apotek 1 Lilleaker

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

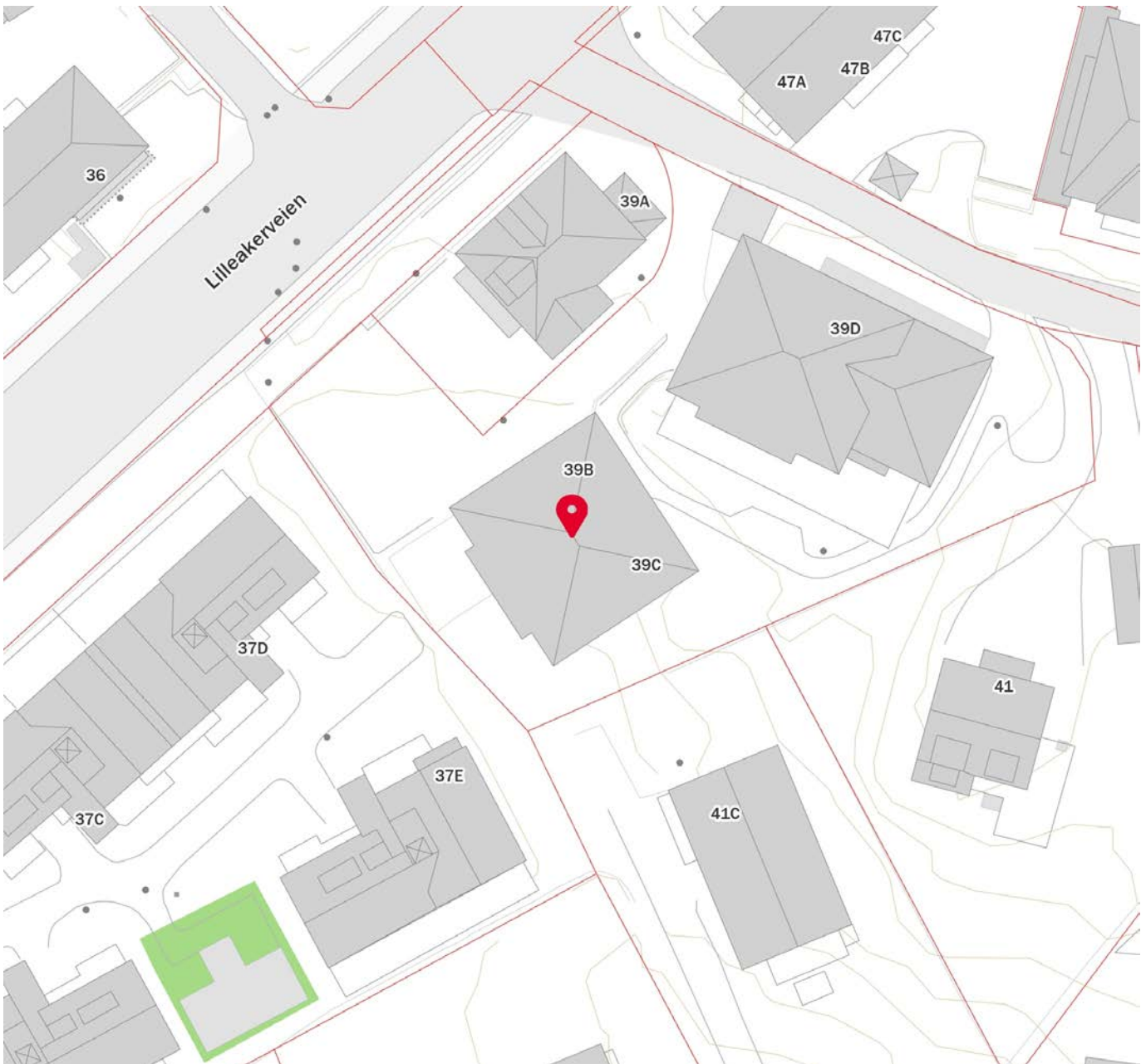
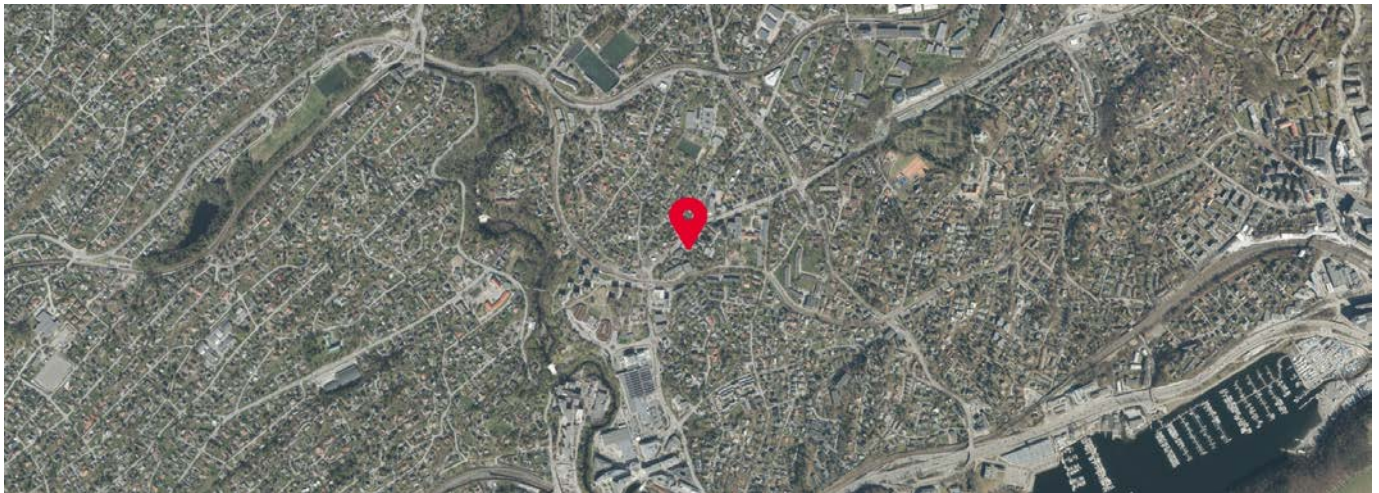
47%

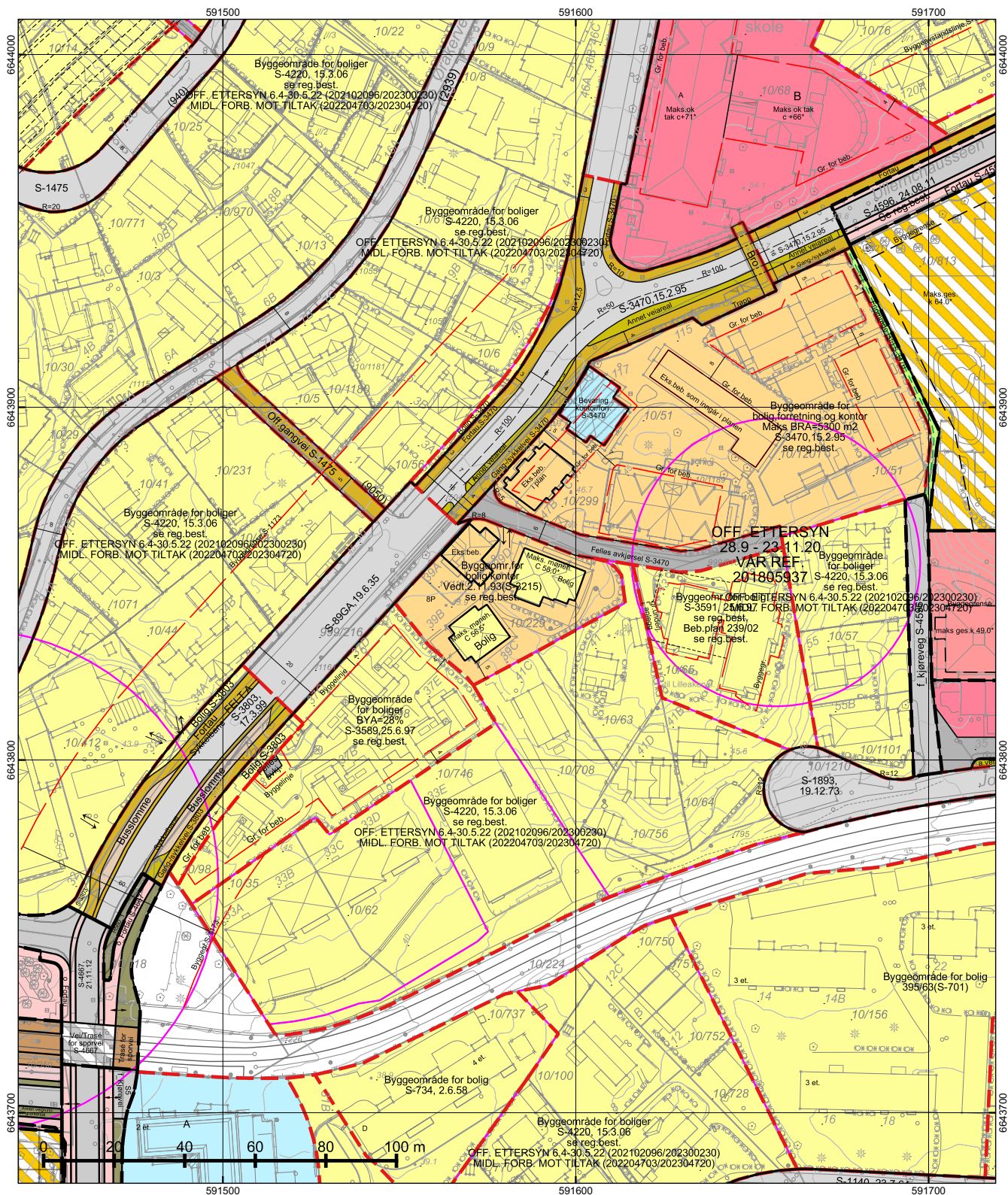


- Øraker
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142062/ 86510848

Adresse: LILLEAKERVEIEN+39C

Gnr/Bnr: 10/229

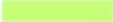
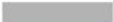
Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV

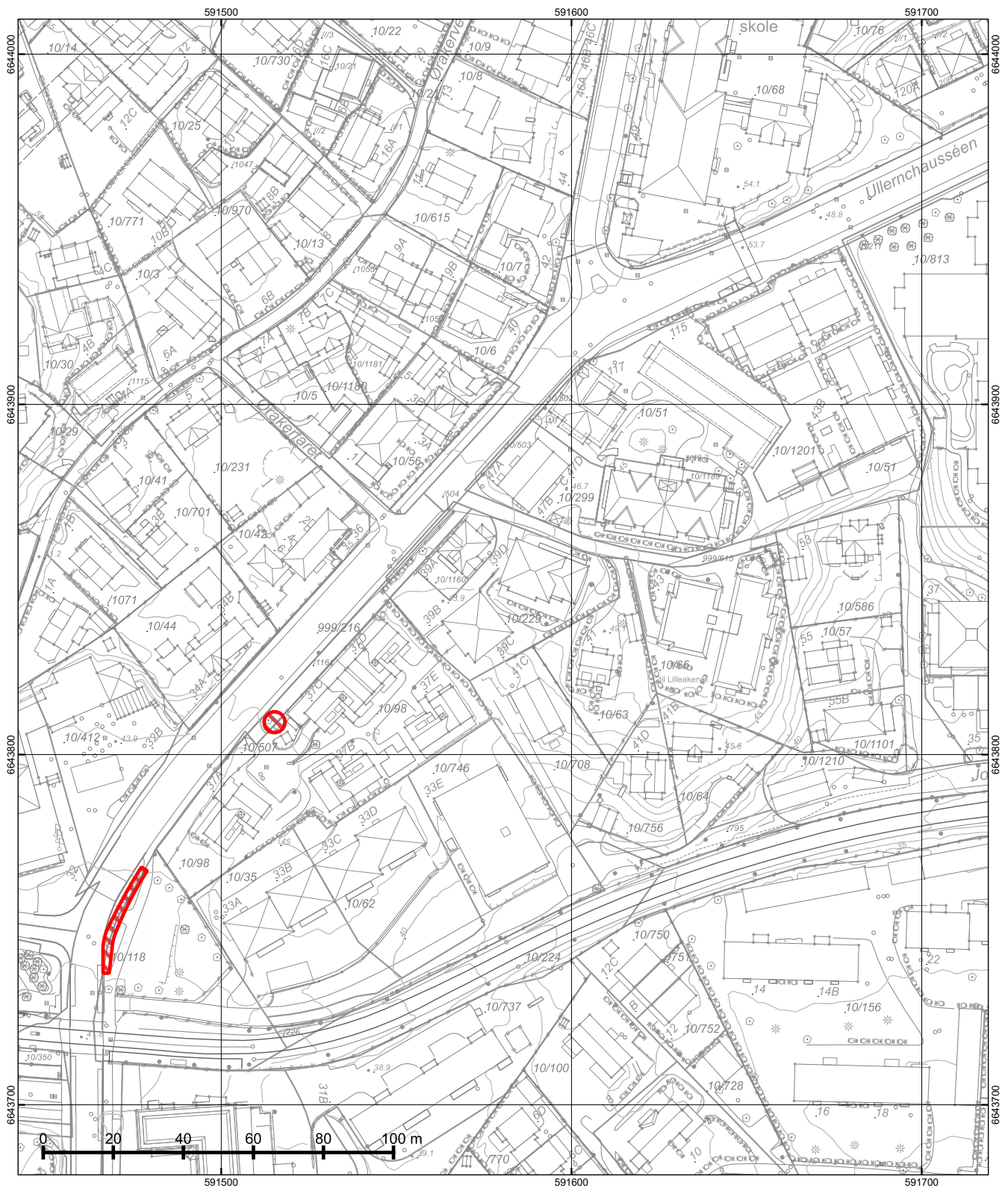
Kommentar:

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)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Plangrense (ny lov)
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Regulert eiendomsgrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Grense for bebyggelse
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Beregnet senterlinje veg
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som inngår i planen
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1161 - Barnehage		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	2010 - Veg		Eksisterende tre som skal bevares
	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		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	RbBevaringGrense		
	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 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo  Dato: 30.04.2025 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: 142062/ 86510848	Deres ref.: 40255/ SIHO@MSAKTV	
	Adresse: LILLEAKERVEIEN+39C	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 10/229		



Oslo

Dato: 30.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142062/86510848

Deres ref.: 40255/ SIHO@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



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lilleakerveien 39C
0284 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt**Oppdragsnummer:****Telefon:** 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

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 viderefremidlet 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