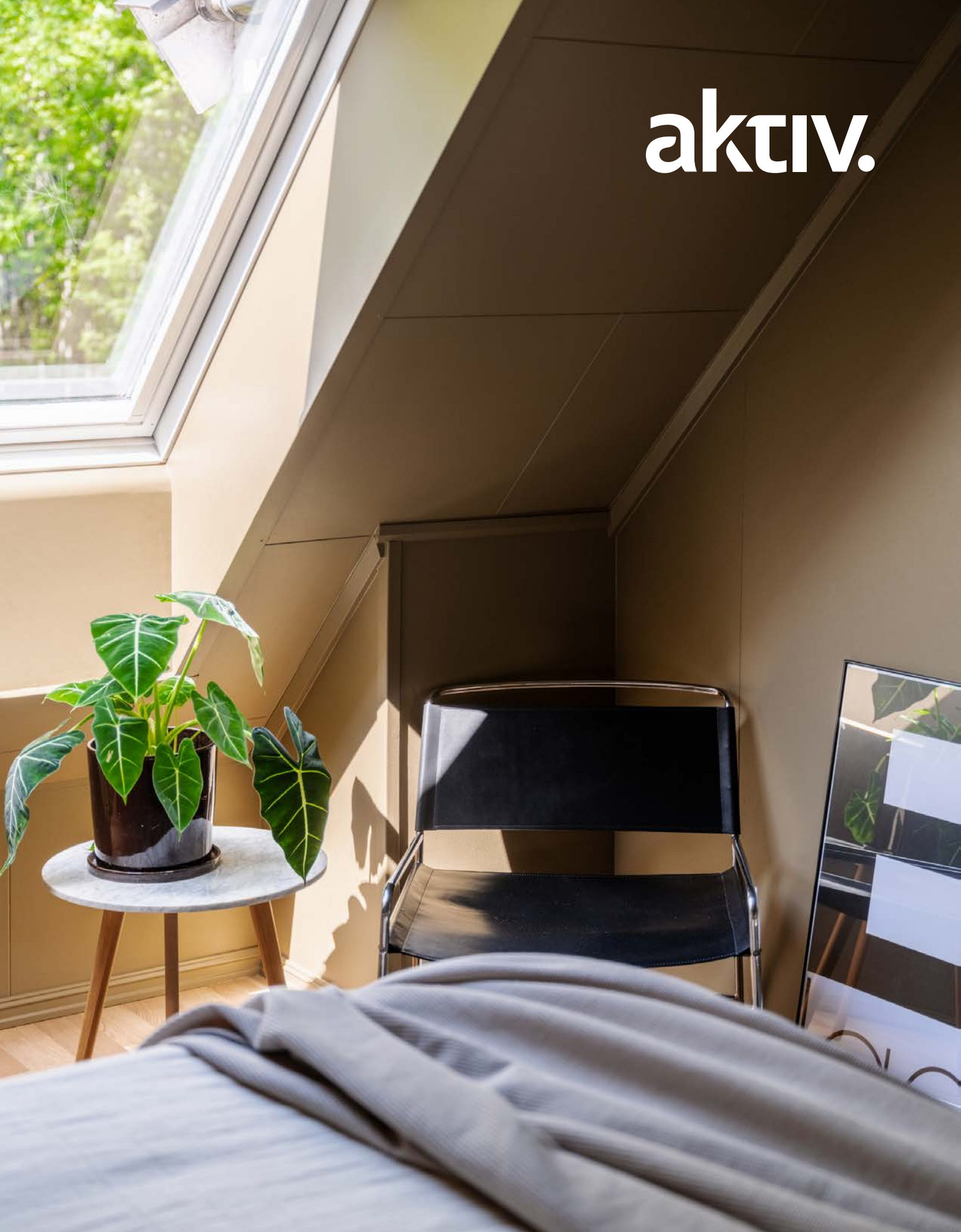


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 300 000,-
Omkostn.: Kr 183 890,-
Total ink omk.: Kr 7 483 890,-
Felleskostn.: Kr 4 300,-
Selger: Gry Ragnhild Walstad
Benedicte Bjartland

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 114/122 kvm
Tomtstr.: 7979 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 290
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1002260170

Lekker rekkehus rett ved marka. Garasje med lader. Store terrasser. 2 badrom. Barnevennlig!

Velkommen til Ammerudveien 168 - et flott og velholdt rekkehus rett ved marka!

Kvaliteter:

- Bolig over 2 plan med ideell planløsning, betydelig pusset opp i 2021
- Herlige uteplasser i bilfrie omgivelser
- Garasjeplass med el-bil lader
- Lys og luftig stue med åpent kjøkken og direkte utgang til markterasse
- 1 badrom i hver etasje og 3 gode soverom
- 2 uteboder, 1 innvendig bod og lagringsloft
- Veldrevet sameie med hyggelige naboer og gjesteparkering

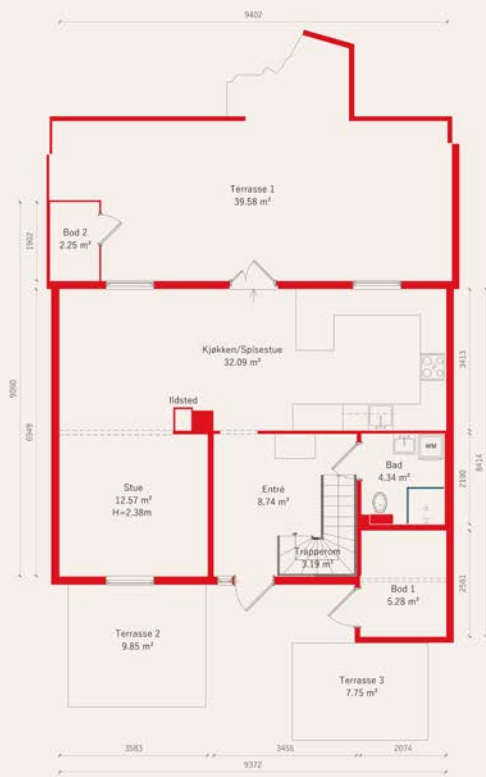
Boligen ligger i et godt etablert og attraktivt boligområde på Ammerud med enkel tilgang til det man trenger i hverdagen. Her blir familier boende i mange år, og barna kan vokse opp i trygge omgivelser.

Her bor du med naturen rett utenfor døren – i et område som innbyr til et aktivt og variert friluftsliv året rundt. Nyt late dager med bading, fisking og sopplukking, eller finn roen i hengekøya etter en telttur i nærområdet. Rikt tilbud av grusstier for løping, flotte skiløyper både i marka og på skiarena, samt spennende muligheter for stisykling og gravel. Dette er en sjelden mulighet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	76
Nabolagsprofil	100
Tilstandsrapport	104
Egenerklæring	129
Budskjema	160



Ammerudveien 168
1. Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Ammerudveien 168
2.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

2020 med overtakelse tidlig januar 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ville ut av byen, få mer plass og komme nærmere marka.

Hvorfor skal dere flytte?

Ny epoke i livet.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi har storkost oss i «det gule huset i skogen» med en koselig varm følelse, nærhet til skogen og dens små og store dyr rett utenfor kjøkkenvinduet, og morgenkaffe på plattingen foran huset.

Vi kommer og til å savne den gode muligheten for oppbevaring som huset har.

Hvordan er naboene?

Naboene er hyggelige og imøtekommende. Det er et godt og mangfoldig naboskap med respekt for hverandres privatsfære.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Strømforbruket er jevnt lavt. Når strømprisene gikk i været, kunne vi fortsatt leve som normalt uten å måtte tilpasse strømforbruket. Ca. kr. 2000,- i snitt sommer og kr. 3500,- i snitt på vinteren (uten Norges-pris).

Hva har dere likt best med området?

Nærhet til skog og mark med fantastiske muligheter for tur året rundt. Nærhet til et stort badevann er også et pluss. Lillomarka er ofte mer folketom, som betyr at man ikke trenger gå i tog på fine soldager.

Ammerud er et rolig område med alt innen rekkevidde. Gode bussforbindelser til t-bane og derav enkel reisevei til og fra Oslo sentrum.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Det er morgensol på fremsiden av huset (ca. kl. 10 til kl. 14:30) og kveldssol på baksiden av huset (ca. kl. 14 til kl. 18:30) – tider avhengig av når på året.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

*Vinter – ski in/ski out. Når det regner i Oslo sentrum, får vi ofte snøfall.
Vår – skogen våkner til liv – både planter og dyreliv. Lukter friskt og godt!
Sommer – grønt og med deilig badetemperatur i nærliggende badevann.*

Høst – fargerikt med gode muligheter for bær- og sopp-sanking.

Alle årstider nyter vi godt av at det er et stille område det alltid er godt å trekke seg tilbake i.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lun, sjarmerende og stille.

MARKTERRASSE - BAKSIDEN AV HUSET















STUE OG SPISESTUE















**ÅPEN
KJØKKENLØSNING**







Kjøkkenet ble modernisert i 2021 - alle skapfronter ble byttet ut, ny kjøkkenvifte og nye vegghengte skap over servant. Nye foringslister og glassplate langs veggen ved koketoppen ble også satt opp.

Stekeovnen er ny fra 2024 og kjøkkenveggen ble malt på ny samme år.













BADEROM I FØRSTE ETASJE





Lekkert baderom i første etasje, pusset opp i 2017 med moderniseringer av innredning i 2021. Kontrastveggen på badet ble malt i 2021, i tillegg til at det ble satt inn ny dør, nytt blandebatteri og nye fronter på vegghengte skuffer. I samme periode ble også installert ny dusjarmatur og regnfallsdusjhode. Det er elektriske varmekabler i gulv.

TRAPPEROM

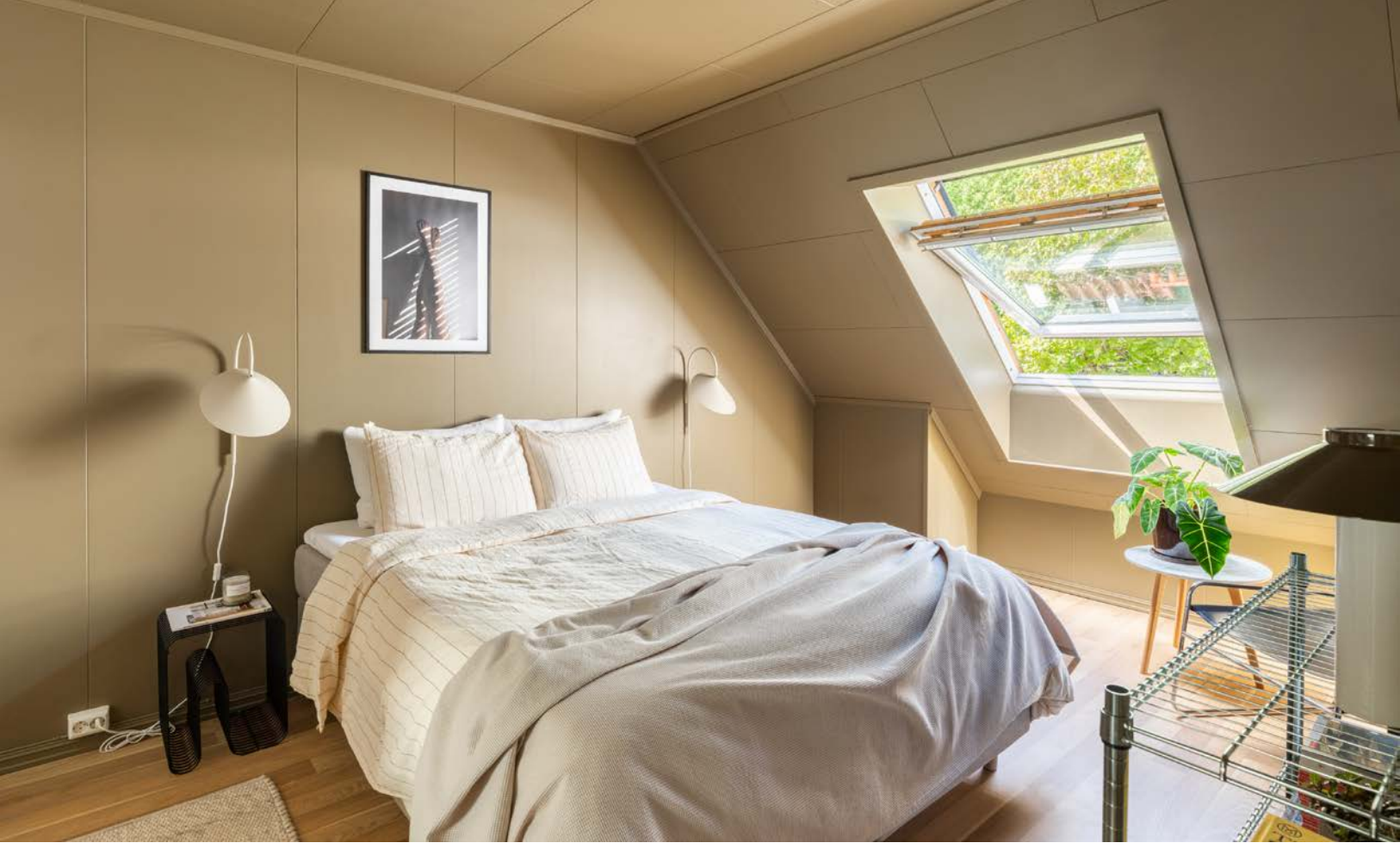
Boligen strekker seg over to etasjer med et trapperom som får naturlig lysinnslipp fra Velux vindu i himling.





HOVEDSOVEROM





Svalt og skjermet hovedsoverom, med nymalte vegger og himling i 2021.
Det er god plass til å innrede hovedsoverommet med stor dobbeltseng og
nattbord på hver sin side av sengen.







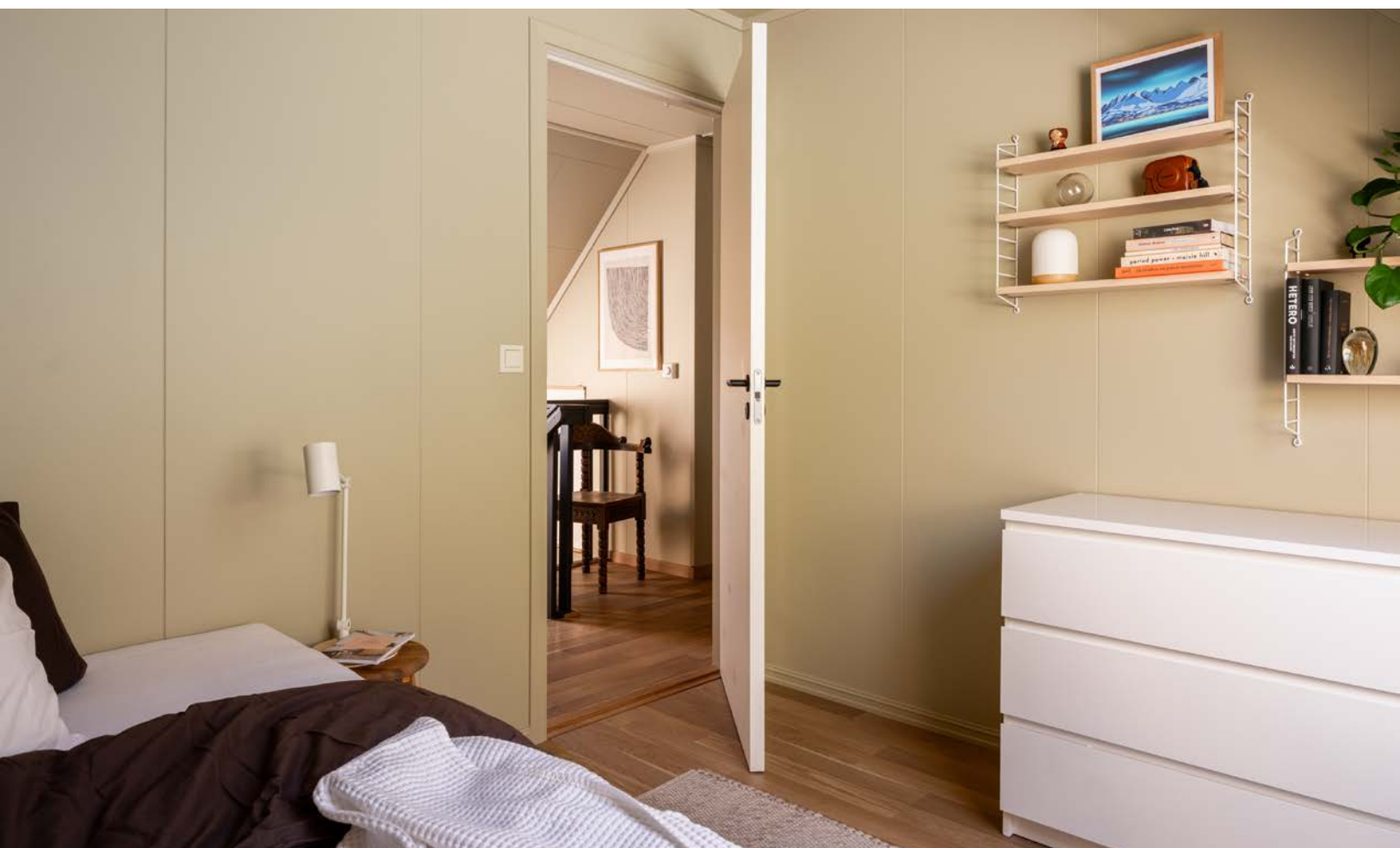






SOVEROM II









Boligens andre soverom egner seg fint som gjesterom, barnerom eller kontor. Soverom II har plass til seng, skrivebord og diverse løsninger for oppbevaring. Vegger og himling i soverom II ble også malt i 2021.

SOVEROM III

Boligens tredje soverom kan også fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor. Veggoverflater og himling ble malt i 2021. Nytt garderobeskap ble satt inn i 2024 og vil medfølge.





Mellomgang

Mellomgangen i andre etasje gir adkomst til alle rom. Gangen er også malt i 2021. Dørhåndtak til alle innerdører ble skiftet ut i 2021.



**BADEROM I
ANDRE ETASJE**

Romslig baderom i andre etasje med eldre standard, men fortsatt funksjonelt og benyttes i dag til vanlig bruk.

Innredning inkluderer innebygget badekar og vegghengt wc.

Gode løsninger for oppbevaring og det er elektriske varmekabler i gulv.

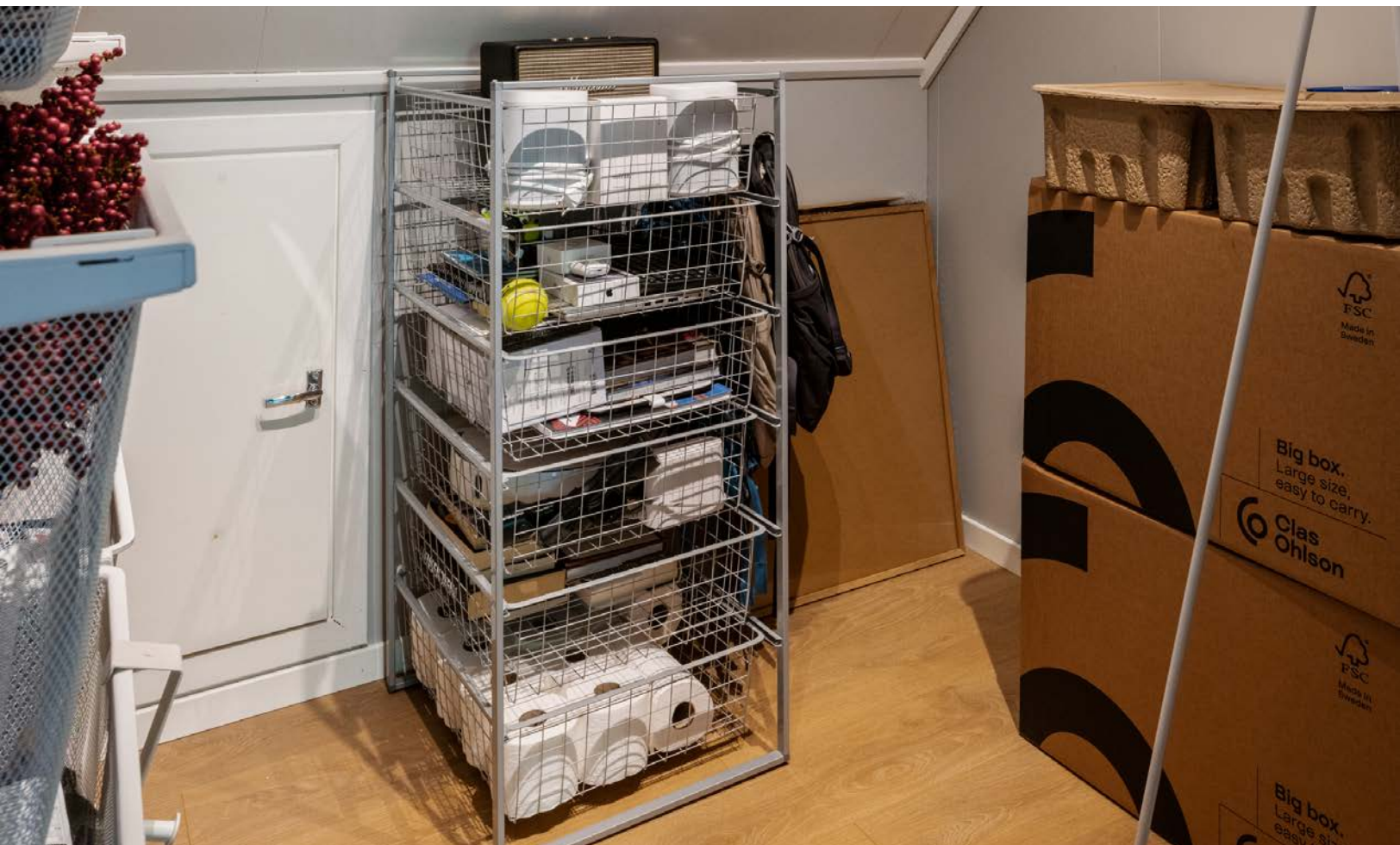




Innvendig bod og loft

I andre etasje har man en praktisk innvendig bod for lagring.

Man har også tilgang til et stort loftsrom som kan benyttes for ytterligere lagring.





ENTRÉ/GANG



Entréen har god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.

Boligen har et varmt og innbydende inngangsparti som setter tonen idet man kommer inn.

Trappen er nymalt i 2026 og entréen ble malt i 2021.

Vinduet har spesialtilpasset solskjerming, også satt inn i 2021.

Ytterdøren er utstyrt med elektrisk Yale dørlås fra 2026.





PLATTING OG UTEBOD - FREMSIDEN AV HUSET





På fremsiden av huset har man også et fint uteareal som kan benyttes med to plattinger på hver sin side. Platting med innredet sittegruppe ble bygget i 2024.

Praktisk utebod som også er utstyrt med stikkontakt. Ytterdørene til huset og boden er nymalt i 2026.



HUSETS FASADE



**GARASJE MED
EL-BIL LADER OG
ELEKTRISK PORTÅPNER**



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 57 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm - Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc og trapperom.

BRA-e: 8 kvm - To uteboder på henholdsvis ca. 2,25 kvm (gulvareal) og 5,3 kvm.

2. etasje

BRA-i: 52 kvm - 3 soverom, bad/wc, innvendig bod og mellomgang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 kvm - Nordvestvendt terrasse bak huset på ca. 39,6 kvm og 2 sydøstvendt plattinger foran huset på henholdsvis 7,75 kvm og 9,85 kvm.

Ikke målbare arealer

I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (GUA) er på ca. 58 m² samlet. 6 m² er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 47 cm. Høyeste målte høyde er ca. 238 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7979 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet fellesareal med lekeplass og sittebenker. Indre bomiljø ved blindvei med begrenset biltrafikk. Asfalterte internveier og parkeringsplass.

Beliggenhet

Ammerudveien 168 befinner seg ca. 14 km fra Oslo sentrum. Marka er rett utenfor døren med muligheter for turer i skog og mark, bading og flotte skiforhold om vinteren. Kort vei til flere badevann som Steinbruvannet og Vesletjern, som er badevann på sommeren og skøytebane om vinteren. Flere idrettsanlegg i nær omkrets, blant annet Lillomarka Arena. Kort vei til barnehager, skoler, T-bane og buss. Gangavstand til flere matbutikker. Nærmeste kjøpesenter er Grorud Senter og Stovner Senter. Grorud IL har idrettsanlegg med flere baner og fine fasiliteter ca. 5 minutter fra boligen. Klubben har et godt aktivitetstilbud innen fotball, ski, turn og tennis. 15 minutters gange fra boligen ligger Apalløkka idrettshall, hvor det tilbys basket, håndball og innebandy. Ved siden av hallen er det et flott idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Godt innen rekkevidde ligger også Nordtvedt bad og SATS. Idylliske Vesletjern ligger også i nærområdet med fine rekreasjonsfasiliteter, badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alnsjøen og Breisjøen. Det er flere tur- og løypealternativer fra nærliggende områder som vil ta deg innover i Lillomarka, hvor du også finner det populære badevannet Steinbruvannet.

Området har et godt utvalg av shoppingmuligheter ved blant annet Grorud Senter hvor du kan få kjøpt interiør, klær, mat og vin. I nærheten av boligen finnes også Rema 1000 og Kiwi butikk for dagligvarehandelen. Ellers har Oslo sentrum et meget godt shoppingtilbud med god offentlig kommunikasjon til og fra Ammerud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss, hvorav nærmeste bussholdeplass er Breisjøgrenda. Fra Ammerud er det ca. 18 minutter til Jernbanetorget med T-banen. Fra Ammerud er det også bussholdeplass i Trondheimsveien for direktebusser til Oslo bussterminal, eller opp til Nittedal og Lørenskog. Flybussen går også fra Ammerud til Oslo Lufthavn.

Boligen sogner og har gangavstand til Ammerud skole (1.-7.trinn). For elever i ungdomstrinnene sogner boligen til Apalløkka skole (8.-10. trinn). Det er også kort vei til Bjerke VGS og Stovner VGS. Mange barnehager i område i nærheten av boligen: Grorud barnehage, Lillomarka barnehage, Ammerudlia barnehage og Ammerudgrenda barnehage.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 21.05.2026 utført av Erik Øyum. For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

TAKTEKKING

Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rupanel. Undertaket (sutaksplater) er besiktiget fra kaldloft. Taket er vasket i 2018. Det er fremvist epost fra styret i borettslaget på vedlikehold på takene borettslaget i form av bytte av takstein utført i 2023.

NEDLØP OG BESLAG

Takrenner og nedløp i plast. Beslag forøvrig i standard beslagsplate i stål og bly. Det er montert stigetrinn til feier.

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Skråtak i trekonstruksjoner. Himling på loft er i gipsplater. Man kan skimte undertaket (sutaksplater) over gipsplatene. Lufting ser ut til å være ivaretatt i luftesjikt mellom gipsplate og sutaksplate. Synlige luftespalter i takutspring.

VINDUER

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er fra byggeår.

TAKVINDUER

Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er fra byggeår.

YTTERDØRER

Ytterdør med glassfelt. Profilert boddør ute foran huset. Dørene har Yale Doorman. Ny Yale Doorman på inngangsdøren i 2026. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

INNVENDIGE DØRER

Glatte innerdører med terskler. Det er byttet dør til badet i første etasje og byttet alle dørhåndtak i 2021.

BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 39,6 kvm. Skillevegg mot nabo. Det er en utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 2,25 kvm. Terrassen er omtrent nordvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen. Terrassebordene er byttet i 2018 i følge nettannonse fra salg i 2020. To plattinger foran huset på henholdsvis 7,75 kvm og 9,85 kvm. Utebod på ca. 5,3 kvm. Plattingene er omtrent sydøstvendt. Den minste plattingen ble bygget i 2024.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i første etasje.

PIPE OG ILDSTED

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på siden av pipestokken ved ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. Det er opplyst at det er montert ny vedovn i 2021 av HotMegaStore. Ovnen er malt i 2026.

INNVENDIGE TRAPPER

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. Trappen er pusset og malt i 2021.

VANNLEDNINGER

Første etasje, vannrør kjøkken: Inntaksrør med hovedstoppekran. Rør i rør med påkobling for oppvaskmaskin. Bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap. Tilkobling for vaskemaskin.

Andre etasje, bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap.

AVLØPSRØR

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen.

VENTILASJON

Mekanisk avtrekk fra avtrekksventiler på badene og ventilatoren. Spalteventiler i vinduer. Vifte er plassert i kryprom på badet oppe. Det er utført rens av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet i 2025 av Power Clean AS.

VARMTVANNBEREDER

Varmtvannsbereder på 282 liter plassert i boden på forsiden av huset. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser inkludert ringetrafo. Effektbryter på 25 A. Nåværende eier har innhentet en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i mai 2026.

HULLTAKING

Baderom i første etasje: Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegg. Hull kan i prinsippet tas i uteboden, men dette er valgt bort. Det er noe kronglete å komme til bak bereder.

Baderom i andre etasje: Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging i kryprom bak badekaret. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

Ssluk, membran og tettesjikt i baderom i andre etasje: I følge gjeldende føringer skal det på bad eldre enn 1997 settes TG 3. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer. Dusjing i badekar eller kabinett sikrer god kontroll med dusjvann. Utbedring betyr i praksis rehabilitering av badet. Kostnadsestimat: kr. 200 000 til kr. 500 000,-

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Det er synlige alderstegn på taksteinen som utvasket fargepigment og mindre skader i enkeltstein (sprekker og smågroper). Litt mose observeres ut fra takvindu. Tiltak: Økt risiko for lekkasjer. Tiltak på konstruksjonene anbefales før dette oppstår. Taktekkingen er et sameiets ansvar og det er utført vedlikehold av flatene i regi av borettslaget i 2023. Takflaten på denne boligen henger sammen med andre boliger i samme rekke.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Beslag (bordtaksbeslag) fra tak og ned i renne har ikke overlapp. Generell bruksslitasje. Takrenne har en svanke over boden på terrassen på hagesiden. Tiltak: Bordtaksbeslag bør byttes. Vann kan renne bak rennen og ned langs forkantbordet. Takrenne bør rettes opp. Vann bør ledes kontrollert mot nedløp.

Vinduer: Bruksslitasje og alderstegn. Ett glass i entréen er antagelig punktert. Tiltak: Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold (maling, smøring) og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Punktert glass bør byttes.

Takvinduer: Eldre vinduer med bruks- og værslitasje. Noe avflasset maling, muligens som følge av fukt. Vinduene fungerer. Den ene rullgardinen er ødelagt i følge eier, som presiserer at gardinen likevel fungerer. Tiltak: Takvinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Takvinduer er mer utsatt for nedbør enn vinduer montert i vegg og utvendige beslag må sjekkes med jevne mellomrom. Vurder å bytte rullgardinen.

Dører: Terrassedøren subber i karm/terskel. Ytterdøren har synlige glipper mellom karm og dørbblad, noe som sannsynligvis forårsaker trekk. Tiltak: Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Justere dører som subber.

Vegger: Skjev vegg på kjøkken opplyst av eier. Usikker årsak, kan være bygget skjevt, men kan også være en setning. Det er ikke målt eller kontrollert ytterligere på denne befaringen. Konsekvens/tiltak: Det er vurdert at avviket ikke må utbedres og at dette ikke er noe strukturelt med fare for stor skade, men kjøpere må være klar over forholdet.

Etasjeskille/gulv mot grunn i hovedsoverom: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målingen er vurdert å være en ganske vanlig måling i litt eldre hus. Det er glipper enkelte steder mellom gulvlist og gulvbelegg. Dette kan skyldes setninger i bygget. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig dør til soverom II (nærmest badet): Døren subber i karm/terskel. Tiltak: Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Andre innvendige forhold: Det er hørt mus og observert sølvkre i boligen. Eier har hørt mus to ganger og har ikke hatt noe lukt eller problem utover dette og etter rens av ventilasjonssystem er det observert 3 sølv- eller skjeggkre. Tiltak: Kontakt skadedyrfirma for kartlegging, alternativt avvent for egne vurderinger.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader uten lekkasjestopper eller sluk.

Overflater gulv i baderom i første etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet, men det måles at gulvet er omtrent i vater i et område utenfor dusjonen. Tiltak: Krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Overflater vegger og himling i badrom i andre etasje: Tiltak: Silikon slipper i overgangen mellom gulv og vegg. Dette kan skyldes setninger i bygget eller for dårlig fyllgrad. Skjære ren fugen og legge ny fuge.

Overflater gulv i badrom i andre etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet. Det måles svakt motfall foran sjalusisristen der hvor sluket er plassert. Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. (Gitt alder på membran etc.).

Sanitærutstyr og innredning i badrom i andre etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

Overflater og innredning til kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle. Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng. Noen bruksmerker etter bruk forekommer. Kjøleskap er vanskelig å lukke og vil pipe etter en stund hvis temperaturen synker i skapet. Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning. Komfyrvakt bør monteres. Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting. Forsøke å justere kjøleskapsdør hvis mulig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
 - Ja. Faglært arbeid utført av Hammer og Sag i 2017: Oppgradering av bad 1. etg (ved tidligere eiere): Vegger lektet ut, kledd med Fibo trespo våtromsplater. Himling lektet ned, malt med våtromsmaling.
 - Faglært arbeid utført av Bråthen Murservice AS i 2017: Oppgradering av bad 1 etg (ved tidligere eiere). Murarbeider.
 - Faglært arbeid utført av BW Rør AS i 2017: Oppgradering av bad 1. etg (ved tidligere

eiere): nytt vegghengt toalett, sluk, tappevannsystem rør i rør og rørarbeid.

Gulvavretting og silikonfug, arbeid med membran.

- Faglært arbeid utført av Elektrikern Asker AS i 2017: Oppgradering av bad 1. etg (ved tidligere eier): elektroarbeid. Varmekabel i gulv med termostat, downlights med dimmer i tak, montering speilskap med lys, montert ett stikk ved speilskap, lagt opp ny kurs for ny vvb i bod. Satt opp chipbryter med lys. Og en 15A jfa i sikringsskap.

- Ufaglært arbeid utført i 2021: Oppgradering bad 1. etg: Satt opp nytt blandebatteri i dusj og vask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: 2017: Montert ny slukpote og vannlås - gulvsluk dusj. Lagt ny vanntett fleksibel smøremembran med kjeramiske plater og gulvflis over.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Ja. Mulig punktering av vindu ved siden av inngangs-/ytterdør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utført av Igland garasjen i 2026: Ny el-bil lader i garasje og installasjon av ny elektrisk garasjeport-åpner. Arbeid iverksatt av boligsameie og dokumentasjon kan innhentes fra Lillomarka Boligsameie ved styreleder Reidar Belseth.

- Ufaglært arbeid utført i 2025: Ved vårdugnad ble deler av garasjen heist opp for å utbedre helling ved ende-garasje (ikke garasje til aktuell bolig). Arbeid utført av naboer ved dugnad.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja. Det er noe skjevhet i vegg fra tidligere av. Usikker når skjevhet inntraff, men før overtakelse av bolig i 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- Ja. Noe drypp fra takrenner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- Ja. Mulig råte/sopp i Velux takvinduer i 2. etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja. Har hørt mus i tak over stue 1. etg, er funnet et par sølvkre/skjeggkre på bad 2.

etg i etterkant av rens av ventilasjonssystem i regi av boligsameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utført av BW Rør AS i 2017: Utbedring av rør ved oppgradering av bad 1. etg.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utført av PowerClean i 2025: Rens av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet. Dokumentasjon kan hentes her ved styreleder Reidar Belseth.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utført av HotMegaStore i 2021: Montering av ny peis i 1. etg, med montering av brannmurplate på pipe, innsatt røykrørsinnføring, peisrør, ildfast tørr-mørtel, pakningssett stigeband i blister, skamotec.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Ja. Hovedsikring går når vaskemaskin, oppvaskmaskin og man feks. føner håret samtidig. Forøvrig vises det til egen rapport fra el-sjekk av bolig 6. mai 2026. Misfarget støpsel på kjøkken ved "øy".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Faglært arbeid utført av Elektrosivert Installasjon AS i 2026: Gjennomført el-sjekk av bolig med umiddelbar utbedring av TG3 feil i sikringsskap. Se forøvrig egen rapport fra elektriker.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Faglært arbeid utfør av Elektrosivert Installasjon AS i 2026: Utbedring av TG3 feil i sikringsskap: Skiftet jordfeil-sikring Ny merking av kurs Viser forøvrig til el-sjekk rapport.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Utført radonmåling mellom 15.10.25 til 20.12.25. Resultat: Sov 2. etg 44bq. Stue 1. etg 55bq.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja. Det ble gjort tilstandsvurdering av boligen ved salg av boligen av tidligere eiere i 2020.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja. Skjevhet og sprekker på garasjebygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2025: Garasje ble heist opp på enden for å utbedre skjevhet ved endegarasje.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja. Ufaglært arbeid utført i 2021: Oppgradering av bolig ved innflytting: Malt alle overflater Tatt ned flis over kjøkken, samt kjøkkenskap. Tettet sprekker i gulv med parkettakryl. Lagt nye gulv- og taklister i hele 1. etg og gang 2. etg. Satt inn plisse-gardiner i alle vinduer 1. etg (spesialtbestilt for vindu ved siden av inngangsdør). Byttet kjøkkenfronter og foringslister kjøkken. Fjernet deler av vegg inn mot stue. Utbedret skader på gulv ved peis og langs vegg. Malt vegg på bad 1. etg med våtromsmaling og grunnet. Pusset og malt trapp. Satt opp spilevegg stue. Ny peis (se egen merknad om dette) Fjernet dørkarm og dør mellom stue og gang 1. etg. Byttet dør bad 1. etg. Byttet alle dørhåndtak for dører innvendig. Skiftet til svart deksel stikk-kontakt kjøkken, byttet til svart lysbryter hovedsoverom. Satt opp nytt sprutglass over koketopp og ved vask kjøkken.

- Ufaglært arbeid utført i 2024: Ny stekeovn kjøkken. Ny platting foran hus. Nye skap på midterste soverom 2. etg. Malt kjøkkenvegg. Nye fronter på overskap kjøkken.

- Ufaglært arbeid utført i 2026: Malt mur bak huset Malt ytterdør og boddør. Byttet ut lås ytterdør; ny yale doreman kodelås. Malt peis Malt trapp med nytt strøk.

- Ufaglært arbeid utført i 2025: Nye smart-røykvarslere i hele huset.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- Ja. Kjøkken: Integrert kjøleskap: dør er vanskelig å lukke, kan gi beskjed om lavere temperatur i kjøleskap og frys. Skader på rundell i hjørneskap på kjøkken. Skjevhet på overskap kjøkken med mørk fasade. Redusert trekk av ventilasjon over koketopp (vanlig i alle boliger med fellesavtrekk). Hakk i laminat benkeplate på "øy". Sprekk/mellomrom i klikklaminat gulv på kjøkken (forsøkt tettet med parkettakryl). Stue/spisestue: Sprekk/mellomrom i klikklaminat gulv ved spisestue (forsøkt tettet med parkettakryl). Skade (3 steder) i laminatgulv langs endevegg (forsøkt utbedret og tett med parkettakryl). Hull i gulv ved peis, tettet med egen plate og parkettakryl.

Gang 1. etg: Kondens/punktering vindu ved siden av inngangsdør. Noe trekk fra inngangsdør, feil ved tetningslist på dør. Original lås på dør er slitt og kan være vanskelig å vri om nøkkel. Merker på dørkarm. Mellomrom mellom list og gulv tre steder.

Bad 1 etg: Skruehull i dusjvegg etter tidligere blandebatteri synlig, men tettet med baderomssilikon.

Trapp: Merker i treverk etter bruk, men malt over.

Gang 2 etg: Mellomrom langs gulv og dørkarmer

Hovedsoverom: Vindu - fukt i tyreverk og smuldrene maling i vinduskarm.

Midterste soverom: Mellomrom mellom gulv og dørlist.

Gjesterom: Mellomrom mellom gulv og dørlist. Velux persienne er ødelagt. Vindu - fukt i tyreverk og smuldrene maling i vinduskarm.

Innvendig bod 2. etg: Mellomrom gulv og dørlist.

Bad 2. etg: Slitasje på blandebatteri vask Nedsunken lokk på toalett Bruksslitasje på skapdører baderomsinnredning Dorullholder er løs Fug langs vegg begynner å smuldre (opprinnelig bad fra 1996 som har naturlig aldring og slitasje). Varmekabler vanskelig å regulere, enten varmt eller kaldt, men fungerer.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja. Deler av tomt bak hus (fra lyktestolpe og mot skog) eies av oslo kommune og reguleres av dem. Ikke lov å bygge eller gjøre store endringer her. Forøvrig hør boligsameie om gjeldende regler.

Innhold

Rekkehuset strekker seg over to plan og innholder:

FØRSTE ETASJE

Sydøstvendt markterrasse, todelt på ca. 7,75 kvm og 9,85 kvm, entré/gang, stue og spisestue med utgang til nordvestvendt markterrasse på ca. 39,6 kvm, åpen kjøkkenløsning, og bad/wc. Utebod på fremsiden av huset på ca. 5,3 kvm og utebod på baksiden av huset på ca. 2,25 kvm.

ANDRE ETASJE

3 soverom, innvendig bod, bad/wc og mellomgang. I himling har man tilgang til kryploft for lagring.

I tillegg disponerer boligen 1 garasjeplass med el-bil lader og elektrisk portåpner, samt tilgang til bruk av sameiets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

FØRSTE ETASJE

ENTRÉ

Boligen har et varmt og innbydende inngangsparti som setter tonen idet man kommer inn. Entréen har god plass til å sette fra seg yttertøy og sko. Vegg- og takoverflater ble

malt i 2021. Vindu i entré har spesialtilpasset solskjerming som også ble satt inn i 2021. Ytterdøren er nymalt i 2026 og utstyrt med elektrisk Yale dørlås fra 2026. Det er lagt gulvvarme under laminat.

STUE / SPISESTUE

Lys og delikat stue med duse fargevalg på vegger i kontrast mot flott spilevegg som ble satt opp i 2021, i tråd med nymalte vegg- og takoverflater. Stuen får lysinnslipp fra to sider av rommet, og har store vindusflater på rekke og rad som sørger rikelig med naturlig lys. Det ble satt inn plisségardiner i alle vinduer i 2021. Stuen har mer enn nok av plass til å innrede med både stor sofagruppe og langbord i spisestuen.

Spiseplassen fungerer som et fint skille mellom kjøkken og stue. Stuen har en lekker peisovn som ble satt inn i 2021 og sørger for godt med oppvarming. Peisen ble malt på ny i 2026. Det er også gulvvarme under laminat i hele stuen.

KJØKKEN

Luftig og åpent kjøkken som ble pusset opp i 2015 og modernisert igjen i 2021. Innredning inkluderer skapfronter med integrerte håndtak, laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Ventilator tilkoblet kanal. Induksjon koketopp med glassplate på vegg. Innebygget stekeovn i høyskap. Avsatt plass til mikrobølgeovn i hylle over stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. I 2021 ble alle skapfronter byttet ut, installert ny kjøkkenvifte og montert nye vegghengte skap over servant. Nye foringslister og glassplate langs veggene ved koketoppen ble også satt opp i samme periode. I 2024 ble det satt inn ny stekeovn, kjøkkenveggen ble malt på ny og fronter på overskap ble byttet ut. Alle hvitevarer med unntak av vinskaper vil medfølge ved salg. Kjøkkenet har godt med arbeidsplass og smarte løsninger for oppbevaring. Praktisk barløsning som kan benyttes som en ekstra spiseplass. Idyllisk utsyn fra kjøkkenvinduet. Det er lagt gulvvarme under laminat.

MARKTERRASSE VED STUE

Usjenert nordvestvendt markterrasse på ca. 39,6 kvm. Markterrassen fungerer som en herlig forlengelse av huset, og befinner seg i fredelige omgivelser med direkte adkomst til skogen via egen trapp. Uteplassen er av god størrelse og kan innredes med utemøbler, grill, planter og øvrig møblement. Området er utstyrt med stikkontakt og belysning. Terrassebordene ble byttet ut i 2018. Det er en utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 2,25 kvm. Mur ble malt i 2026.

MARKTERRASSE VED ENTRÉ

På fremsiden av huset har man også et fint uteareal som kan benyttes med to plattinger på hver sin side. Plattingene er på henholdsvis 7,75 kvm og 9,85 kvm. og vender mot sydøst. Platting med innredet sittegruppe ble bygget i 2024. Utebod på ca. 5,3 kvm ved inngangsdøren. Ytterdøren til uteboden er nymalt i 2026 og utstyrt med Yale elektrisk dørlås.

BADEROM I

Lekkert og moderne badrom i første etasje, pusset opp i 2017 med moderniseringer av innredning i 2021. Kontrastveggen på badet ble malt i 2021, i tillegg til at det ble satt inn ny dør, nytt blandebatteri og nye fronter på vegghengte skuffer. Øvrige badromsplater er fra 2017. Badrommet har opplegg for vaskemaskin, downlights i himling og elektriske varmekabler i gulv.

ANDRE ETASJE

TRAPPEROM / MELLOMGANG

Pent trapperom som er nymalt i 2026 med naturlig lysinnslipp fra Velux vindu i himling. Det er lagringsplass under trappen. Huset har en praktisk planløsning med adkomst til alle rom i andre etasje fra mellomgangen. I mellomgangen er det tilgang til et stort loft som kan benyttes til lagring. Vegg- og takoverflater i mellomgangen og trapperommet ble malt i 2021. Det er satt inn nye smart-røykvarslere i hele huset i 2025.

HØVEDSOVEROM

Svalt og skjermet hovedsoverom, med nymalte vegger og himling i 2021. Det er god plass til å innrede hovedsoverommet med stor dobbeltseng og nattbord på hver sin side av sengen. Hovedsoverommet har ingen innsyn og vender mot bilfrie grøntarealer. Velux takvindu sørger for at man får luftet godt ut i hovedsoverommet. Soverommet har en stor skyvedørsgarderobe med praktiske speildører og innredning som inkluderer tøykurver, klesoppheng og hyller.

SOVEROM II

Lyst og usjenert soverom II med god plass til dobbeltseng, skrivebord, garderobeskap og øvrig møblement. Rommet er i dag innredet med en seng og et skrivebord, men rommet har mange bruksmuligheter og kan benyttes som barne-/ tenåringsrom eller gjesterom. Velux takvindu slipper inn godt med naturlig lys. Soverommet oppleves som tilbaketrukket og rolig. Alle vegg- og takoverflater i dette rommet ble malt i 2021.

SOVEROM III

Boligens tredje soverom kan også fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor. Veggoverflater og himling ble malt i 2021. Nytt garderobeskap ble satt inn i 2024 og vil medfølge.

BADEROM II

Flislagt badrom med standard fra byggeår, men fortsatt funksjonelt og benyttes i dag til vanlig bruk. Innredning inkluderer innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt wc. Det er utført fuktøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Eier opplever ikke problemer med badet. Det er elektriske varmekabler i gulv.

INNVENDIG BOD

Praktisk og romslig innvendig bod som kan benyttes til generell lagring eller gjøres om

til en walk-in garderobe om ønskelig.

OVERFLATER

GULV

Første etasje: Laminat med elektrisk gulvvarme i entré, stue, spisestue og kjøkken. Nye gulvlister i alle rom (med unntak av bad) ble lagt i 2021. Fliser med elektrisk gulvvarme på bad/wc fra 2017.

Andre etasje: Laminat i alle rom. Fliser med elektrisk gulvvarme på bad/wc fra byggeår.

VEGGER

Første etasje: Malte flater i alle rom (fornytt i perioden 2021-2026). Baderomsplater på bad/wc fra 2017.

Andre etasje: Malte flater i mellomgang og alle soverom i 2021. Fliser på bad/wc fra byggeår.

HIMLING

Første etasje: Malt himling i alle rom malt i 2021. Malt, glatt himling med downlight fra 2017. Nye taklister i alle rom (med unntak av bad) ble lagt i 2021.

Andre etasje: Malt glatt himling i mellomrom, alle rom og på bad/wc. Himling i alle soverom er malt i 2021.

Innbo og løsøre

Følgende fastmontert inventar vil ikke medfølge ved salg:

- Alt av belysning i stue, spisestue, kjøkken
- Taklamper/skinner i soverom II, innvendig bod og mellomgang i 2. etasje
- Vegghengte lysestaker, speil og TV-benk i stue
- Vinskap og vegghengt hylle på kjøkken
- Vegghengte nattbordslamper i hovedsoverom
- Stringhyller i soverom II
- Vegghengte treknagger, speil og hylle i entré

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer (med unntak av vinskap) på kjøkken vil medfølge. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse, annet enn eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med CanalDigital som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass med el-bil lader og automatisk portåpner.

Det må påregnes evt. dokumentavgift, administrasjonsgebyr og eierskiftegebyr til forretningsfører for plassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 565709

Diverse

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løse forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har peisovn i stue, samt elektrisk gulvvarme i hele første etasje og begge badrom.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 300 000

Omkostninger kjøper

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

183 890 (Omkostninger totalt)

195 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

198 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 483 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 495 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 498 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre

økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 593 877 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 375 508 for år 2024

Tilbud om 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

134/3868

Felleskostnader inkluderer

TV/internett (grunnpakke), renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 3 650,-

Canal Digital, kr. 650,-

Totale felleskostnader per måned utgjør kr. 4 300,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker boligens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen har blitt utarbeidet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 300

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen felleslån for sameiet per opplysninger fra forretningsfører, datert 04.05.2026.

Andel fellesformue

Kr 12 855

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Lillomarka Boligsameie

Organisasjonsnummer

985055467

Om sameiet

Lillomarka Boligsameie består av 26 boligseksjoner og har ingen ansatte.

Det er avtale om renhold av fellesarealer, snømåking og gressklipping.

Borettslagets eiendommer er forsikret, og denne dekker bygningene og fellesareal. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styret kan kontaktes på e-post lillomarka@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Obos sin beboerportal, Vibbo.

Følgende fremkommer av styrets siste årsberetning:

- I 2025 ble det utført følgende arbeider på dugnad: Rusken" vår årlige våropprydding samt div. vedlikehold av fellesområdene. Feiing av grus ble i 2024 utført av oss selv.
- Sameiet har rettet opp deler av øverste garasjerekke da denne hadde sunket en del og også tettet lekkasje på tak.
- MSS vil fortsette med snømåking/strøing og gressklipping hos oss.
- Sameiet har foretatt rens av ventilasjonsanlegget og også hatt radon kontroll.
- Styret har innhentet nye tilbud på asfaltering, og i september ble det asfaltert i sameiet. Dette ble gjort i oppkjørsel, 3 stikkveier inn til lekeplass samt i gangvei ned til Ammerudveien.
- Etter kortslutning i sikringsskapet i øverste garasjerekke, noe som førte til store skader på ladere og portåpnere i gjeldende garasje rekke har styret hatt mye arbeider i forbindelse med forsikring. Dette ble heldigvis godkjent av IF. Styret har derfor arbeidet med tilbud fra Igland Garasjen for portåpnere og Pollux Installasjon AS samt Elektro Sivert AS for ladere. Sistnevnte elektrofirma ble valgt. Dette arbeidet er ferdig utført ifølge selger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det foreligger ingen felleslån for sameiet per opplysninger fra forretningsfører, datert

04.05.2026.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overdragelse, men styret og forretningsfører skal ha skriftlig orientering ved salg og utleie.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven. Sameiet har ikke husordensregler.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Det er nå 26, en til hver boligseksjon. Ved eventuelt salg av bolig skal garasjen inngå som en del av boligseksjonen. Seksjonseier kan ikke trekke garasjen ut som frittstående del og selge til andre enn eventuelle nye seksjonseiere.

Salg og utleie skal meldes til styret på forhånd, og minst 14 dager før ny eier eller leier flytter inn. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Den enkelte sameier har midlertidig enerett til bruk av opparbeidet tomt som ligger i tilknytning til egen bruksenhet, og som er en del av fellesarealet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 290, seksjonsnummer 22 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

24.11.1994 - Dokumentnr: 67250 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:95 Bnr:290

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1993 - Dokumentnr: 55128 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:95 Bnr:291

Vedr. samme rettigheter og plikter til fellesareal.

Rettighetshavere tilh. bnr. 129 er kun dem som tilhører "felt 3".

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:95 Bnr:290

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.05.1996 som ble henlagt uten ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Utebod bak huset og terrasser er ikke tegnet inn på byggetegningene.

Garasjerekke: Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke fremlagt eller hentet inn.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.05.1996.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, grense for bebyggelse og felles lekeareal med bestemmelser ihht S-3223 vedtatt 28.11.1990. Eiendommen er også regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen ligger i rød og gul støysone for veg, samt LNF område, grønnstruktur og aktivitetssone for marka.

Pågående plansaker i nærområdet:
202301331 - Ammerudveien 84 - Boliger

Reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgoppsgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Adgang til utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål. Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 salgssoppgave, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

25.05.2026

Nabolagsprofil

Ammerudveien 168 - Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Breisjøgrenda Linje 62	3 min 0.3 km
Grorud Linje 4, 5	18 min 1.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	4 min 2.7 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	5 min 2.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	7 min 3.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

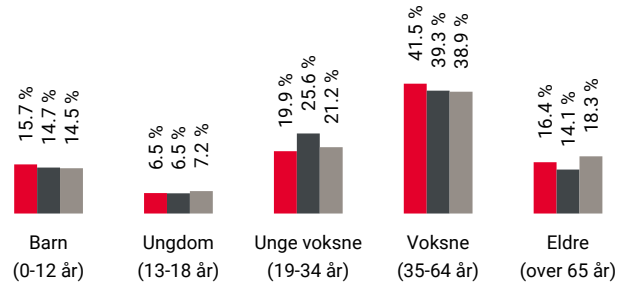
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudgrenda	1 563	678
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillomarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 0.7 km
Ammerudkollen barnehage (0-5 år) 99 barn	13 min 1 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 17 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Ammerud	17 min
Rema 1000 Ammerud PostNord	18 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



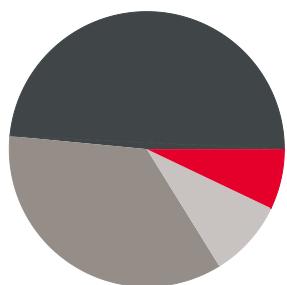
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

Ammerud skole	10 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.9 km
Lillomarka Arena	13 min
Grorud Sportssenter	19 min
Fresh Fitness Kalbakken	5 min

Boligmasse



- 7% enebolig
- 48% rekkehus
- 35% blokk
- 9% annet

«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

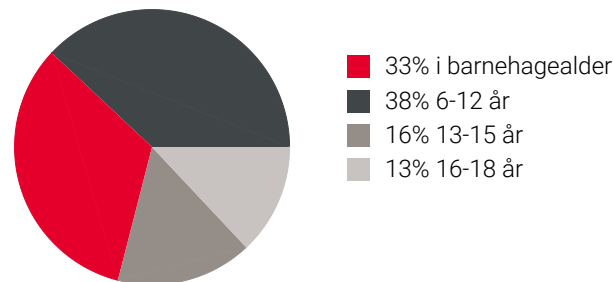
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Grorud Senter	21 min
Boots apotek Grorud	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

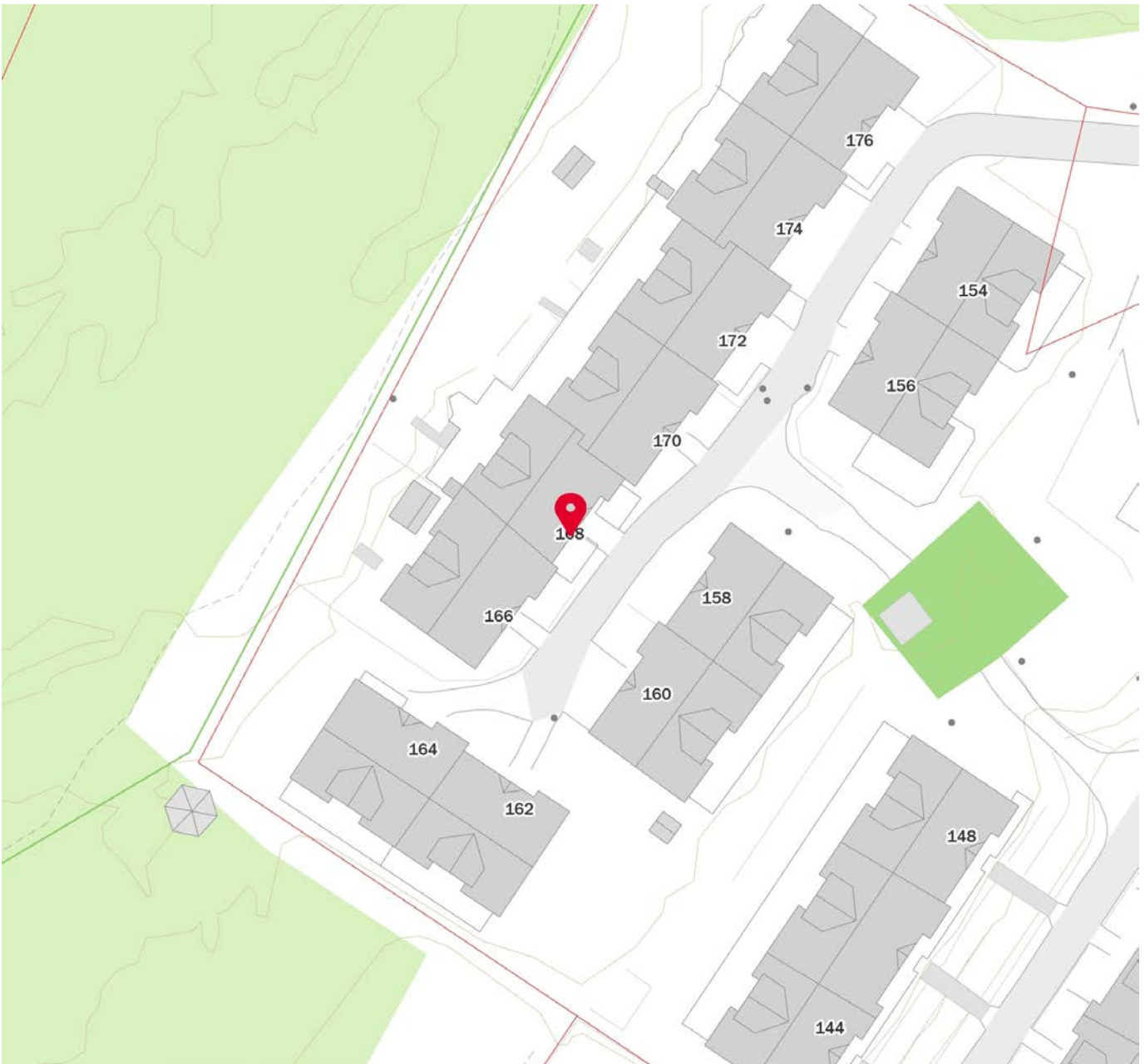
- Ammerudgrenda
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ammerudveien 168, 0958 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 95, bnr. 290, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3370

Eiendomsverdi ref nr: AR6830

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Rekkehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vasket i 2018. (Ref. salgsannonse fra 2020). Det er fremvist e-post fra styret i borettslaget på vedlikehold på takene borettslaget i form av bytte av takstein utført i 2023.

Takrenner og nedløp i plast. Beslag forøvrig i standard beslagsplate i stål og bly. Det er montert stigetrinn til feier.

Bindingsverkvegger med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Skråtak i trekonstruksjoner. Himling på loft er i gipsplater. Man kan skimte undertaket (sutakspalter) over gipsplatene. Lufting ser ut til å være ivaretatt i luftesjikt mellom gipsplate og sutakspalte. Synlige luftespalter i takutspring. Besiktiget fra loft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring og gavlvegger.

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslade. Vinduene er fra byggeår.

Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er fra byggeår.

Ytterdør med glassfelt. Profilert boddør ute foran huset. Dørene har Yale Doorman. Ny Yale Doorman på inngangsdøren i 2026. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 39,6 m². Skillevegg mot nabo. Det er en utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 2,25 m². Terrassen er omtrent nordvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

To plattinger foran huset på 7,75 og 9,85 m². Utebod på ca. 5,3 m². Plattingene er omtrent sydøstvendt. Den ene terrassen er ny i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i del av stuen. Glass over oppvaskkum og koketopp. Himling: Malt glatt himling.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfældige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på siden av pipestokken ved ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper). Det er opplyst at det er montert

ny vedovn i 2021 av HotMegaStore. Ovnen er malt i 2026.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvene, stuen, kjøkkenet og gangen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.:

Bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Fra nettannonse fra salg i 2020: "Total renovering" av bad i 2017. Arbeidene ble utført av Hammer og Sag AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av en kort beskrivelse fra Hammer og Sag datert 31.03.2017. Undersøkelsen baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegg. Hull kan i prinsippet tas i uteboden, men dette er valgt bort. Det er noe kronglete å komme til bak bereder.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad 2. etg.:

Flislagt bad med innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsen baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Frontene på badet malt i 2017 i følge nettannonse. Badet nærmer seg rehabilitering.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging i kryprom bak badekaret. Fuktmåling er utført med pigger og

Beskrivelse av eiendommen

Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandeblender. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Fra nettannonse fra 2020: «Alle tjenester levert av Entrino. Montering, rørlegger, flislegger og elektriker». Nåværende eier har byttet kjøkkenfronter og foringslister kjøkken etter innflytting i 2021. Ny stekeovn i 2024.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

1. etg., vannrør kjøkken: Inntaksrør med hovedstoppekran. Rør i rør med påkobling for oppvaskmaskin. Bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap. Tilkobling for vaskemaskin. 2. etg., bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap. Arbeider på bad i 1. etg. er utført i 2017 av BW Rør AS.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen.

Mekanisk avtrekk fra avtrekksventiler på badene og ventilatoren. Spalteventiler i vinduer. Vifte er plassert i kryprom på badet oppe. Det er utført rens av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet i 2025 av Power Clean AS.

Varmtvannsbereder på 282 liter plassert i boden på forsiden av huset. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser inkludert ringetrafo. Effektbryter på 25 A.

Det er utført elsjekk på anlegget i mai 2026 av Elektro Sivert AS. Det er funnet avvik på anlegget. Noen avvik er utbedret (nye jordfeilsikringer i sikringskap), men enkelte avvik står igjen å utbedre. Det henvises til rapporten fra Elektro Sivert for detaljer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Opparbeidet eiendom med terrasse og plattning, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Det er utført radonmåling i fra oktober til desember 2025 med sporfilm i soverom og i stue. Det er opplyst at årsmiddelverdiene er h.h.v. 44 bq og 55 bq. Tiltaksgrensen er 100 bq.

Det er opplyst at det er montert nye brannvarslere med smartfunksjon i 2025.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Utebod bak huset og terrasser er ikke tegnet inn på byggetegningene.

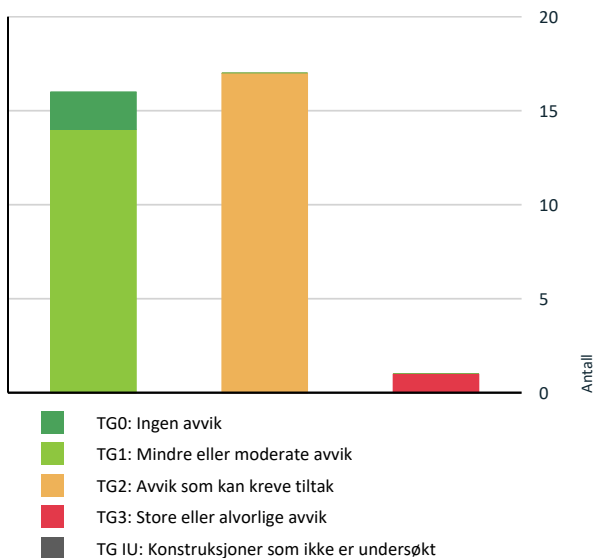
Garasjerekke

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller hentet inn.

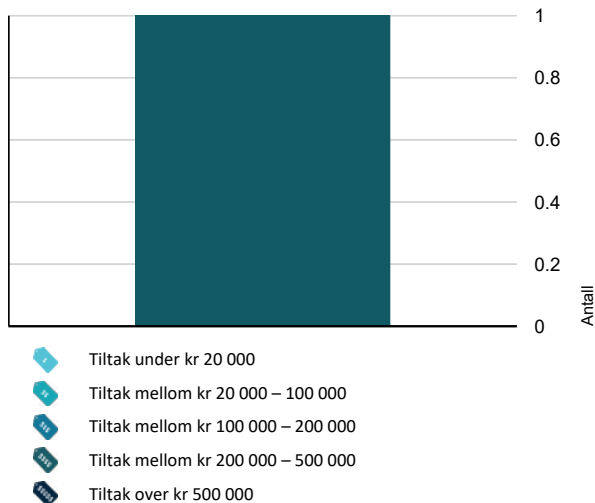
Sammendrag av boligens tilstand

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 er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Vegger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein. Undertak i rupanel. Undertaket (sutaksplater) er besiktiget fra kaldloft.

Taket er vasket i 2018. (Ref. salgsannonse fra 2020). Det er fremvist e-post fra styret i borettslaget på vedlikehold på takene borettslaget i form av bytte av takstein utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er synlige alderstegn på taksteinen som utvasket fargepigment og mindre skader i enkeltstein. (Sprekker og smågroper). Litt mose observeres ut fra takvindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Tiltak på konstruksjonene anbefales før dette oppstår.

Taktekingen er et borettslagsansvar og det er utført vedlikehold av flatene i regi av borettslaget i 2023. Takflaten på denne boligen henger sammen med andre boliger i samme rekke.



Grop i stein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast. Beslag forøvrig i standard beslagsplate i stål og bly. Det er montert stigetrinn til feier.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag (bordtaksbeslag) fra tak og ned i renne har ikke overlapp. Generell bruksslitasje.

Takrenne har en svanke over boden på terrassen på hagesiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Bordtaksbeslag bør byttes. Vann kan renne bak rennen og ned langs forkantbordet.

Takrenne bør rettes opp. Vann bør ledes kontrollert mot nedløp.



Takrenne har en svanke.



Manglende dekning mellom bordtaksbeslag og takrenne.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bindingsverkvegger med malt panel. Det er synlig musesperre bak panelen. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inispisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Fasaden er malt i 2018. (Ref.: salgsannonse fra 2020).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Skråtak i trekonstruksjoner. Himling på loft er i gipsplater. Man kan skimte undertaket (sutaksplater) over gipsplatene. Lufting ser ut til å være ivarettatt i luftesjikt mellom gipsplate og sutaksplate. Synlige luftespalter i takutspring.

Besiktiget fra loft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring og gavlvegger.

Sutaksplatene er vurdert sammen med taktekingen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Vinduene er fra byggeår.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje og alderstegn. Ett glass i entréen er antagelig punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold (maling, smøring) og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Punktert glass bør byttes.

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruks- og værslitasje. Noe avflasket maling, muligens som følge av fukt. Vinduene fungerer.

Den ene rullgardinen er ødelagt i følge eier, som presiserer at gardinen likevel fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Takvinduer er mer utsatt for nedbør enn vinduer montert i vegg og utvendige beslag må sjekkes med jevne mellomrom.

Vurder å bytte rullgardinen.



Løs maling i karm innvendig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Profilert boddør ute foran huset. Dørene har Yale Doorman. Ny Yale Doorman på inngangsdøren i 2026. Terrassedør med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren og boddøren bak subber i karm/terskel.

Ytterdøren har synlige glipper mellom karm og dørblad, noe som sannsynligvis forårsaker trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Justere dører som subber. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 39,6 m². Skillevegg mot nabo. Det er en utebod på terrassen med et gulvareal på ca. 2,25 m². Terrassen er omtrent nordvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Terrassebordene er byttet i 2018 i følge nettannonse fra salg i 2020.

To plattinger foran huset på 7,75 og 9,85 m². Utebod på ca. 5,3 m². Plattingene er omtrent sydøstvendt. Den ene terrassen er ny i 2024.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Spilevegg i del av stuen. Glass over oppvaskkum og koketopp. Himling: Malt glatt himling.

Eier har fylt inn et enkelte laminatskjøter med parkettakryl som følge av at disse hadde glidd fra hverandre. Arbeidene er vurdert å være ok utført, men er synlige.

I nettannonse fra forrige salg er det opplyst følgende: Laminat i stue, kjøkken og gang er lagt i 2015. Det er malt vegger, himling i stue, kjøkken og gang i 2015. 2. etg.: Det er lagt laminat i gang og alle soverom i 2015. Bod: Laminat og maling av flater i 2017.

Nåværende eier har malt alle overflater etter overtakelse i 2021. Det er også lagt nye gulv- og taklister i hele 1. etg. og gang 2. etg. Det er montert spilevegg i stuen.

Det er en opplisting i egenerklæringen på sprekker og småskader i huset. Det er vurdert at flater i hovedsak er TG 1. Dette er en brukt bolig og det må påregnes at det forekommer bruksmerker.



Fylt inn laminatskjøt.

TG 2 Vegger

Beskrivelse

Eier opplyser at vegg er skjev på kjøkkenet. Det er ikke målt eller kontrollert ytterligere på denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjev vegg. Usikker årsak, kan være bygget skjevt, men kan også være en setning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert at avviket ikke må utbedres og at dette ikke er noe strukturelt med fare for stor skade, men kjøpere må være klar over forholdet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

1. etg., største skjevhet er målt i stuen med 5 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., største skjevhet er målt i stort soverom med 10 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder på stort soverom. Målingen er vurdert å være en ganske vanlig måling i litt eldre hus.

Det er glipper enkelte steder mellom gulvlist og gulvbelegg. Dette kan skyldes setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på siden av pipestokken ved ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på minimum 2 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Det er opplyst at det er montert ny vedovn i 2021 av HotMegaStore. Ovnen er malt i 2026.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Trappen er pusset og malt i 2021.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører med terskler.

Det er byttet dør til badet i 1. etg. og byttet alle dørhåndtak i 2021.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Soverom nærmest badet: Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soverom nærmest badet: Døren subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at de har hørt mus i tak over stue 1. etg. og at det er funnet et par sølvkre/skjeggkre på bad 2. etg i etterkant av rens av ventilasjonssystem i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hørt mus og observert sølvkre i boligen.

Eier har hørt mus to ganger og har ikke hatt noe lukt eller problem utover dette og etter rens av ventilasjonssystem er det observert 3 sølv- eller skjeggkre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt skadedyrfirma for kartlegging, alternativt avvent for egne vurderinger.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i badromsgulvene, stuen, kjøkkenet og gangen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Gulvvarme i stue, kjøkken og gang fra 2015 (ref. salgsannonse fra forrige salg).

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Fra nettannonse fra salg i 2020: "Total renovering" av bad i 2017. Arbeidene ble utført av Hammer og Sag AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av en kort beskrivelse fra Hammer og Sag datert 31.03.2017. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Noen gamle skruehull, tettet med silikon.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 10 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet, men det måles at gulvet er omtrent i vater i et område utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasjer til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

Membran er vurdert ut fra alder og det legges til grunn at badet er utført av fagfolk (Hammer og Sag AS) og at membran er lagt i h.h.t. leggeanvisning.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Drensåpningen er relativt liten og bør utvides. Det er vurdert at åpningen sannsynligvis vil fungere etter intensjonen, men at en større åpning vil gjøre at vann vil renne litt «friere».

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot yttervegg. Hull kan i prinsippet tas i uteboden, men dette er valgt bort. Det er noe kronglete å komme til bak bereder.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Frontene på badet malt i 2017 i følge nettannONSE. Badet nærmer seg rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malte himlingsplater med downlights. (Halogen).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikon slipper i overgangen mellom gulv og vegg. Dette kan skyldes setninger i bygget eller for dårlig fyllgrad.

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjære ren fugen og legge ny fuge.



Silikon slipper.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 17 mm. Høyde på terskel er ca. 28 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Det er ikke fliser på gulvet under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet. Det måles svakt motfall foran sjalusisristen der hvor sluket er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. (Gitt alder på membran etc.).



Måling av fall

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk bak sjalusisristen i badekaret med klemring og synlig membranmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er over forventet levetid.

I følge gjeldende føringer skal det på bad eldre enn 1997 settes TG 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer. Dusjing i badekar eller kabinett sikrer god kontroll med dusjvann.

Utbedring betyr i praksis rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Innebygget badekar med dusjbatteri med hånddusj. Badekaret ventileres med avtagbar sjalusisrist. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

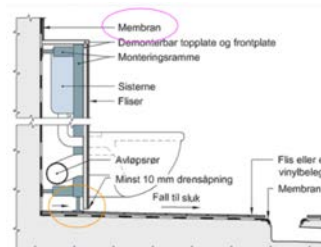


Fig. 63

Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterner. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging i kryprom bak badekaret. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak badekaret.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Fra nettannonse fra 2020: «Alle tjenester levert av Entrino. Montering, rørlegger, flislegger og elektriker».

Nåværende eier har byttet kjøkkenfronter og foringslister på kjøkkenet etter innflytting i 2021. Ny stekeovn i 2024.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Noen bruksmerker etter bruk forekommer.

Kjøleskap er vanskelig å lukke og vil pipe etter en stund hvis temperaturen synker i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Forsøke å justere kjøleskapsdør hvis mulig.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

1. etg., vannrør kjøkken: Inntaksrør med hovedstoppekran. Rør i rør med påkobling for oppvaskmaskin. Bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap. Tilkobling for vaskemaskin.

2. etg., bad: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap.

Arbeider på bad i 1. etg. er utført i 2017 av BW Rør AS.

Vurdering av avvik:

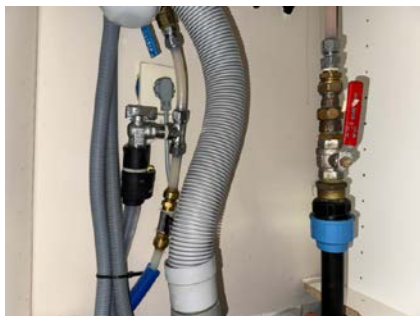
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Røranlegg eldre enn 25 år skal i følge gjeldende føringer vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stoppekran.

TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra avtrekksventiler på badene og ventilatoren. Spalteventiler i vinduer.

Vifte er plassert i kryprom på badet oppe. Det er utført rens av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet i 2025 av Power Clean AS.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstillende dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 282 liter plassert i boden på forsiden av huset. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser inkludert ringetrafo. Effektbryter på 25 A.

Det er utført elsjekk på anlegget i mai 2026 av Elektro Sivert AS. Det er funnet avvik på anlegget. Noen avvik er utbedret (nye jordfeilsikringer i sikringskap), men enkelte avvik står igjen å utbedre. Det henvises til rapporten fra Elektro Sivert for detaljer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
I følge nettannonse fra forrige salg så er det satt opp nye kontakter i stuen, kjøkkenbenk og gang i 2015.

Fra salgsannonse fra 2020: "... alt av fastmonterte lamper blitt byttet i løpet av de 5 siste årene, bortsett fra downlights og lys over speil på badet i 2. etasje."

Disse arbeidene er det ikke fremvist samsvarserklæring på.

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2017. Arbeidene er utført av Elektriker'n Asker AS. Se erklæringen

Tilstandsrapport

for nærmere spesifikasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er krysset av for nei på om anlegget trenger en utvidet kontroll siden det allerede er utført. Det er likevel behov for utbedringer på anlegget. Se rapport fra Elektro Sivert.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med terrasse og platting, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Det er utført radonmåling i fra oktober til desember 2025 med sporfilm i soverom og i stue. Det er opplyst at årsmiddelverdiene er h.h.v. 44 bq og 55 bq. Tiltaksgrensen er 100 bq.

Det er opplyst at det er montert nye brannvarslere med smartfunksjon i 2025.

Bygninger på eiendommen

Garasjerekke

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår**Kommentar****Standard**

Boligen har separat p-plass i felles garasjerekke med adkomst gjennom egen kjøreport med fjernbetjening. Maks kjørebredde er ca. 234 cm. bred og maks kjørehøyde er ca. 234 cm. Det er montert elbillader i garasjen.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

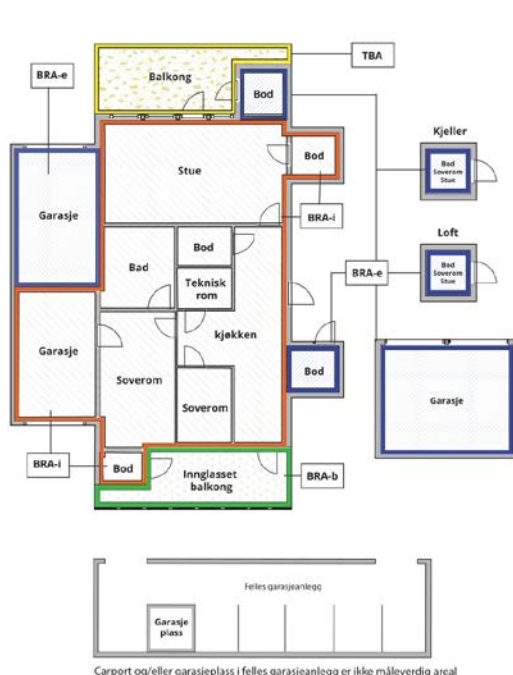
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	62	8		70	57		70
2. etasje	52			52		6	58
Loft, ikke målbart areal							
SUM	114	8			57	6	128
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, spisestue	2 boder	
2. etasje	Bad, 3 soverom, gang, bod, garderobe		
Loft, ikke målbart areal			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 238 cm. i stuen.

I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbart høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (GUA) er på ca. 58 m² samlet. 6 m² er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 47 cm. Høyeste målte høyde er ca. 238 cm.

Terrasse bak huset (TBA) på ca. 39,6 m². To plattinger foran huset på ca. 7,75 og 9,85 m².

To uteboder (BRA-e) på ca. 2,25 og 5,3 m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Utebod bak huset og terrasser er ikke tegnet inn på byggetegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se konkrete punkter under konstruksjoner for detaljer om hva som er utført siste fem år.

Garasjerekke

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller hentet inn.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Benedicte Bjartland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	290		22	7980 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Ammerudveien 168

Hjemmelshaver

Bjartland Benedicte, Walstad Gry Ragnhild

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12.2025. (Ref. forr. fører).

Boligselskap

Lillomarka Boligsameie

Felles formue

Kr. 12 855 31.12.2025

Eierandel

134 / 3868

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

985055467

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ammerud i Oslo. Området har god dekning av skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud med buss. T-bane fra Ammerud stasjon. Lillomarka ligger rett utenfor hagedøren. Nærmeste matbutikk er Kiwi og REMA Ammerud.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3223.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	565709			
Kommentar Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR6830>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Benedicte Bjartland

Gry Ragnhild Walstad

Boligen

Ammerudveien 168

0958 Oslo

0301-95/290/0/22

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Hammer og Sag

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad 1. etg (ved tidligere eiere): Vegger lektet ut, kledd med Fibo trespo våtromsplater. Himling lektet ned, malt med våtromsmaling.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Bråthen Murservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad 1 etg (ved tidligere eiere).
Murarbeider

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: BW Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad 1. etg (ved tidligere eiere): nytt vegghengt toalett, sluk, tappevannsystem rør i rør og rørarbeid. Gulvavretting og silikonfug, arbeid med membran.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektrikern Asker AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad 1. etg (ved tidligere eier): elektroarbeid. Varmekabel i gulv med termostat, downlights med dimmer i tak, montering speilskap med lys, montert ett stikk ved speilskap, lagt opp ny kurs for ny vvb i bod. Satt opp chipbryter med lys. Og en 15A jfa i sikringsskap.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering bad 1. etg: Satt opp nytt blandebatteri i dusj og vask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

2017:

Montert ny slukpotte og vannlås - gulvsluk dusj.

Lagt ny vanntett fleksibel smøremembran med kjeramiske plater og gulvfliis over.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**



4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Mulig punktering av vindu ved siden av inngangs-/ytterdør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Igland garasjen

Beskrivelse av arbeidet: Ny el-bil lader i garasje og installasjon av ny elektrisk garasjeport-åpner. Arbeid iverksatt av boligsameie og dokumentasjon kan innhentes fra Lillomarka Boligsameie ved styreleder Reidar Belseth.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ved vårdugnad ble deler av garasjen heist opp for å utbedre helling ved ende-garasje (ikke garasje til aktuell bolig). Arbeid utført av naboer ved dugnad.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Det er noe skjevhet i vegg fra tidligere av. Usikker når skjevhet inntraff, men før overtakelse av bolig i 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Noe drypp fra takrenner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Mulig råte/sopp i Velux takvinduer i 2. etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har hørt mus i tak over stue 1. etg, er funnet et par sølvkre/skjeggkre på bad 2. etg i etterkant av rens av ventilasjonssystem i regi av boligsameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: BW Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av rør ved oppgradering av bad 1. etg.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: PowerClean

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonsanlegg i regi av boligsameiet. Dokumentasjon kan hentes her ved styreleder Reidar Belseth.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: HotMegaStore

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny peis i 1. etg, med montering av brannmurplate på pipe, innsatt røykrørsinnføring, peisrør, ildfast tørr-mørtel, pakningssett stigebånd i blister, skamotec.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Hovedsikring går når vaskemaskin, oppvaskmaskin og man feks. føner håret samtidig.

Forøvrig vises det til egen rapport fra el-sjekk av bolig 6. mai 2026.

Misfarget støpsel på kjøkken ved "øy".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrosivert Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomført el-sjekk av bolig med umiddelbar utbedring av TG3 feil i sikringskap. Se forøvrig egen rapport fra elektriker.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrosivert Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av TG3 feil i sikringsskap: Skiftet jordfeil-sikring Ny merking av kurs Viser forøvrig til el-sjekk rapport.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Utført radonmåling mellom 15.10.25 til 20.12.25

Resultat:

Sov 2. etg 44bq

Stue 1. etg 55bq.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Det ble gjort tilstandsvurdering av boligen ved salg av boligen av tidligere eiere i 2020.



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Skjevhet og sprekker på garasjebygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Garasje ble heist opp på enden for å utbedre skjevhet ved endegarasje.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bolig ved innflytting: Malt alle overflater Tatt ned flis over kjøkken, samt kjøkkenskap. Tettet sprekker i gulv med parkettakryl. Lagt nye gulv- og taklister i hele 1. etg og gang 2. etg. Satt inn plisse-gardiner i alle vinduer 1. etg (spesialtbestilt for vindu ved siden av inngangsdør). Byttet kjøkkenfronter og foringslister kjøkken. Fjernet deler av vegg inn mot stue. Utbedret skader på gulv ved peis og langs vegg. Malt vegg på bad 1. etg med våtromsmaling og grunnet. Pusset og malt trapp. Satt opp spilevegg stue. Ny peis (se egen merknad om dette) Fjernet dørkarm og dør mellom stue og gang 1. etg. Byttet dør bad 1. etg. Byttet alle dørhåndtak for dører innvendig. Skiftet til svart deksel stikk-kontakt kjøkken, byttet til svart lysbryter hovedsoverom. Satt opp nytt sprutglass over koketopp og ved vask kjøkken.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny stekeovn kjøkken. Ny plating foran hus. Nye skap på midterste soverom 2. etg. Malt kjøkkenvegg. Nye fronter på overskap kjøkken.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Malt mur bak huset Malt ytterdør og boddør. Byttet ut lås ytterdør; ny yale doreman kodelås. Malt peis Malt trapp med nytt strøk.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nye smart-røykvarslere i hele huset,

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøkken:

Integrert kjøleskap: dør er vanskelig å lukke, kan gi beskjed om lavere temperatur i kjøleskap og frys.

Skader på rundell i hjørneskap på kjøkken.

Skjevhet på overskap kjøkken med mørk fasade.

Redusert trekk av ventilasjon over koketopp (vanlig i alle boliger med fellesavtrekk).

Hakk i laminat benkeplate på "øy".

Sprek/mellomrom i klikklaminat gulv på kjøkken (forsøkt tettet med parkettakryl).

Stue/spisestue:

Sprek/mellomrom i klikklaminat gulv ved spisestue (forsøkt tettet med parkettakryl).

Skade (3 steder) i laminatgulv langs endevegg (forsøkt utbedret og tett med parkettakryl).

Hull i gulv ved peis, tettet med egen plate og parkettakryl.

Gang 1. etg:

Kondens/punktering vindu ved siden av inngangsdør.

Noe trekk fra inngangsdør, feil ved tetningslist på dør.

Orginal lås på dør er slitt og kan være vanskelig å vri om nøkkel.

Merker på dørkarm.

Mellomrom mellom list og gulv tre steder.

Bad 1 etg:

Skruehull i dusjvegg etter tidligere blandebatteri synlig, men tettet med baderomssilikon.

Trapp:

Merker i treverk etter bruk, men malt over.

Gang 2 etg:

Mellomrom langs gulv og dørkarm

Hovedsoverom:

Vindu - fukt i tyreverk og smuldrene maling i vinduskarm.

Midterste soverom:

Mellomrom mellom gulv og dørlist.

Gjesterom:

Mellomrom mellom gulv og dørlist.

Velux persienne er ødelagt.

Vindu - fukt i tyreverk og smuldrene maling i vinduskarm.

Innvendig bod 2. etg:

Mellomrom gulv og dørlist.

Bad 2. etg:

Slitasje på blandebatteri vask

Nedsunket lokk på toalett

Bruksslitasje på skapdører baderomsinnredning

Dorullholder er løs

Fug langs vegg begynner å smuldre (opprikelig bad fra 1996 som har naturlig aldring og slitasje).

Varmekabler vanskelig å regulere, enten varmt eller kaldt, men fungerer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Ja

Deler av tomt bak hus (fra lyktestolpe og mot skog) eies av oslo kommune og reguleres av dem. Ikke lov å bygge eller gjøre store endringer her. Forøvrig hør boligsameie om gjeldende regler.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Blanca Gravador
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Deres ref.: 1002260170 . Vår ref.: 5261-1-22

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lillomarka Boligsameie
Organisasjonsnr: 985055467
Seksjonseier: Walstad, Gry Ragnhild
Medeier: Bjartland, Benedicte
Leilighetsnummer: 22
Adresse: Ammerudveien 168, 0958 OSLO
Seksjonsnummer: 22
Gnr. 95
Bnr. 290

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565709.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er nå 26 garasjeplasser, en til hver boligseksjon. Ved eventuelt salg av bolig skal garasjen inngå som en del av boligseksjonen. Seksjonseier kan ikke trekke garasjen ut som frittstående del og selge til andre enn eventuelle nye seksjonseiere. Se 2 i vedtektene. Selskapet har ikke husordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 300,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 650,00	
Canal Digital	650,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 671,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 12 855,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Reidar Belseth, e-post: lillomarka@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Belseth
Styremedlem	Tone Gundersen
Styremedlem	Vinndie Østergård Huser
Styremedlem	Martin Sanne
Varamedlem	Jeyakumar Robertbuell
Varamedlem	Unni Jørgensen Garcia

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lillomarka@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lillomarka Boligsameie

Sameiet består av 26 seksjoner

Lillomarka Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985055467 og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 95/290

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lillomarka Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO

Styrets arbeid 2025

- Det har vært avholdt 4 styremøter.
- Styret har i år sendt 8 stk. rundskriv/mail til beboerne.

Dugnad

I 2025 ble det utført følgende arbeider på dugnad:

- Rusken" vår årlige våropprydding samt div. vedlikehold av fellesområdene. Feiing av grus ble i 2024 utført av oss selv.
- Vi har rettet opp deler av øverste garasjerekke da denne hadde sunket en del og også tettet lekkasje på tak P.g.a. samme.
- MSS vil fortsette med snømåking/strøing og gressklipping hos oss.

Andre gjøremål utført hos oss i 2025/26

- Vi har foretatt rens av ventilasjonsanlegget og også hatt radon kontroll.
- Styret har innhentet nye tilbud på asfaltering, så i september ble det asfaltert hos oss. Dette ble gjort i oppkjørsel, 3 stikkveier inn til lekeplass samt i gangvei ned til Ammerudveien.
- Etter kortslutning i sikringsskapet i øverste garasjerekke, noe som førte til store skader på ladere og portåpnere i gjeldende garasje rekke har styret hatt mye arbeider i forbindelse med forsikring. Dette ble heldigvis godkjent av IF. Styret har derfor arbeidet med tilbud fra Igland Garasjen for portåpnere og Pollux Installasjon AS samt Elektro Sivert AS for ladere. Sistnevnte elektrofirma ble valgt.

Dugnader i 2026

- Som tidligere vil vi ha" Rusken"-dugnad på vårparten. Denne vil være ferdig i god tid før 17. mai. Ved andre ting som måtte dukke opp vil styret innkalle til dette.

Innkomne forslag

- Ingen forslag inkommet styret

Valg

- Da vi ikke har valgkomite, vil valg foretas fra salen.

Beboermøte

- Det vil også i år bli avholdt beboermøte umiddelbart etter sameiermøtet.

Lillomarka Boligsameie
Reidar Belseth Styreleder

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Lillomarka Boligsameie

vedtatt i sameiermøte den 7. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 95 bnr. 290, 291 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 26 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

GARASJER

Det er nå 26, en til hver boligseksjon. Ved eventuelt salg av bolig skal garasjen inngå som en del av boligseksjonen. Seksjonseier kan ikke trekke garasjen ut som frittstående del og selge til andre enn eventuelle nye seksjonseiere.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Salg og utleie skal meldes til styret på forhånd, og minst 14 dager før ny eier eller leier flytter inn. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

§4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.

Den enkelte sameier har midlertidig enerett til bruk av opparbeidet tomt som ligger i tilknytning til egen bruksenhet, og som er en del av fellesarealet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7**Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8**Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Den enkelte sameier har likevel vedlikeholdsplikt for den delen av fellesarealet som er regulert i vedtektene § 4 tredje ledd.

§ 9**Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10**Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15

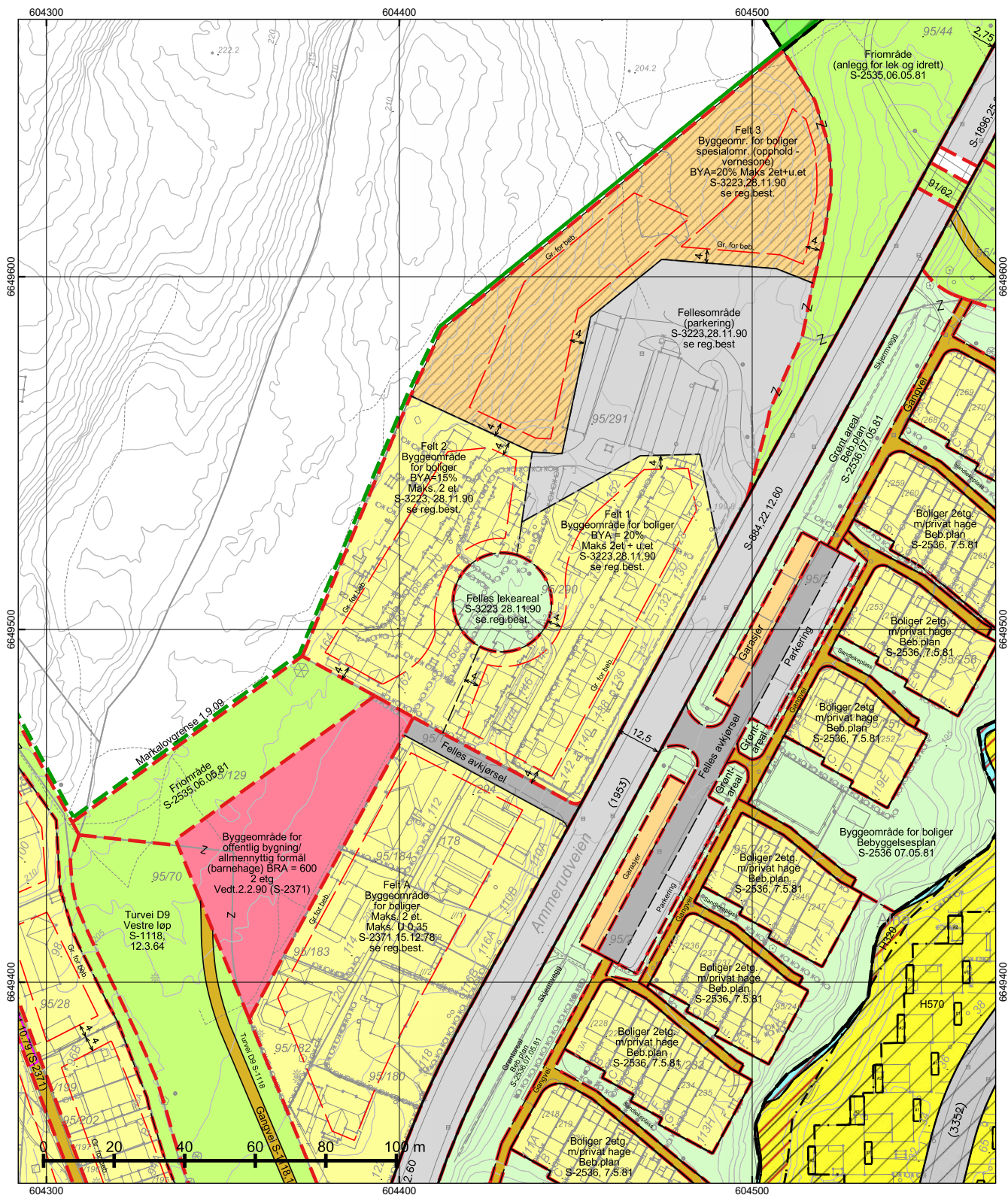
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelings-begjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

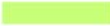
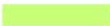



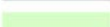







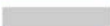
























Originalformat: A3

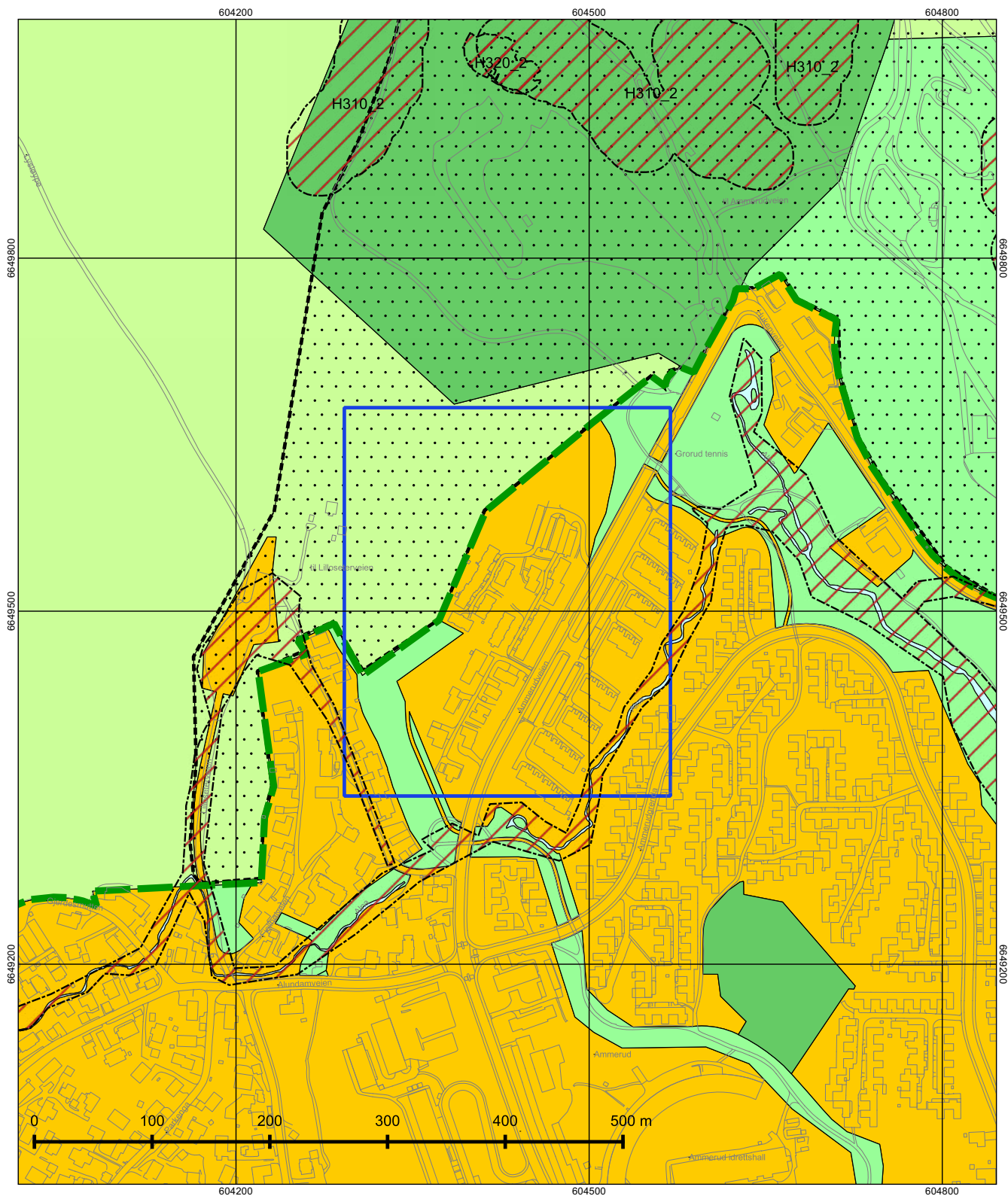
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 157106/ 86531866	Deres ref.:
Adresse: Ammerudveien 168	Kommentar:
Gnr/Bnr: 95/290	

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
	41 - Turvei/skiløype
	43 - Anlegg for lek og opphold
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg
	3001 - Grønnstruktur
	3031 - Turveg
	5120 - Naturformål
	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpFareSone
	RpFareGrense
	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Markagrense



Oslo

Dato: 04.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157106/86531866

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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



Oslo kommune



Tore Lie A/S, avd.Oslo
Rådhusgt.17

0158 OSLO

Fredriksen, Alf Inge
Tore Lie A/S, p.b.351

4033 FORUS

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940020603	96/28523

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	2. mai 1996

Arbeidssted : 095/0129 Ammerudveien 108
Byggherre : Tore Lie A/S, avd.Oslo, Rådhusgt.17, 0158 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG I REKKE

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

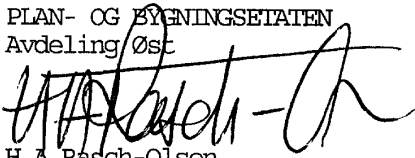
Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført i sin helhet innen: **01.08.96**.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Mangler:

- Se mangler nevnt i de saker som har brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Arild R. Johannessen
Avdeling II

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86****1. Melding etter §§85,86**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

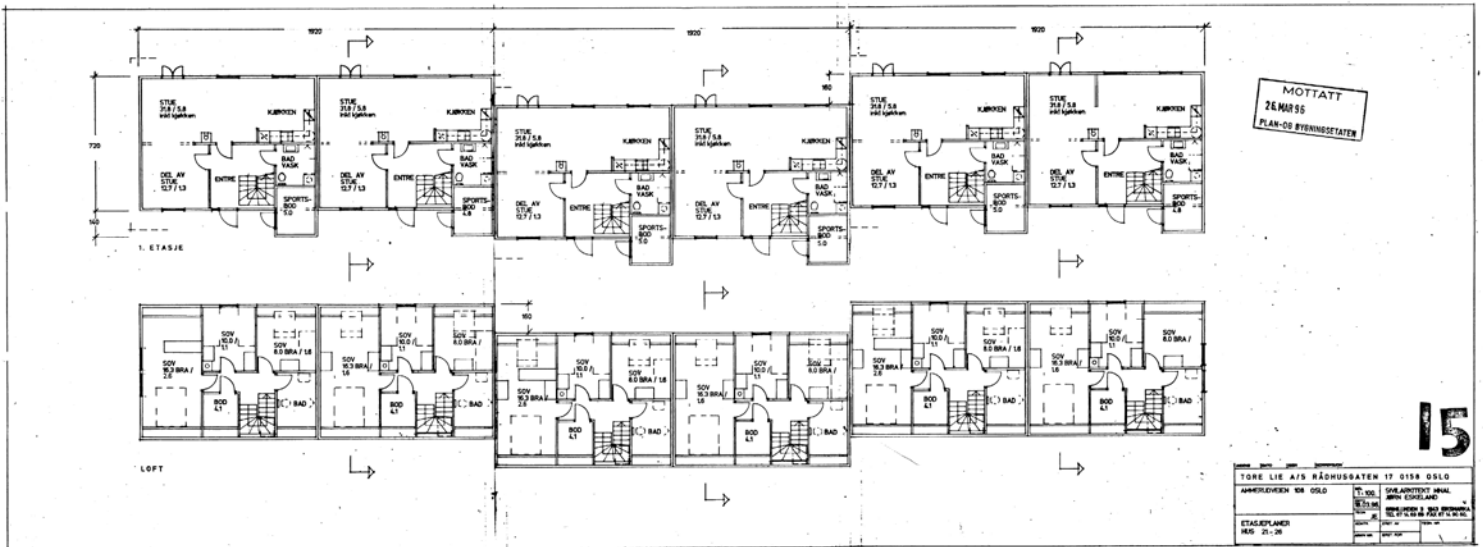
2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60



MOTTATT
26. MAR 95
PLAN-OG BYGNINGSSETEN

15

TØRE LIE A/S RÅDHUSGATEN 17 0138 OSLO		TILBYRER: MARI	
HÅNDELSEN NR 050		BYGNINGSSETEN	
ETASJELAND: 8/5 21-28		BYGNINGSSETEN	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Ammerudveien 168
0958 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca GravadorTelefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre