

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 900 000,-
Omkostn.: Kr 323 850
Total ink omk.: Kr 13 223 850,-
Selger: Karl Willie Hoel

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 193/193 kvm
Tomtstr.: 204.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 860
Gnr. 10, bnr. 75
Oppdragsnr.: 1007250091

Meget romslig og velholdt tomannsbolig over 3 plan med intern garasje - Hage og terrasse m/ gode

Velkommen til Ørakerstien 11!

Veletablerte og attraktive boligområde på Lilleaker i Oslo. Lilleaker er et flott utgangspunkt for et godt familieliv med nærhet til alt byen kan tilby. Boligen har nærhet til barne- og ungdomsskoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt Ullern Tennisklubb under 10minutters gange unna.

Boligen kan fremheves med:

- Attraktiv, barnevennlig beliggende vertikaldelt tomannsbolig
- Garasje+2 biloppstillingsplasser
- 2 peiser
- Utvidet kjeller med egen inngang, boenhet er leid ut for 13 000 kr i mnd.* ikke godkjent.
- Direkte adkomst til garasje
- Varmekabel i oppkjørsel
- Sydvestvendt terrasse

For info om oppgraderinger/arbeid gjort siste tiden se selgers egenerklæringsskjema og liste vedlagt i salgsoppgave.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	62
Tilstandsrapport	65
Formuesverdi	105
Tegninger	106
Reguleringskart	115
Kommunale avgifter	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 m² Bad, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom, Kjøkken, Stue, Soverom, Innglasset Trapperom

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Garasje, Gang 2

2. etasje

BRA-i: 51 m² Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

204.2 m²

Beliggenhet

Midt i det veletablerte og attraktive boligområde på Lilleaker i Oslo, ligger Ørakerstien. Lilleaker er et fantastisk utgangspunkt for et godt familieliv med nærhet til alt byen kan tilby. Boligen har nærhet til barne- og ungdomsskoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, samt Ullern Tennisklubb under 10minutters gange unna.

Det er 2 minutters gange til busstoppet Vækerøveien, ca. 700 meter til trikkestoppet Lilleaker. Kort avstand til både Skøyen stasjon og Lysaker stasjon med både flytog- og togforbindelse.

Det tar ca. 4 minutter med bil til CC Vest, ca. 4 minutter til Lysaker Stasjon og ca. 6 minutter til Skøyen. Det er også en fin gåtur bort via Ullern til Harbitz torg og Karenslyst Allé som har et riktig utvalg av butikker. Det er også kort vei til fotballbane, skøytebane, tennisanlegg, badeplass og treningssenter m.m.

Idylliske Vækerø park (Hydrostranda) er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området og det er beregnet ca. 4 minutter med bil og på sykkel fra boligen. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Skøyen, Sjølyst, Bygdøy og Aker brygge ligger i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika. I tillegg er det kort vei til lysløyper på Frognerseteren. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken.

Ved Ullern Tennisklubb i Furulundsveien er det gitt tillatelse til "etablering av diverse nærmiljøanlegg for Ullern tennisklubb - Padeltennisbane, ballbinge, basketbane, løpebane og mindre apparater".

Adkomst

Adkomst fra Ørakerstien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hullebergmyra barnehage, Kjosjordet barnehage og Ullern barnehage.

Skolekrets

Lilleaker skole.

Offentlig kommunikasjon

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

Trikk: Sollerud med linje 13 ca 600 m

T-bane: Bjørnsletta med linje 3 ca 600 m

Tog: Lysaker med totalt 8 ulike linjer ca 1,7 km

Bygningssakkyndig

Espen Dynna

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttertaket er tekket med decra takplater. Yttertaket er ifølge eier tekket om i 2012. Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i betong/mur- og bindingsverkskonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventil på gavlvegg. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært brudd i innstøpt varmtvann-rør i vegg vaskerom kjeller. Lekkasje skjedde for cirka 25 år siden. Skadeomfanget var begrenset pga sluk i gulv og linoleums gulv. Senere i 2013 ble vegg foret ut og nye rør-i-rør installert i ny vegg hht Tek 17. Originale innstøpte kobber-rør i kjeller og 1. etg. er ikke lenger i bruk. Råteskade i vegg mellom badekar og nisje 2. etg. ble utbedret 2025. Årsak identifisert: Utett pakning i avløp fra badekar. Nytt avløp med ny pakning og klikkventil montert

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firma Rørleggertjenesten utførte rørlegger arbeid. Firma Røa Elektriske utførte elektrisk arbeid. Firma A&K Rebnord utførte tømrerarbeid og flislegging for det nye badet 2013. Firma Varme og Bad monterte ny varmtvanns tank 2022
Arbeid utført av: Rørleggertjenesten, Røa Elektriske, A&K Rebnord og Varme og Bad

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Sluk fra 1973 ble pigget bort. Nytt Kessel opptrekkbart sluk med tilbakeslagsventil ble montert. Sluk etablert i nytt vaskerom. To strøk med smøremembran ble påført på gulv og vegger.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Feil på vann beskrevet ovenfor, ref. brudd innstøpt varmtvanns rør i vegg. Spyling av avløpsrør ble utført av rørlegger vakta cirka 25 år siden da noen hadde kastet noe i WC som plagget avløpet. Ikke opplevd tett avløp siden spyling.
Arbeid utført av: Rørleggervakta

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

Ja

Beskrivelse: Det ble målt og har vært fuktighet over normale verdier nederst på vegg i soverom kjeller og nederst på vegg i lysgrav. Målinger ble utført av Taksering Norge 2022. Det var et område nederst på kortvegg under trapp hvor man kunne se et mørkere horisontalt område og føle fuktighet med fingrene. Korrigerende drenerings-tiltak ble gjennomført som leder vann bort fra kjeller vegger. Etter drenering har merket gradvis forsvunnet og man kjenner ikke lenger fuktighet nederst på veggen

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

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere observert fuktighet i tak ved hjørne vegg mot lysgrav i soverom kjeller. Korrigerende tiltak er utført som følger: Smøremembran er påført på terrassegulv og i overgang mot vegg. 50 mm isolasjonsplater med not og fjær system presset mot smøremembran og limt til Lecamur. 10 cm Leca murt opp på utsiden av isolasjon, dvs. dobbelvegg. Utvendig vegg ble deretter pusset og malt. Det er montert beslag med fall på topp av dobbel Leca mur vegg som leder vann bort fra vegg. Det er ikke observert fuktighet i tak / hjørne etter at korrigerende tiltak er utført.

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

Ja

Beskrivelse: Trekk fra pipen ble noe redusert da nytt tak og ny pipe-hette ble montert. Korrigerende tiltak er utført. Det ble montert avtrekksvifte med regulator som styres fra vindfang. Det er montert "feie-bryter" utendørs. Trekk fra pipe har blitt merkbart bedre.

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

Ja

Beskrivelse: Noe sprekkdannelser langs yttervegg og himling i kjellerstue.

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

Ja

Beskrivelse: Skjeggkre har vært observert i boligen tidligere. Etter at nytt bad ble bygget og WC restaurert 2013 er det ikke observert skjeggkre

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firma Røa Elektriske har utført over tid diverse oppgraderinger av det elektriske arbeidet. Bekreftelser på arbeid forefinnes i boligmappa for Ørakerstien 11. Lysaker Elektriske har montert varmekabler i oppkjørselen fra garasjen. Service på

bio-parafin brenner anlegget er utført av firma Tank og Varmeservice AS. Nye pakninger og ny flottørventil montert. Anlegget er godkjent for Bio-parafin. Avtrekksvifte på pipe er montert av Røa -Elektriske. Arbeid utført av: Røa Elektriske og Lysaker Elektro

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

Ja

Beskrivelse: Det er utført kontroll utført av det lokale tilsyn. Rapporten beskrev noen mindre avvik. Avvikene er korrigert av Røa Elektriske. Bilag for korrigerende tiltak finnes i boligmappen. Avvikene er nullstilt.

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

Ja

Beskrivelse: Drenering er utført av undertegnede som ikke er faglært, men som er teknisk kyndig utover gjennomsnitt med 40 års industri praksis som maskin ingeniør. Har rådspurt faglærte i forkant før arbeidet ble utført.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Nytt tak, takrenner og nedløp montert av Follo takservice. Terrassedør og inngangsdør er montert av tømrer Jens Hannemyr. Vindu allrom er montert av tømrer Jens Hannemyr. Stående vinduer ved inngang er montert av Jens Hannemyr. Panel mellom stue og soveromsvinduer er skiftet i forbindelse med montering av ny markise. Arbeid utført av undertegnede i samarbeid med Jens Hannemyr.

Arbeid utført av: Follo taklservice

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Komplette moderne leilighet på 65 m2 i kjeller

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

Ja

Beskrivelse: Det er utført bruksendring i kjeller ved at tre opprinnelige boder som er slått sammen til hobbyrom i byggesøknaden er omgjort til kjøkken. Bruksendringen fra hobbyrom til kjøkken og vaskerom er ikke byggemeldt.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Tilbygg er godkjent. Ferdigattest eksisterer.

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Radon måling ble utført 2012. Det er lagt radon duk under gulv i påbygget.

Fikk anbefaling om å tette noen sprekker i gulv forøvrig ingen kommentarer.

Korrigerende tiltak i hht til anbefalinger ble utført.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering utført juni 2025 av firma Eiendom og takst. Samme firma har utført fuktmålinger.

Tilleggs kommentar:

Boligen er ikke ny, men er kontinuerlig vedlikeholdt av kvalitet og ansvarsbevisst eier siden 1986. Ingen short-cuts. De fleste overflater i boligen er nylig malt. Dører er restaurerte. Bad og WC vinduer er restaurerte. Trapp fra 1. til 2. etg. er restaurert og forsterket med knutepunkt elementer som forspenner trappe-elementer mot hverandre og hindrer knirk. Trappetrinn pusset og lakkert. Nye trappe-neser. Tak-monterte gardinskinner på alle soverom med fargetilpassede gardiner som følger med boligen ved salg. Gulv stue og entre slipt og lakkert. Jeg ønsker å fremheve boligens infrastruktur som er godt vedlikeholdt og oppgradert i hht. gjeldende forskrifter: Elektrisk anlegg er i kontinuerlig oppgradert av Røa Elektriske. God belysning i stuen med dimbar spot light og LED belysning Ny 230 volt el. takskinne med dimbar spot light i allrommet. To separate varmekabel sløyfer i allrommet. Begge fungerer. Separat strøm-måler for kjeller kursene og varmt vanns tank. Derfor mulig, ved utleie, å dele kostnadene på en korrekt og nøyaktig måte. Nytt rør-i-rør opplegg for kjeller og 1. etg. Stengeventiler ved endepunkter. Nytt røropplegg for bad og WC strukket i vertikal kanalen. Frostsikker varm og kaldt vann kran i garasjen samt stikk i garasje og utvendig. Sensorstyrt ute-belysning. Ute-vann på terrassen med drenering for å hindre frost sprengning. Lys og utvendig stikk terrasse. Det er installert varmekabler i oppkjørsel fra garasje. Det er installert avtrekksvifte på pipe med regulator og feiebryter. Varmeanlegget er i god stand med nye pakninger og ny flottør-ventil med forventet levetid flere tiår fremover. Nylig installert 300 liters OSO vv tank Det er montert lyd og branndører til 3 soverom 2. etg og allrom 1. etg. Over Tek 17 krav. Forbedret lydisolasjon i vegger mellom soverom 2. etg. og extra el. stikk To kraftige vifte aggregater på loft som sikrer bra trekk fra bad og WC 2. etg og bad og WV kjeller. Ny stoppekran montert 2013 da nytt bad ble bygd i originalt vaskerom. Ute-stenge-kran ble skiftet i samme periode. En omfattende og kostbar oppgradering som betyr god sikring mot vannlekkasje i boligen. Ny terrassedør og inngangsdør. Fjern styrt og el. drevet markise og zip screens soveromsvinduer montert 2024 God ventilasjon med separate avtrekk direkte ut på kjøkken 1. etg, kjøkken kjeller og vaskerom kjeller.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Kjeller: bad, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, kjøkken, stue, soverom, innglasset

Trapperom

1. etasje: entré, gang, stue, kjøkken, soverom, garasje, gang 2

2. etasje: bad/vaskerom, 3 soverom, toalettrom

Med praktisk med intern garasje for tilgang til å frakte varer rett inn i boligen. Det er også praktisk med 2 bad samt 2 separate WC'er i nærhet til soverommene.

Soverommet i kjeller har en lysgrav som har fått trapp opp til hagen med overbygd glasstak. Dette fungerer utmerket som rømningsvei.

Standard

Taktekking:

Yttertaket er tekket med decra takplater. Yttertaket er ifølge eier tekket om i 2012.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall med drenerør og utkast på tomten.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger består av: teglstein, fasadeplater og stående kledning. Noe avflassing er registrert i fasadeplater, ellers fremstår fasadene velholdt. Grunnmur i betong.

Bygningen har yttervegger over grunnmur i betong/mur- og bindingsverkskonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventil på gavlvegg. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Vinduer:

Eier har restaurert vinduer på bad og toalettrom 2etg våren 2025. Vinduer med tolags isolerglass i bad og wc, av eldre dato. Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1991. Vinduer med trelags isolerglass i vindfang, produsert i 2022. Vinduer med tolags isolerglass i allrom, produsert i 2015 og 2022. Solskjerming på vinduer i soverom i 2etg. Det er ingen vinduer kjeller.

Dører:

Ytterdørdør fra 2022 med sidevindu og 2-lags Glass. Balkongdør fra 2022 med 2-lags. Skyvedør fra 2012 2-lags Glass. Innvendige dører til soverom, allrom og trapp til kjeller, av brannklasse

og lydmotstand. Dører fra vindfang og entre med glassfelt og glatte, malte innvendige dører ellers. De fleste innvendige dører er justert, pusset, malt og fått montert nye dørvidere og hengsler. Balkongdrør inn til soverom i hybel 3lags fra 2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, fliser på betongdekke. Stikkontakt og utebelysning. Fall på fliser vekk fra husvegg.

Utvendige trapper:

Betongtrapp med rekkverk i metall fører opp til inngangspartiet. Flislagt trapp gir adkomst til balkongen.

Andre utvendige forhold:

Garasje. Parkeringsplass til 2 biler. Lysaker Elektriske AS har lagt varmekabler på fremsiden av garasjen. Arbeidet ble utført i 2007.

Himling:

Himlingsplater og trepanel.

Vegger:

Trepanel, Malte plater, Betongvegg.

Gulv:

Parkett på gulv, Flis, Belegg.

Etasjeskille:

Betongdekke i 1. etasje (mot kjeller). Tre-/bjelkelag i 2. etasje.

Pipe:

Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjellerstue. Pipe er helbeslått over yttertak.

Innvendige trapper:

Lakkert og malt tretrapp. Gulvbelegg i trapp til kjeller.

Kjøkken:

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Belysning- og glassplate under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Vannledninger:

Bad og WC 2 etg.forsynes av kobber-rør fra 1973. Rør-i rør er strukket fra fordelingsskap kaldt og varmt vann rør fra fordelingsskap i kjeller til 2. etg. som klargjøring for oppussing av bad. Rør-i-rør tilgjengelig via inspeksjons luke i vertikal kanal på WC. Ledningsnett for vann i krombelagt kobber i vaskerom og rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Rør- i rør systemet er tilkoblet bad, wc og vaskerom i kjeller, kjøkkeninnredning i kjeller og 1. etasje og klargjort for påkobling i 2. etasje ved fremtidig rehabilitering. Stengeventiler til samtlige rørkurser i fordelerskapet. Hovedstoppekran er lokalisert i veggkasse i bad i kjeller og

er

funksjonstestet. Utekran med tømmeventil på terrasse. Frostsikker utekran i garasjerom. i følge eier Montert i 2013 utvendig stoppekran av TT teknikk for tomannsboligen.

Avløpsrør:

Avløpsrør i plast.

Varmtvannstank:

Varmtvannbereder på 281 liter, produsert i 2022, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget ligger i åpent og skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vindfang.

Drenering:

Ny drenering på sørsiden ble etablert i 2023, ifølge eier. Det foreligger også godkjente tegninger som viser en nivåendring ved inngangspartiet, slik at terrenget får fall bort fra boligen. Drenering Nord side er fra byggeår.

Info fra takstmann:

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, opprinnelig fra 1973, men har gjennomgått betydelige påbygg, moderniseringer og jevnlig vedlikehold over mange år, med de siste oppgraderingene utført i 2024 og 2025. Egenerklæringen vitner om en eier som har tatt godt vare på og investert betydelig i eiendommen.

Lovlighet og bruk av rom:

Avvik fra godkjente tegninger: Dagens bruk av flere rom i kjelleren stemmer ikke overens med det som opprinnelig ble godkjent av kommunen i 1973 og ved senere endringer. Et "Hobbyrom" brukes som kjøkken og vaskerom. En "Bod" brukes som mellomgang. Det innglassede trapperommet er medregnet i boligens primærareal. Dette er bruksendringer som kan være søknadspliktige.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Trapper

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Veggkonstruksjon

-Vinduer

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger

-Andre utvendige forhold

- Etasjeskille gulv mot grunn
- Radon
- Rom under terreng
- Vannledninger
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Overflater vegger og himling bad kjeller
- Overflater gulv bad kjeller
- Sluk, membran og tettesjikt bad kjeller
- Overflater og konstruksjon toalett kjeller
- Overflater gulv vaskerom kjeller
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom kjeller
- Overflater vegger og himling bad 2. etasje
- Overflater gulv bad 2. etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje
- Sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje
- Overflater og konstruksjon toalett 2. etasje

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Nyere oppgraderinger: Ny elektrisk markise (2024), installasjon av fibernett (2025), oppgradering av sikringsskap med egen måler for utleiedel (2024) , og omfattende restaurering av bad og WC i 2. etasje (2025). Større arbeider: Taket ble tekket om i 2012. Kjøkken i begge etasjer er relativt nye (2016 og 2018). Rør-i-rør-system for vann er etablert for store deler av boligen.

For mer info rundt oppgradering gjort se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass på tomt

Diverse

Boligen er en del av Fuglesang felleseie som består av 18 boenheter. Det er en årlig innbetaling til sameiet som fastsettes på årsmøtet. Dette dekker Get (kabel TV og interentt), snømåking, evt felles vedlikehold og drift av fellesarealer og lekeplass. Det avholdes felles dugnader halvårlig med container.

Årsavgiften for Fuglesang felleseie i 2021 var 7.600,-

Se vedlagt regnskap

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt 2 peisovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 500 000

Kommunale avgifter

Kr 24 330

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt 5 637,00,-
Feie-og tilsynsgebyr 243,00,-
Renovasjonsgebyr 7 647,25,-
Vann-og avløpsgebyr 16 439,80,-
Totale avgifter 29 967,05,-

Info gitt av oslo kommune.

Eiendomsskatt

Kr 5 673

Formuesverdi primær

Kr 2 598 829

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 10 141 184

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 860 i Oslo kommune. Gårdsnummer 10, bruksnummer 75 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/10/860:

29.06.1973 - Dokumentnr: 12156 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:10 Bnr:75

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1975 for nybygg.

Det foreligger ferdigattest fra 2020 for utvidelse av kjeller m.m

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202102096

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

Dette gjelder ikke denne tomten men nærområdet.

Pågående byggesaker:

Ørakerstien 34 - Riving av tomannsbolig

Saksnummer: 201918815

Ørakerstien 32 A-B - Riving av enebolig

Saksnummer: 201918811

Ullernchausséen 110 - Bruksendring av garasje i underetasje til bolig og fasadeendring

Saksnummer: 202018809

Ørakerstien 12 - Oppføring av enebolig

Saksnummer: 202207677

Ullern allé 1 A - Oppføring av rekkehus med tre boenheter

Saksnummer: 202203623

Ørakerstien 8 - Tilbygg, påbygg, bruksendring av loft samt delvis riving av terrasse

Saksnummer: 202305456

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omk. kjøper beskrivelse
12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

322 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

323 850 (Omkostninger totalt)

339 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

342 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 223 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 239 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 242 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 323 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,7 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

25.07.2025









































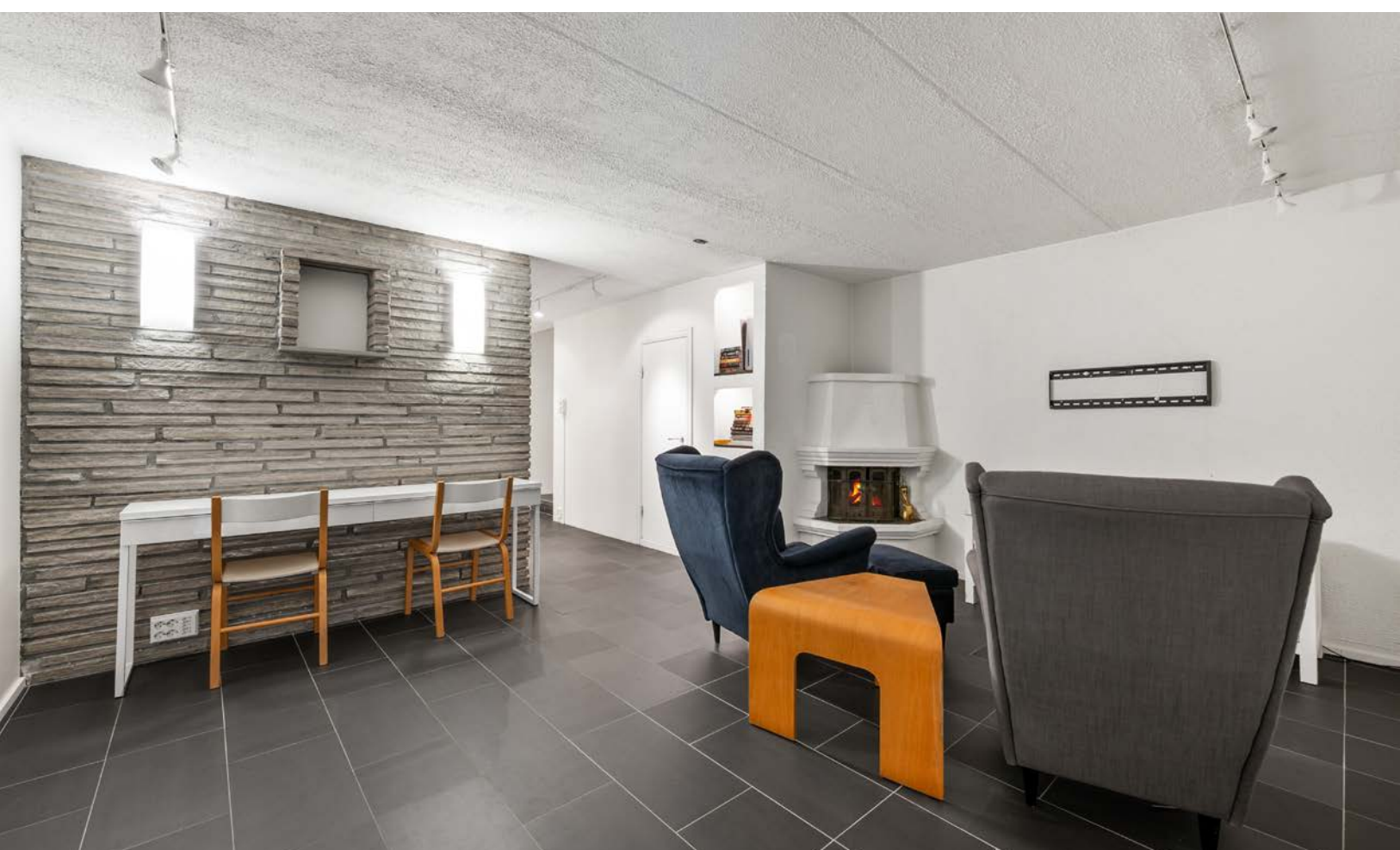


























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250091	

Selger 1 navn
Karl Willie Hoel

Gateadresse	
Ørakerstien 11	

Poststed	Postnr
OSLO	0284

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært brudd i innstøpt varmtvann-rør i vegg vaskerom kjeller. Lekkasje skjedde for cirka 25 år siden. Skadeområdet var begrenset pga sluk i gulv og linoleums gulv. Senere i 2013 ble vegg foret ut og nye rør-i-rør installert i ny vegg hht Tek 17. Originale innstøpte kobber-rør i kjeller og 1. etg. er ikke lenger i bruk. Råteskade i vegg mellom badekar og nisse 2. etg. ble utbedret 2025. Årsak identifisert: Utett pakning i avløp fra badekar. Nytt avløp med ny pakning og klinkventil montert

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firma Rørleggetjenesten utførte rørlegger arbeid. Firma Røa Elektriske utførte elektrisk arbeid. Firma A&K Rebnord utførte tømmerarbeid og flislegging for det nye badet 2013. Firma Varne og Bad monterte ny varmtvann tank 2022

Arbeid utført av

Rørleggetjenesten, Røa Elektriske, A&K Rebnord og Varne og Bad

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk fra 1973 ble pigget bort. Nytt Kessel opptrekkbart sluk med tilbakeslagsventil ble montert. Sluk etablert i nytt vaskerom. To strøk med smøremembran ble påført på gulv og vegger.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Feil på vann beskrevet ovenfor, ref. brudd innstøpt varmtvanns rør i vegg. Spyling av avløpsrør ble utført av rørlegger vakta cirka 25 år siden da noen hadde kastet noe i WC som plagget avløpet. Ikke opplevd tett avløp siden spyling.

Arbeid utført av

Rørleggervakta

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble målt og har vært fuktighet over normale verdier nederst på vegg i soverom kjeller og nederst på vegg i lysgrav. Målinger ble utført av Taksering Norge 2022. Det var et område nederst på kortvegg under trapp hvor man kunne se et mørkere horisontalt område og føle fuktighet med fingrene. Korrigerende drenerings-tiltak ble gjennomført som leder vann bort fra kjeller vegger. Etter drenering har merket gradvis forsvunnet og man kjenner ikke lenger fuktighet nederst på veggen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere observert fuktighet i tak ved hjørne vegg mot lysgrav i soverom kjeller. Korrigerende tiltak er utført som følger: Smøremembran er påført på terrassegulv og i overgang mot vegg. 50 mm isolasjonsplater med not og fjær system presset mot smøremembran og limt til Lecamur. 10 cm Leca murt opp på utsiden av isolasjon, dvs. dobbelvegg. Utvendig vegg ble deretter pusset og malt. Det er montert beslag med fall på topp av dobbel Leca mur vegg som leder vann bort fra vegg. Det er ikke observert fuktighet i tak / hjørne etter at korrigerende tiltak er utført.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trekk fra pipen ble noe redusert da nytt tak og ny pipe-hette ble montert. Korrigerende tiltak er utført. Det ble montert avtrekksvifte med regulator som styres fra vindfang. Det er montert "feie-bryter" utendørs. Trekk fra pipe har blitt merkbart bedre.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe sprekkdannelse langs yttervegg og himling i kjellerstue,

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevgkre har vært observert i boligen tidligere. Etter at nytt bad ble bygget og WC restaurert 2013 er det ikke observert skjevgkre

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firma Røa Elektriske har utført over tid diverse oppgraderinger av det elektriske arbeidet. Bekreftelser på arbeid forefinnes i boligmappa for Ørakerstien 11. Lysaker Elektriske har montert varmekabler i oppkjørselen fra garasjen. Service på bio-parafin brenner anlegget er utført av firma Tank og Varmeservice AS. Nye pakninger og ny flottventil montert. Anlegget er godkjent for Bio-parafin. Avtrekksvifte på pipe er montert av Røa -Elektriske.

Arbeid utført av

Røa Elektriske og Lysaker Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført kontroll utført av det lokale tilsyn. Rapporten beskrev noen mindre avvik. Avvikene er korrigert av Røa Elektriske. Bilag for korrigerende tiltak finnes i boligmappen. Avvikene er nullstilt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering er utført av undertegnede som ikke er faglært, men som er teknisk kyndig utover gjennomsnitt med 40 års industri praksis som maskin ingeniør. Har rådspurt faglærte i forkant før arbeidet ble utført.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak, takrenner og nedløp montert av Follo takservice. Terrassedør og inngangsdør er montert av tømrer Jens Hannemyr. Vindu allrom er montert av tømrer Jens Hannemyr. Stående vinduer ved inngang er montert av Jens Hannemyr. Panel mellom stue og soveromsvinduer er skiftet i forbindelse med montering av ny markise. Arbeid utført av undertegnede i samarbeid med Jens Hannemyr.

Arbeid utført av

Follo taktservice

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Komplett moderne leilighet på 65 m2 i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført bruksendring i kjeller ved at tre opprinnelige boder som er slått sammen til hobbyrom i byggesøknaden er omgjort til kjøkken. Bruksendringen fra hobbyrom til kjøkken og vaskerom er ikke byggemeldt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg er godkjent. Ferdigattest eksisterer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radon måling ble utført 2012. Det er lagt radon duk under gulv i påbygget. Fikk anbefaling om å tette noen sprekker i gulv forøvrig ingen kommentarer. Korrigerende tiltak i hht til anbefalinger ble utført.

21.1 Radonmåling

År

2012

Verdi

Ingen målt verdi tilgjengelig

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering utført juni 2025 av firma Eiendom og takst. Samme firma har utført fuktmålinger.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250091

Boligen er ikke ny, men er kontinuerlig vedlikeholdt av kvalitet og ansvarsbevisst eier siden 1986. Ingen short-cuts. De fleste overflater i boligen er nylig malt. Dører er restaurerte. Bad og WC vinduer er restaurerte. Trapp fra 1. til 2. etg. er restaurert og forsterket med knutepunkt elementer som forspenner trappe-elementer mot hverandre og hindrer knirk. Trappetrinn pusset og lakkert. Nye trappe-neser. Tak-monterte gardinskinner på alle soverom med fargetilpassede gardiner som følger med boligen ved salg. Gulv stue og entre slipt og lakkert. Jeg ønsker å fremheve boligens infrastruktur som er godt vedlikeholdt og oppgradert i hht. gjeldende forskrifter: Elektrisk anlegg er i kontinuerlig oppgradert av Røa Elektriske. God belysning i stuen med dimbar spot light og LED belysning Ny 230 volt el. takskinne med dimbar spot light i allrommet. To separate varmekabel sløyfer i allrommet. Begge fungerer. Separat strøm-måler for kjeller kursene og varmt vanns tank. Derfor mulig, ved utleie, å dele kostnadene på en korrekt og nøyaktig måte. Nytt rør-i-rør opplegg for kjeller og 1. etg. Stengeventiler ved endepunkter. Nytt rør-opplegg for bad og WC strukket i vertikal kanalen. Frostsikker varm og kaldt vann kran i garasjen samt stikk i garasje og utvendig. Sensorstyrt ute-belysning. Ute-vann på terrassen med drenering for å hindre frost sprengning. Lys og utvendig stikk terrasse. Det er installert varmekabler i oppkjørsel fra garasje. Det er installert avtrekksvifte på pipe med regulator og feiebryter. Varmeanlegget er i god stand med nye pakninger og ny flottør-ventil med forventet levetid flere tiår fremover. Nylig installert 300 liters OSO vv tank Det er montert lyd og brannndører til 3 soverom 2. etg og allrom 1. etg. Over Tek 17 krav. Forbedret lydisolasjon i vegger mellom soverom 2. etg. og extra el. stikk To kraftige vifte aggregater på loft som sikrer bra trekk fra bad og WC 2. etg og bad og WV kjeller. Ny stoppekran montert 2013 da nytt bad ble bygd i originalt vaskerom. Ute-stenge-kran ble skiftet i samme periode. En omfattende og kostbar oppgradering som betyr god sikring mot vannlekkasje i boligen. Ny terrassedør og inngangsdør. Fjern styrt og el. drevet markise og zip screens soveromsvinduer montert 2024 God ventilasjon med separate avtrekk direkte ut på kjøkken 1. etg, kjøkken kjeller og vaskerom kjeller.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1007250091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Willie Hoel	Od0232a5a738eaf54bd5e 2962126c2dcfa7ab54b	11.06.2025 18:14:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250091

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

Nabolagsprofil

Ørakerstien 11 - Nabolaget Øraker - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	3 min 0.2 km
Sollerud Linje 13	7 min 0.6 km
Bjørnsletta Linje 3	7 min 0.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.7 km

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	11 min 0.8 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

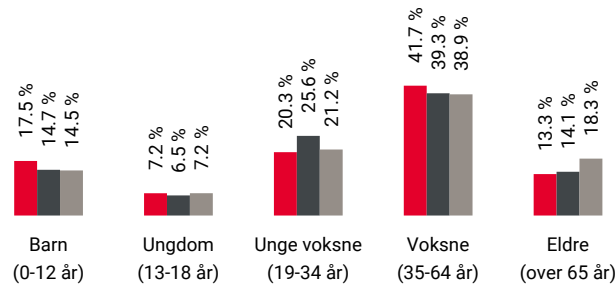
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hullebergmyra barnehage (1-5 år) 81 barn	2 min 0.2 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Ullern barnehage (0-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Ullern Allé	4 min
Coop Prix Lilleaker Post i butikk	7 min 0.6 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

Øraker skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
Hullebergmyra, ballbane	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
Ullern Trening	9 min	🚶
Velværelset Treningsstudio	9 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lilleaker butikkssenter

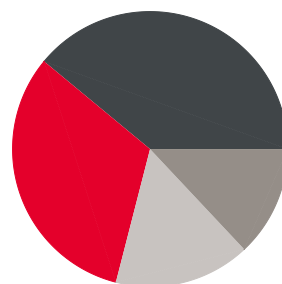
8 min 🚶



Apotek 1 Lilleaker

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



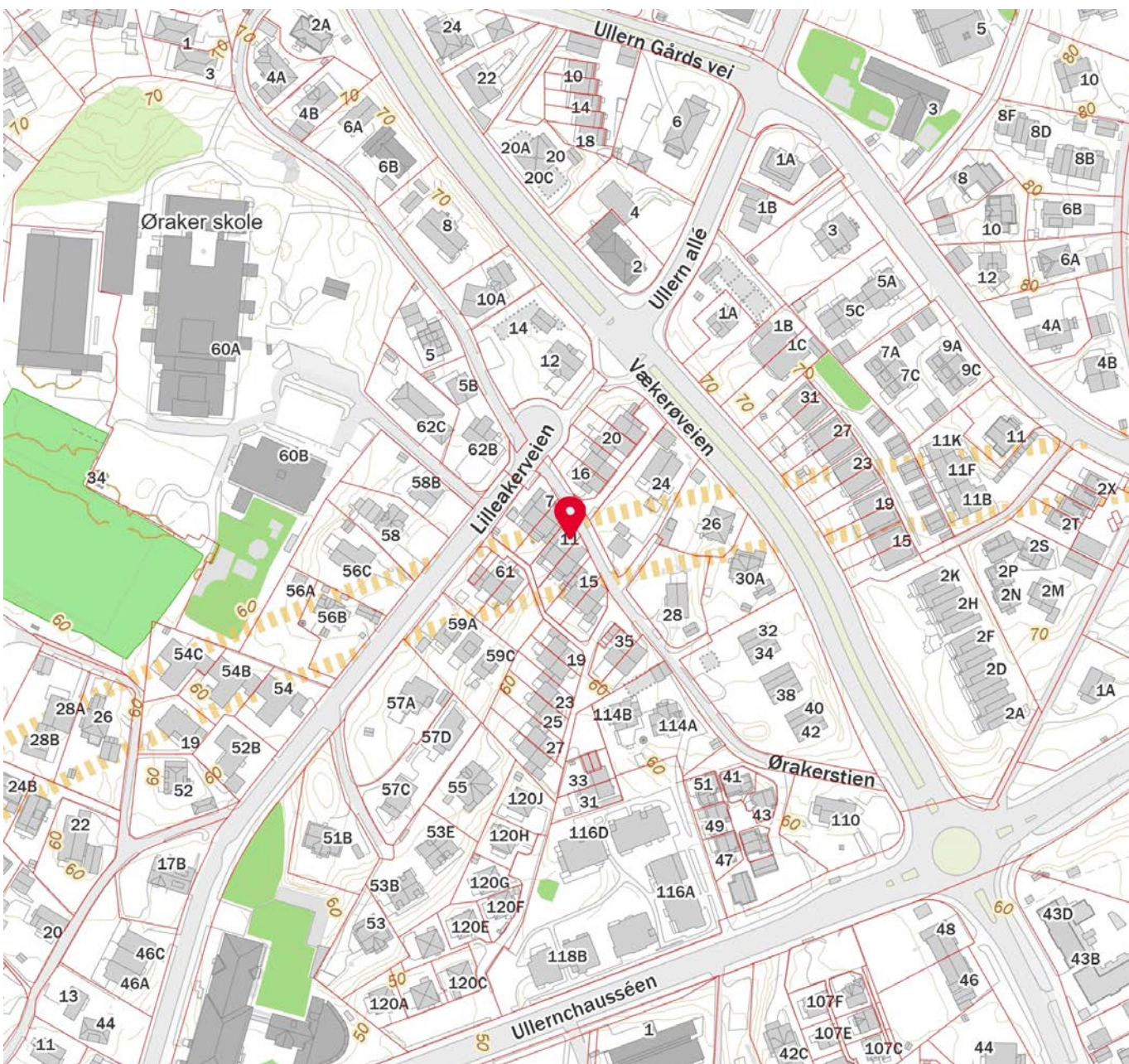
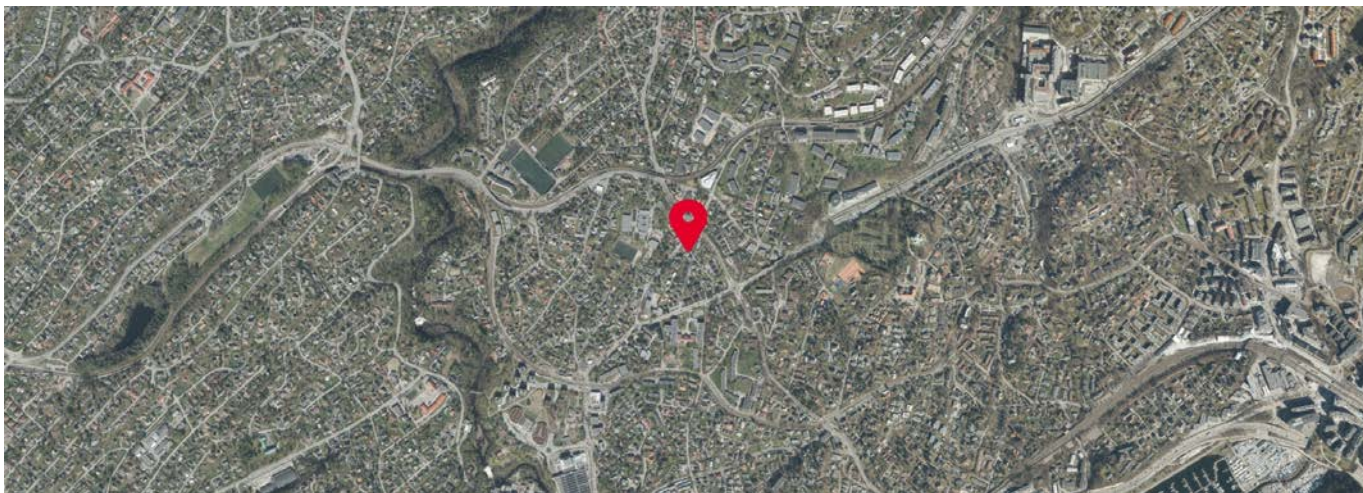
0%

47%

Øraker
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

EIENDOM & TAKST AS



Boligbygg med flere boenheter



Ørakerstien 11, 0284 OSLO



OSLO kommune



gnr. 10, bnr. 860

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 22547-1016

Referansenummer: UL2719

Foretak: EIENDOM OG TAKST AS

Takstingeniør: Espen Dynna

Vår ref: Espen



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

Eiendom & Takst AS

EIENDOM OG TAKST AS

Taksering - Foto - Boligstyling - Tegning

Eiendom & Takst AS ble etablert i 2018 og har, siden den gang, opparbeidet seg en solid erfaring innen bygg- og eiendomsbransjen. Vår kompetanse gir oss evnen til å være fleksible, løsningsorienterte og tilpasningsdyktige til våre kunders unike behov. Vi tilbyr konkurransedyktige priser og forplikter oss til å overholde de avtalte datoene, slik at hele salgsprosessen blir så smidig som mulig for deg.

Vi har lang erfaring i bransjen og gjennomgår årlig spesialisert opplæring for å holde oss oppdatert på både markedsutviklingen og gjeldende lovverk.

Som et uavhengig selskap har vi muligheten til å opptre objektivt og profesjonelt, og vi arbeider alltid med integritet. Med oss kan du være trygg på at arbeidet vårt alltid er forankret i våre kjerneverdier: ærlighet, profesjonalitet og punktlighet.

Rapportansvarlig



Espen Dynna
Uavhengig Takstingeniør
post@eiendomogtakst.no
920 38 672





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, opprinnelig fra 1973, men har gjennomgått betydelige påbygg, moderniseringer og jevnlig vedlikehold over mange år, med de siste oppgraderingene utført i 2024 og 2025. Egenerklæringen vitner om en eier som har tatt godt vare på og investert betydelig i eiendommen.

Tilstandsrapporten har avdekket en rekke avvik. De fleste er knyttet til eldre bygningsdeler eller løsninger som ikke møter dagens standard, men det er også funnet noen (Tilstandsgrad 3) som krever oppmerksomhet

Hovedpunkter fra tilstandsrapporten

(Tilstandsgrad 3):

Utvendige og innvendige trapper mangler rekkverk, har for lave rekkverk eller mangler håndløper på vegg.

Vesentlige avvik som kan kreve tiltak (Tilstandsgrad 2):

Våtrom (Bad og Vaskerom): Flere våtrom har avvik. Dette inkluderer riss i fuger, bom (hulrom) under fliser, manglende dokumentasjon på membran, og fall som ikke er tilstrekkelig etter dagens krav.

Vinduer: Det er påvist kondens, noe fuktskade i en vinduskarm, og avvik ved innsetting som kan føre til lekkasjer.

Gulv: Det er målt høydeforskjeller (skjevheter) i gulv i flere etasjer som er større enn det standarden tillater.

Lovlighet og bruk av rom:

Avvik fra godkjente tegninger: Dagens bruk av flere rom i kjelleren stemmer ikke overens med det som opprinnelig ble godkjent av kommunen i 1973 og ved senere endringer. Et "Hobbyrom" brukes som kjøkken og vaskerom. En "Bod" brukes som mellomgang. Det innglassede trapperommet er medregnet i boligens primærareal. Dette er bruksendringer som kan være søknadspliktige. Positive aspekter og nylig vedlikehold Eier har levert en svært detaljert liste over vedlikehold og oppgraderinger, som viser betydelige investeringer:

Nyere oppgraderinger: Ny elektrisk markise (2024), installasjon av fibernett (2025), oppgradering av sikringsskap med egen måler for utleiedel (2024) , og omfattende

restaurering av bad og WC i 2. etasje (2025).

Større arbeider: Taket ble tekket om i 2012. Kjøkken i begge etasjer er relativt nye (2016 og 2018). Rør-i-rør-system for vann er etablert for store deler av boligen.

Oppsummering

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

En potensiell kjøper bør imidlertid være spesielt oppmerksom på de avvikene knyttet til trapper (TG3), de mange avvikene på våtrom og drenering (TG2), og ikke minst de ulovlige bruksendringene i kjelleren.

Det anbefales å undersøke konsekvensene av bruksendringene hos kommunen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens utvendige deler er generelt godt vedlikeholdt, men har noen vesentlige avvik.

Taket ble tekket om i 2012 og er vurdert til TG1. Veggene er i hovedsak velholdte, men får TG2 på grunn av manglende lufting i nedre kant av kledningen.

Flere vinduer har fått TG2 på grunn av tegn til kondens og avvik ved montering.

Utvendige trapper har fått TG3 på grunn av manglende håndløper og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Montert en ny elektrisk markise i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt med mange nyoppussede overflater. Likevel er det registrert flere avvik.

Trapper: Som utvendig, har også de innvendige trappene fått TG3 på grunn av for lave rekkverk, samt manglende rekkverk og håndløper.

Gulv: Det er målt betydelige skjevheter i gulvene (15-30 mm) i flere rom, noe som gir TG2.

Radon: TG2. I henhold til eier er det lagt radonsperre under tilbygget, mens resten av boligen ikke har radonsperre. Radonkonsulent Eirik Sørum uttalte i 2012 at tiltak som tetting av sprekker og fuger langs veggene var nødvendig; dette er ifølge eier



Beskrivelse av eiendommen

nå fullført i tråd med anbefalingene.

Rom under terreng: Det er målt noe forhøyede fuktverdier i et hjørne på vaskerommet.
Eier har utført betydelig oppgradering, inkludert sliping av gulv og maling av de fleste flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommene i boligen har flere avvik og er gjennomgående vurdert til TG2.

Felles avvik: Gjennomgående utfordringer er manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, utilstrekkelig fall mot sluk, sprekker i fliser/fuger og "bom" (hulrom) under fliser.
Eier opplyser at de aldri har hatt problemer med utilstrekkelig fall, selv om løsningen ikke tilfredsstiller dagens krav. I tillegg er det påført to lag smøremembran.

Bad 2. etasje: Har en dør av tre i våtsonen, noe som er uegnet. Eier hevder at denne aldri har blitt skadet av dette på 52 år.
Høydeforskjellen til dørterskelen er også for liten.

Eiers utbedringer: Eier har utført en betydelig restaurering av bad og WC i 2. etasje i 2025, hvor vegger er reparert og overflater er behandlet. Det er også byttet armatur og avløp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har to kjøkken som begge er i god stand.

Kjøkken 1. etasje: Er et HTH-kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer. Det har moderne løsninger som komfyrvakt, vannstopper og et praktisk gulvsluk under innredningen. Vurdert til TG1.

Kjøkken Kjeller: Er et HTH-kjøkken fra 2016, også dette med god standard og integrerte løsninger.
Lovlighet: Det er viktig å merke seg at kjøkkenet i kjelleren er en bruksendring fra "hobbyrom" og mangler vindu, noe som er et avvik fra dagens forskriftskrav.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Begge toalettrommene har fått TG2.

Toalettrom i kjeller og 2etg: Har innebygget sistene uten en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De tekniske installasjonene er en blanding av nytt og eldre, men fremstår generelt som godt fulgt opp.

Vannledninger: Består av både eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-systemer.

I 2013 ble veggene foret ut, og det ble installert nye rør. Det er lagt et rør-i-rør-system i fordelerskapet for bad, WC og kjøkken i kjelleren samt for kjøkkenet i 1. etasje.
Anlegget får TG2 fordi de eldste rørene so går opp til bad og WC-rom er kobber og har passert halvparten av forventet levetid.

Varmtvannstank: En ny bereder på 281 liter ble installert i 2022 og er vurdert til TG0 (ingen avvik).
Sikringsskapet ble oppgradert i 2024 med blant annet egen måler for utleiedelen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet, men det er avdekket risikofaktorer knyttet til vannhåndtering.

Drenering: Ny drenering på sørsiden ble etablert i 2023, ifølge eier. Ifølge eier foreligger det også godkjente tegninger som viser en nivåendring ved inngangspartiet, slik at terrenget får fall bort fra boligen. Drenering Nord side er fra byggeår. TG2 på grunn av alder.

Terrengforhold: Tomten har enkelte steder fall inn mot grunnmuren, noe som gir risiko for fuktpåkjenning og er vurdert til TG2.

Fundament: Fundamentert på fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hentet fra tidligere tilstandsrapport (tilstandsrapport fra 2022)

Originale byggetegninger godkjent og stemplet i kommunen 01.10.1973. Byggetegninger og ferdigattest i forbindelse med utvidelse av kjeller og 1. etasje.

Ferdigattest samt byggetegninger angående utvidelse av kjeller, endringer i inngangsparti, fasadeendring i hageparti, utvidelse av terrasse og oppføring av trapp fra hage til kjeller datert: 28.05.2020.

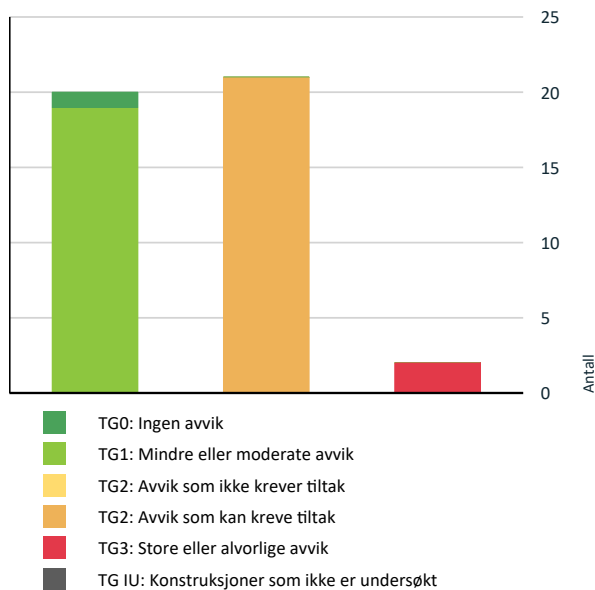
Avvik fra godkjente tegninger:

- Rom byggesøkt som "Hobbyrom" i kjeller, fremstår i dag som kjøkken og et vaskerom.
- Rom byggesøkt som "Bod fra garasjerom" fremstår i dag som en mellomgang og er medregnet boligens primærareal.
- Innglasset trapperom er medregnet boligens primærareal da rommet er isolert og fremstår som et eget inngangsparti i daglig bruk.



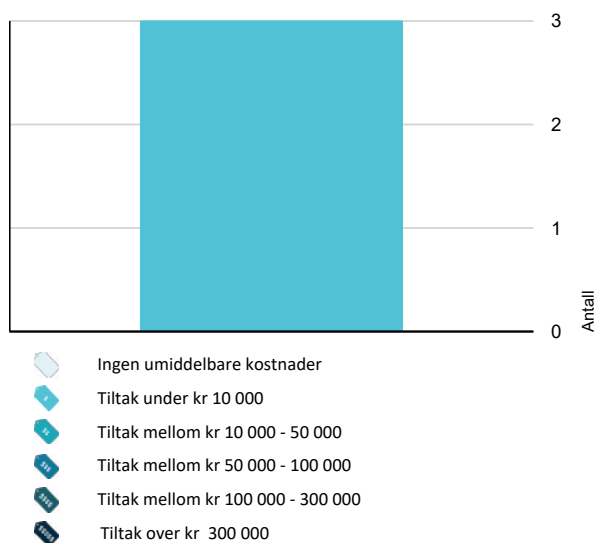
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.

Manglende håndløper (Bilde1) Manglende rekkverk (Bilde 2)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Noe fuktskader i vinduskarm 2etg.
Beslag er ikke ført opp i vinduet, noe som kan føre til vanngjennomtrenging. Vindu på soverom 2etg.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membranen kan ikke besiktiges. Ifølge eier er det en tykk gummiert membran som, dersom opplysningene stemmer, ennå ikke har overskredet halvparten av forventet brukstid.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt noe høyere fuktverdier i høyre hjørne på vaskerom.

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

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

Dette gjelder gamle kobberør opp til 2etg.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er i våtsonen til badekaret. Eier hevder at selv etter 52 år har han ikke sett noen tegn til skader til tross for dette.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Liten sprekk i flis ved badekar se bilde

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Sammendrag av boligens tilstand

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

 Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1973

Kommentar

Boligen er oppført i 1973 og tilbygget i 1990, 2012 og påbygget i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering og oppussing Se Egenerklæring og vedlegg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med decra takplater. Yttertaket er ifølge eier tekket om i 2012.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall med drenerør og utkast på tomten.

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av: teglstein, fasadeplater og stående kledning. Noe avflassing er registrert i fasadeplater, ellers fremstår fasadene velholdt.

Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i betong/mur- og bindingsverkskonstruksjon.

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Eier forteller at det er montert ny panel på sørfasaden, over stuevinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser og ventil på gavlvegg. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Enkelte fuktmerker av eldre dato er observert i krypeloft over garasjerom, ingen fuktighet ble påvist under befaring.

Vinduer

Eier har restaurert vinduer på bad og toalettrom 2etg våren 2025.

Vinduer med tolags isolerglass i bad og wc, av eldre dato.

Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 1991.

Vinduer med trelags isolerglass i vindfang, produsert i 2022.

Vinduer med tolags isolerglass i allrom, produsert i 2015 og 2022.

Solskjerming på vinduer i soverom i 2etg

Det er ingen vinduer kjeller.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på et av vinduene i 2etg.

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.



Tilstandsrapport

Noe fuktskader i vinduskarm 2etg.

Beslag er ikke ført opp i vinduet, noe som kan føre til vanngjennomtrenging. Vindu på soverom 2etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Beslag er ikke ført opp i vinduet, noe som kan føre til vanngjennomtrenging.



TG 1 Dører

Ytterdør fra 2022 med sidevindu og 2-lags Glass.
Balkongdør fra 2022 med 2-lags.
Skyvedør fra 2012 2-lags Glass.

Til info: Det bør på generelt grunnlag regnes med at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag regnes med at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, fliser på betongdekke.
Stikkontakt og utebelysning.
Fall på fliser vekk fra husvegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membranen kan ikke besiktiges. Ifølge eier er det en tykk gummiert membran som, dersom opplysningene stemmer, ennå ikke har overskredet halvparten av forventet brukstid.

Rekkverk mangler

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med rekkverk i metall fører opp til inngangspartiet.

Flislagt trapp gir adkomst til balkongen.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende håndløper (Bilde1) Manglende rekkverk (Bilde 2)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport



Her burde det monteres rekkverk.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje
Parkeringsplass til 2 biler.
Lysaker Elektriske AS har lagt varmekabler på fremsiden av garasjen.
Arbeidet ble utført i 2007.

Trappehus
Utekran på ballkong
Utekran med varmt og kaldt vann garasje
Ny markise på verandaen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Det er lagt varmekabler under asfalt foran garasjen.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater og trepanel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Trepanel, Malte plater, Betongvegg
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett på gulv, Flis, Belegg

- Gulvet i gangen og stue er slipt og behandlet.
- Fliser med varme i entre.
- Ifølge eier er nesten alle vegger nymalte.
- Varme i alle gulv utenom stue 1.etg gang i 1.etg og 2.etg. vaskerom, trappekott og innglasset trapperom.
- Varme i de fleste gulv i boligen.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuelle utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i 1. etasje (mot kjeller)
Tre-/bjelkelag i 2. etasje

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Kjeller:

Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv kjeller over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 2cm høydeforskjell på gulv kjeller over en lengde på hele rommet.

1etg:

Det er målt ca 0.5cm høydeforskjell på gulv 1.etg over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv 1.etg over en lengde på hele rommet.

2etg:

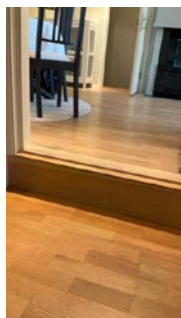
Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv 2.etg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 1cm høydeforskjell på gulv 2.etg over en lengde på hele rommet.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radon målinger.

Radon: TG2. I henhold til eier er det lagt radonsperre under tilbygget, mens resten av boligen ikke har radonsperre. Radonkonsulent Eirik Sørum uttalte i 2012 at tiltak som tetting av sprekker og fuger langs veggene var nødvendig; dette er ifølge eier nå fullført i tråd med anbefalingene.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>

Vurdering av avvik:

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjellerstue. Pipe er helbeslått over yttertak.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bettong gulv med varme og fliser
Fliser gulv og vegger bad og WC-rom
Nedlekt tak bad
Kasse til lys og avtrekk WC-rom
Fliser på gulv vaskerom

Det er fuktmålt i hjørne på vaskerom, kjøkken og soverom.
Det er målt noe høyere fuktverdier i høyre hjørne på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt noe høyere fuktverdier i høyre hjørne på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



! TG 3 Innvendige trapper

Lakkert og malt tretrapp
Gulvbelegg i trapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører



Tilstandsrapport

Innvendige dører til soverom, allrom og trapp til kjeller, av brannklasse og lydmotstand.

Dører fra vindfang og entre med glassfelt og glatte, malte innvendige dører ellers.

De fleste innvendige dører er justert, pusset, malt og fått montert nye dørvidere og hengsler.

Balkongdrør inn til soverom i hybel 3 lags fra 2012

! TG 1 Andre innvendige forhold

I henhold til Tank Og Varmeservice så er det byttet pakninger, ny fløtørventil og klargjort for drift på bioparaffin. 14.10.2021

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tak med spottere

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Dør er i våtsonen til badekaret. Eier hevder at selv etter 52 år har han ikke sett noen tegn til skader til tross for dette.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

3cm fra terskel til sluk
Riktig fall på gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Mangler dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembran av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speil på vegg med lys på sidene

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt i inspeksjonsluke

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt betong på vegger
Malt dekke i tak

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

1.5cm fra sluk til terskel
Ikke tilstrekkelig med fall på badet.
Påvist sprang i flis

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Mangler dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny varmtvannsbereder
Utslagsvask
Opplegg vaskemaskin og benk
Teknisk rom for vannrør

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktestet med fuktmåler, ingen funn til fukt.

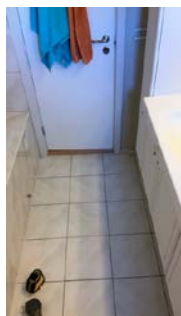
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Døren står rett ved badekar, fare for at fukt kan sprute på treverk og swelle over tid. Det anbefales og montere en form for sprutsikring mellom badekar og dør.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Liten sprekk i flis ved badekar se bilde



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

1cm fall fra dør til sluk
Ikke tilstrekkelig med fall på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Fall og terskel er ikke innenfor kravene, men ut fra eier erfaringer hevder han at de aldri har hatt noen problemer med at vannet renner ned til sluket.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke synlig membran eller klemmring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier sier det påfør 2strøk med smøremembraen av firma AK Rebdor AS ved rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap
Speil med lys over

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler indikerer med målinger at det er noen antydninger til fukt i konstruksjonen. Se vedlagte bilder.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Belysning- og glassplate under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte fronter. Belysning- og glassplate under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, kombi stekeovn/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper montert skjult, ifølge eier. Komfyrvakt er montert.

Det er i tillegg gulvsluk under kjøkkeninnredningen med avløp ned til vaskerommet

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Vurdering av avvik:

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



2 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad og WC 2 etg. forsynes av kobber-rør fra 1973. Rør-i-rør er strukket fra fordelingssskap kaldt og varmt vann rør fra fordelingssskap i kjeller til 2. etg. som klargjøring for oppussing av bad. Rør-i-rør tilgjengelig via inspeksjons luke i vertikal kanal på WC.

Ledningsnett for vann i krombelagt kobber i vaskerom og rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Rør- i rør systemet er tilkoblet bad, wc og vaskerom i kjeller, kjøkkeninnredning i kjeller og 1. etasje og klargjort for påkobling i 2. etasje ved fremtidig rehabilitering.

Stengeventiler til samtlige rørkurser i fordelerskapet. Hovedstoppekran er lokalisert i veggkasse i bad i kjeller og er funksjonstestet.

Utekran med tømmeventil på terrasse.

Frostsikker utekran i garasjerom.

i følge eier Montert i 2013 utvendig stoppekran av TT teknikk for tomannsboligen.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Dette gjelder gamle kobberør opp til 2etg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 281 liter, produsert i 2022, montert i vaskerom.
Fast tilkoblingspunkt for

strømtilførsel.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsyn. Ref Hafslund nett: Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 14.06.2018 i Ørakerstien 11, 0284 OSLO.

Det elektriske anlegget ligger i åpent og skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vindfang.

Samsvarserklæring foreligger arbeid utført på: Elektroinstallasjoner i kjeller og tv-rom. Lys/kursopplegg/varme i hht. oppsett/prisoverslag (2012).

Samsvarserklæring foreligger arbeid utført på: Koble strøm til ny screen. Montere ny lampe sov 2.etg (2024).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge prospektet fra entreprenøren Kaare Jonsson AS i fra byggeåret står boligen på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering på sørsiden ble etablert i 2023, ifølge eier. Det foreligger også godkjente tegninger som viser en nivåendring ved inngangspartiet, slik at terrenget får fall bort fra boligen. Drenering Nord side er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Betongfundamenter.

Ifølge prospektet fra entreprenøren Kaare Jonsson AS i fra byggeåret står boligen på fjell.

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarung.

TG 2 Terrengforhold

Terreng bestående av asfalt, belegningsstein og jordmasser. Det er fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt Tg 2. Det anbefales å gjøre tiltak for å forhindre fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Ifølge eier foreligger det også godkjente tegninger som viser en nivåendring ved inngangspartiet, slik at terrenget får fall bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

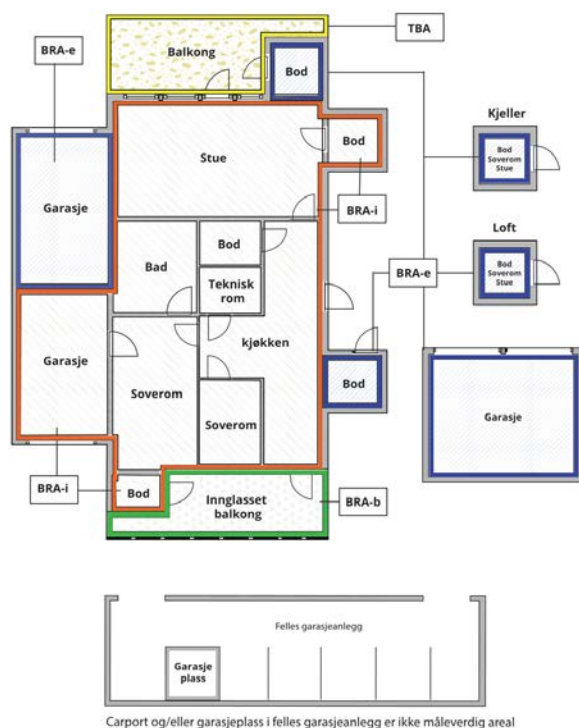
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	63			63	16
1 Etasje	79			79	
2 Etasje	51			51	
SUM	193				16
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom, Kjøkken, Stue, Soverom, Innglasset Trapperom		
1 Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Garasje, Gang 2		
2 Etasje	Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hentet fra tidligere tilstandsrapport (tilstandsrapport fra 2022)

Originale byggetegninger godkjent og stemplet i kommunen 01.10.1973. Byggetegninger og ferdigattest i forbindelse med utvidelse av kjeller og 1. etasje.

Ferdigattest samt byggetegninger angående utvidelse av kjeller, endringer i inngangsparti, fasadeendring i hageparti, utvidelse av terrasse og oppføring av trapp fra hage til kjeller datert: 28.05.2020.

Avvik fra godkjente tegninger:

- Rom byggesøkt som "Hobbyrom" i kjeller, fremstår i dag som kjøkken og et vaskerom.
- Rom byggesøkt som "Bod fra garasjerom" fremstår i dag som en mellomgang og er medregnet boligens primærareal.
- Innglasset trapperom er medregnet boligens primærareal da rommet er isolert og fremstår som et eget inngangsparti i daglig bruk.



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hentet fra tidligere tilstandsrapport. (tilstandsrapport fra 2022)

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste 5 år er fremvist:

- VB Rørleggerstjenesten (09.09.2022): Faktura for utskifting av varmtvannsbereder og omlegging av utekran til terrasse.

- Tank og Varmeservice (14.10.2021): Faktura for service på bio-parafin anlegg.

- 3Gulvspesialisten (01.10.2022): Faktura for sliping, lakkering av parkett og dørterskler.

2018: Ordrefaktura og kjøpskontrakt for ny HTH kjøkkeninnredning.

Følgende dokumentasjon på det elektriske anlegget er fremvist:

Hafslund Nett (DLE 14.06.2018) - Tilsynsrapport av det elektriske anlegget, tilsynssak er avsluttet.

Billedokumentasjon for varmekabler i: Kjellerstue og begge kjøkken.

Dokumentasjonsark for varmekabelanlegg i bad i kjeller.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 19.09.2022, arbeidene gjelder: - Flytte og tilkoble ny varmtvannsbereder.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 17.08.2022, arbeidene gjelder: - El-arbeider vedr. oppussing av stue og soverom.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 10.03.2021, arbeidene gjelder: - Installasjon av pipevifte, styring er montert i vindfang.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 19.12.2018, arbeidene gjelder: - Feilsøkt gulvvarme: Byttet regulator til venstre opp trappen, målt v.k >200Mohm, målt 4.3 amp når v.k er på.. sjekket rom nr 2, v.k trekker ca 3A

Det er fremvist samsvarserklæring datert 06.08.2018, arbeidene gjelder: - El-installasjoner vedr. nytt kjøkken. Varmekabler, kursopplegg, lys, stikk, tilkoblinger. Utbedret iht. Hafslundrapport, samt rep. av varmtvannsbereder.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 02.05.2016, arbeidene gjelder: - Elektroinstallasjoner i hht. tilbud av25/1 2016. Nytt kjøkken i kjeller, vk i vindfang og kjøkken kjeller. Installasjon av led-lys i trapp kjeller, i stue og 2 etg. gang.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 02.01.2015, arbeidene gjelder: - Feilsøk/rep vvb, automaten slår ut, koblet vekk brent kontakt til vvb, koblet direkte. Montert ny regulator rom 2.

etg.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 22.11.2013, arbeidene gjelder: - Feilsøk/utbedre varmekabel i oppkjørsel. Feilsøk - rettet feil i skjøt.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 19.07.2013, arbeidene gjelder: - Montasje av 2 stk Iguzzini veggglamper og en dobbel utv. stikk.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 14.03.2013, arbeidene gjelder: - Oppussing av bad, vaskerom og wc i kjeller samt oppgradering av sikringssskap.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 18.07.2012, arbeidene gjelder: - Elektroinstallasjoner i kjeller og tv-rom. Lys/kursopplegg/varme i hht. oppsett/prisoverslag

I henhold til forskrift i avhendingslova (tryggere bolig)

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke vindu på kjøkken i kjeller: Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfellet er kjøkken i kjellers dagslysflate 0 < 10%. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	174	19



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Espen Dynna	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	860		0	204.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørakerstien 11

Hjemmelshaver

Hoel Karl Willie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ørakerstien 11 i bydel Ullern, et etablert og attraktivt boligområde i Oslo, primært bestående av villa- og småhusbebyggelse. Området er kjent for å være rolig og familievennlig, samtidig som det er sentralt med kort vei til flere servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomtgrunn med asfaltert adkomst, plenarealer og beplantning

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i betong- og bindingsverk, forblendet med teglstein, kledd med malt trepanel og fasadeplater. Saltak i trekonstruksjon, tekket med decra takplater.

Boligen har innlemmet garasjerom i 1. etasje. Med inngang til bodrom som fører videre til soverom.

Ifølge prospektet fra entreprenøren Kaare Jonsson AS i fra byggeåret står boligen på fjell.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 500 000	2020	Annet



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Røa Elektriske			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Egenerklæring ½ part av vertikal-delt tomannsbolig Ørakerstien 11

Beskrivelse av vedlikehold, oppgraderinger og tilbygg

2025

Internett

05.05.25 installasjon av Global Connect fibernett. Nytt ledningsnett strukket for hele området. Det er installert direkte linjer til tre soverom 2. etg. kjellerstue og allrom fra ruter. For øvrig gode trådløse signaler i hele boligen.

Terrasse

Murpuss rep- terrasse. Sprekker i murpuss som bemerket i tilstandsrapport fra 2022 er reparert. Murvegg malt med mur-maling fargekode 001hvit. Det kan opplyses om at 3 fliser har løsnet og at det er en del bom-lyd ytterste rader og trinn

Bad 2 etg.

Bad er restaurert som følger:
Vindu og vindus-ramme restaurert utvendig og innvendig.
Tak og taklister er malt.
Sprekker mellom taklister og tak er fugetettet.
Lukke åpning i vegg
Vegg hel-sparklet, pusset og malt etter lukking
Løs fleksibelt ventilasjons-rør i tak fra takvifte fjernet
Fjernet brukket gipsplate / skjerm i tak med tilhørende spikerslag
Ny fleksibel ventilasjons-kanal og ventilasjons ventil i tak montert.
Skillevegg mellom badekar og vaske-nisje delvis revet og bygget opp på nytt etter fjerning av sprø trevirke. (ref. side 18/19 med kommentar til tilstandsrapport som beskriver sprøtt trevirke)
Ny inspeksjonsluke montert.
Nisjeveggen hel-sparklet og malt
Øvrige veggflater også malt Beige - fargekode
Gammel lekk badekar armatur demontert. Ny armatur montert
Avløp med propp og defekt pakning demontert.
Avløp med klikk ventil montert.
Avløp fra badekar erstattet med nytt avløpsrør.
Sanitær silikon rundt badekar fjernet. Ny sanitær silikon påført.
Baderoms inventar skapdører pusset og malt
Gammel slitt feielist fjernet. Ny eik feielist montert

WC

Vindu og vindus-ramme restaurert innvendig og utvendig
Tak malt
Taklister er malt
Sprekker mellom taklister og tak er fugetettet
Vegger er malt Beige – fargekode
Nytt toalett sete med demping er montert
Gammelt slitt speilskap med lysstoff rør demontert
Nytt speilskap med LED belysning montert
Vegg mot kanal oppgradert med ny inspeksjonsluke.

Soverom #1 (master bedroom)

Sparkle, pusse og male taklister

Pusse og male vindu, foring og gerikter

Ny LED taklampe montert

Montert gardinskinne i tak

Nye farge tilpassede gardiner fra tak til gulv montert (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Taklister malt

Soverom #2 (10 m2)

Pusse og male vindu og vinduskarmer

Male taklister

Fugetette spalter mellom taklist og tak

Montere gardinskinne i tak

Nye farge tilpassede gardiner fra tak til gulv montert (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Soverom #3 (8 m2)

Pusse og male vindu og gerikter

Male tak

Slå inn spiker i taklister med dor

Sparkle over spikerslag, pusse og male taklister

Skjære bort skadet tapet i hjørnet (skadet tapet var tilstand under befaring 2022)

Sparkle, pusse i hjørnet

Male vegger

Monter gardinskinne i tak

Heng opp fargetilpassede gardiner (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Kjøkken

Reparert sprekk under vindu (som ble påpekt i tilstands rapporten fra 2022)

Fugetette mellom tak og vegg enkelte steder

Allrom (med inngang fra stue)

Montert gardinskinne i tak

Nye farge tilpassede gardiner fra tak til gulv montert (relevant fordi gardiner medfølger ved salg)

Entre

Monter nytt Ikea type Pax garderobeskap med speildører

2024

Gammel og slitt hånd-operert markise demontert og deponert

Ny elektrisk og fjern-operert markise montert.

Vegg panel mellom stue vinduer og soveroms vinduer fjernet

Ny panel montert og beiset før montering av markise.

Zip screens montert på soveroms vinduer

Sikringsskap oppgradert av Røa elektriske. Samlet alle kurser for kjeller på en rekke og installerte egen måler for kjellerleiligheten. Det ble også installert måler som registrerer forbruk varmtvann. Med registrering av forbruk i kjeller leilighet ble det mulig å dele kostnadene for strøm mellom utleier og leietaker på en nøyaktig og korrekt måte.

På denne måten ble det enklere å kunne leie ut kjellerleiligheten fordi man kan dokumentere forbruket ovenfor leietager

2022

Påbygg

Påbygg over lysgrav med isolerglass og egen inngang til kjeller. Det er murt fundament for påbygget

Stue

Helsparkling av vegger, puss og maling

Helsparkling av peis med varmebestandig mørtel, pusset og malt

Himling malt

Nye gulvlister

Gulv slipt og lakkert med hvitpigmentert lakk

Lister og foringer rundt stue vinduer pusset og malt

Dør-lister og foring sparklet, pusset og malt

Skyvedør til kjøkken malt

Gerikter terrasse dør pusset og malt

LED belysning stue

To stykk nye LED lys armatur med dimmer-bryter montert på tvers mellom lyskassene som kan fjernstyres via «Pleid» app.

Allrom

Vegger hel-sparklet, pusset og malt

Himling grunnet med kvist og sperregrunning og deretter malt 2 strøk

Nytt 50 cm x 100 cm vindu er installert.

Dører, foringer og lister pusset og malt.

Foringer og vinduslister pusset og malt.

Nye gulvlister

Belysning allrom

Ny tak-skinne med 230 V spotlight

Trappeløp til 2. etg.

Grunne panelvegger med kvist og sperregrunning

Male panelvegger 2 strøk

Håndløper demontert, slipt og lakkert med to strøk klarlakk

Gang 2. etg.

Grunne lav panelvegg med Jotun kvist og sperregrunning

Male lav panelvegger 2 strøk

Male tapetserte vegger 2 strøk

Himling vasket med fettløsende middel. Himling og lister malt to strøk

Gelender slipt og lakkert med to strøk klarlakk

Trappeløp ned til u.etg.

Grunne panelvegg med Jotun kvist og sperregrunning

Male panelvegger 2 strøk

Grunne undersiden av trapp med Jotun kvist og sperregrunning

Male undersiden av trapp 2 strøk – Jotun Frostrøyk
Male strietapet to strøk Jotun Frostrøyk

Vindfang

Grunnet himling og vegger med kvist og sperregrunning
Himling malt to strøk
Malt sikringsskapet
Fjernet dør-plastkarmer som boligen ble levert med. Montert tre-lister.
Strimlet med Glava mellom vegg og dør-ramme.
Dør mellom vindfang og entre slipt og malt
Messing hengsler og dørvidere demontert. Stål hengsler og dørvidere montert

Entre

Grunne panelvegger og tak med kvist og sperregrunning
Male panelvegger 2 strøk
Male tapetserte vegger 2 strøk
Slipe gulv
Lakkere gulv med hvit pigmentert lakk
Fjerne plastkarmer som boligen ble levert med. Montert tre-lister
Strimlet med Glava mellom vegg og dør-ramme
Dør mellom vindfang og entre slipt og malt
Messing hengsler og dørvidere demontert. Stål hengsler og dørvidere montert

Belysning entre

Ny LED taklampe montert

Parafinbrenner

Nytt flottør-ventil-hus 2022
Service av brenner, rengjøring og ny veke 2022

Varmtvannstank

Ny varmtvannsbereder 2022

Ytterdører

Ny ytterdør og terrassedør 2022. Nytt blikk og ny isolasjon under ytterdør

Trapp til 2. etg

Forsterkning av trappeløp, med binde-elementer som etablerer knutepunkter for motvirkning av knirk. Sliping og lakking av trinn og montering av nye trappeneser

Drenering fasade syd

Drenering rundt mur til lysgrav ble gjennomført på eget initiativ da det ble observert fuktighet i lysgrav. Jordmasser ble grav opp og fjernet. Det ble lagt membran-duk i grunnen. Membran er brettet opp under blikk langs glassvegg og opp under levegg på motsatt side. Det er deretter fylt på med sand og singel. Det er visuelt observert en positiv endring etter at dreneringsarbeidet er gjennomført høst 2022.

Det er rimelig å anta at fuktigheten som ble målt i hjørnet i soverom skyldes tilsig ned i grunnen over tid. Det er også rimelig å anta at når tilsig ned i grunnen er stoppet så vil det tørke ut over tid. Det kan ikke garanteres, men en god mulighet for at fuktighetsverdiene vil bli innenfor normale verdier når det måles neste sommer.

2021

Service med bytting av pakninger og godkjenning for Bio-parafin 2021

2019

Installasjon av avtrekksvifte på pipe 2019 med regulator bryter inne og av/på bryter ute

2018

Ny HTH kjøkken-innredning med hvitevarer, glassplater på vegg, belysning og avtrekksvifte 1. etasje
Nytt gulv med linoleumsbelegg og varmekabler. Montert sluk under benk med avløp til vaskerom under etasje.

2016

Etablere HTH kjøkken i underetasjen med hvitevarer, glassplate på vegg, belysning og avtrekksvifte i under etasje
Nytt flislagt gulv med og varmekabler
Vegg-fast klappbord

2013

Etablere bad, rehabilitere WC og etablere nytt vaskerom med avtrekksvifte
Installasjon av kraftig avtrekksvifte på loft for avsug fra bad og WC
Nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel
Nye opptrekkbare sluk med tilbakeslagsventil bad og vaskerom
Nytt rør-i-rør system til bad, WC og vaskerom.
Rør-i-rør til kjøkken og bad/WV 2 etg. for fremtidig rehabilitering
Ledningsnett med separate stengeventiler
Ny ute-stengekran
Ny hoved kran
Opparbeidet hage etter tilbygg. Plante Tujabusker
Nytt gjerde og port

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner u. etg. og kjøkken 1. etg.

Ledningsnett med rør-i-rør system fra fordelings-skap i vaskerommet ble etablert 2013.
Ledningsnett med rør-i-rør system til bad og WC i kjeller ble tilkoblet 2013, kjøkken i u. etg. ble tilkoblet 2016 og kjøkken 1. etg. ble tilkoblet 2018.

2012

Tilbygg med lysgrav og trapp til kjeller. Utvidelse av flislagt terrasse og bred flislagt trapp.
Ny takteking, renner og nedløp
Nytt flislagt gulv med varmekabler i kjellerstuen
Male vegger og tak
Ny tak-belysning - 3 skinner med spotlight og dimmer-bryter

2007

Påstøp gulv allrom. Nytt gulv med varmekabler og parkett
Original mekanisk vippeport demontert.
Fjernstyrt GAPO leddport montert. Lysåpning dvs. bredde garasjeport økt

2006

Kantstein lang gangveg montert
Montere varmekabler i oppkjørsel fra garasje og asfaltere

2005

Rehabilitering av soverom 2. etg. Nye vegger med forbedret lydisolasjon monteres. Nye lyd og brann-dører monteres. Tak-ess monteres. Det etableres nye gulv med varmemefolie og parkett. Oppgradering av elektrisk anlegg. Montering av nye og flere stikk.

1991

Originale vippevinduer demonteres. Husmorvinduer monteres på soverom 2 etg. og kjøkken. Glass skyvedør i stue demonteres. Isolert vegg med to faste vinduer og hengslet dør installeres.

1990

Tilbygg

Boligen ble tilbygg med allrom som kan benyttes som sekundærstue, kontor, soverom, gjesterom eller TV stue. Støpt gulv med varmekabler.

1988

Murt skifervegg med blomster nisje
Murt nisje med Larvikitt hyller og belysning
Installasjon av element peis kjellerstue

1986

Nåværende eier - kjøp av bolig

1973

Bolig oppført fundamentert på fjellgrunn i hht originalt salgs prospekt

Terrengforhold rundt fasade nord

Til tross for helning mot boligen fasade nord så ble det ikke registrert fuktighet i kjøkken / vaskerom u.etg. Det er også utført fuktighetsmålinger på samme sted tidligere uten å registrere fuktighet. Det har aldri blitt observert fuktighet i kjøkken / vaskerom i under etasjen noe som tilsier at dreneringen fungerer. Endring av terreng foran boligen med helning fra vegg mot vei er godkjent.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2 etg.

Det er lagt ledningsnett med rør-i-rør system fra fordelings-skapet i u. etg. til bad 2. etg. Varmt og kaldt vanns rør i rør fra vann-manifolden i u. etg. er koblet til kobber-rørene i vertikal kanalen. Ved rehabilitering av bad 2. etg. kan rør-i-rør ledningsnett kobles fra originalt kobber-rør ledningsnett og trekkes opp til inspeksjonsluke på WC. Deretter kan nytt rør-i-rør ledningsnett kobles til bad og WC 2 etg. og erstatte det originale kobber-rør ledningsnett.

Boliginfoskjema

Adresse :	ØRAKERSTIEN 11, 0284 OSLO
--------------	---------------------------

Opprinnelig byggeår:	1973	Tilbygningsår:	1990 2022 2024
----------------------	------	----------------	----------------------

År:		JA	NEI
2013	Når ble våtrom i boligen rehabilitert sist?		
	Foreligger det dokumentasjon, kvitteringer, bilder av utførelse bad/ vaskerom?	X	
	Er arbeidet utført av fagarbeidere?	X	
	Er det foretatt oppgraderinger av røropplegg, omlegging av vann og avløpsledninger inne eller ute?	X	
	Er boligen tilbygget eller påbygget?	X	
	Er kjellerrom endret fra bod til oppholdsrom?	X	
	Har du tegninger av boligen?	X	
	Kjenner du til at det er nye bygg som garasje uthus på eiendommen?		X
	Er eventuelle endringer søkt om i kommunen?	NA	
2024	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?		
	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	X	
	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?	X	
	Har du, eller kan du via elektriker skaffe samsvarserklæringer?	X	
	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	X	
	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?	X	
	Forekommer det at sikringene løses ut?		X
	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.		X

Evt. andre viktige opplysninger.	JA	NEI
Rom med varme i gulv? 3 soverom 2. etg. Bad 2. etg Beskriv: Vindfang 1. etg. Kjøkken 1. etg All rom 1. etg Sov og stue kjeller. Bad og Wc kjeller. Kjøkken kjeller		
Har det vært noen forsikringssaker/skader? Varmt vanns rør innsløpt Beskriv: i murvegg vaskeom sprang lekk. Cirka 20 år siden	X	
Kjennskap til punkterte isolerglass? Glass terrassedør var Beskriv: punktert. Døra ble skiftet 2023	X	X
Pålegg for pipe/ildsted/el-anlegg? Beskriv:		X
Er tomten festet?		X
Tilknyttet kommunalt vann?	X	
Tilknyttet kommunalt avløp?	X	
Tilknyttet kommunal veg?	X	
Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Beskriv: Bio Parafin Tank	X	
Annet?		

Underskrift:

Karl-Willie Hoel , Oslo 09.06.25

Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Røa Elektriske, Tele og Data AS	Firma/Navn:	Karl-Willie Hoel
Kontaktperson:		Kontaktperson:	
Adresse:	Vækerøveien 199	Adresse:	Vestveien 1 B
Postnr. / Sted:	0751 Oslo	Postnr. / Sted:	0284 OSLO
Telefon:	22507500	Telefon:	90660621
E-post:	post@roaelektriske.no	E-post:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	17185	Kundenummer:	15995

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ørakerstien 11		
Adresse:	Ørakerstien 11	Hus nr:	Bokstav:
Postnr./Sted:	0284 OSLO	SSB-nummer:	

Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon: 90660621
Navn: Karl-Willie Hoel			E-post:

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg: 2006	Type anlegg: Bolighus
	☐ Annet	Beskr:	
Arb. beskrivelse: Ørakerstien 11. Eelektroinstallasjoner i kjeller og tv-rom. Lys/kursopplegg/varme i hht. oppsett/prisoverslag			



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:	
Navn:	
Dato:	18.07.2012
Signatur:	

Viktig: Forenklet dokumentasjonsskjema for risiko og sluttkontroll skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Utførende må kommunisere med eier/bruker slik at dette blir kartlagt. Ved mer komplekse utvidelser/endringer skal komplett 5 sikre-dokumentasjon benyttes.

Besvarelser: ☒ = Ja ☒ = Nei ☐ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sjekkpunkt		
Risikovurdering	☒	Kommentar
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	
Har du tatt høyde for at nyinstallasjoner/endringer kan påvirke evt. eksisterende anlegg?	☒	
Sluttkontroll	☒	Kommentar Verdi
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☒	0.07
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	☒	756mohm
Har du gjennomført andre nødvendige målinger samt prøving av den nye installasjonen?	☒	
Har du gjennomført en visuell kontroll av utført arbeid?	☒	
Har du utarbeidet nødvendig dokumentasjon av utført oppdrag?	☒	

Tilleggstekst, kommentarer, skisser, etc.

Kontrollert av:	
Navn:	Helge Larsen
Dato:	18.07.2012
Signatur:	

Ordre: 49604

Eier av anlegget: Karl-Willie Hoel

Bruker av anlegget: Karl-Willie Hoel

Anleggsnavn: Ørakerstien 11

Anleggsadresse: Ørakerstien 11

Postnr./Sted: 0284 OSLO

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg
- ☒ Utvidelse
- ☒ Endring
- ☐ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Koble strøm til ny screen. Montere ny lampe sov 2.etg

Risikovurdering HMS:

Se eget ark

Risikovurdering teknisk:

Kategorier:

Kommentar:

Sluttkontroll

- ☒ Tilkoblinger korrekt utført
- ☒ Funksjonsprøve utført
- ☒ Visuell kontroll utført
- ☒ Utstyr og Vern merket/innstilt
- ☒ Kursfortegnelse oppdatert
- ☒ Relevante opplysninger gitt kunde
- ☒ Tilkoblet utstyr levert av kunde
- ☒ Det er installert skjulte komponenter
- ☒ Opprydding/Rengjøring utførst
- ☒ Dokumentasjon/Datablad overlevert kunde

☐ Det er laget oversikt

Målinger

- ☒ Kontinuitet Høyeste verdi: Ohm
- ☐ IK min Sikring og kar: Verdi: A
- ☒ Jordfeilbryter ☐ Måling utført ☐ Testknapp
mA: ms:
- ☒ Isolasjonsmotstand Verdi: Mohm

Kommentar:

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse i hht. forskrift/norm: NEK 400: 2022

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Sted:

Dato: 25.10.2024

Autorisert Elektroinstallatør: Røa Elektriske AS

Ansvarlig montør: Marius Schøne Keim





Skatteetaten

Dato
16.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 10 Bnr 860 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ørakerstien 11, 0284 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 598 829
Som sekundærbolig:	kr 10 141 184

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

VEDLEGG E - 02

ETTER

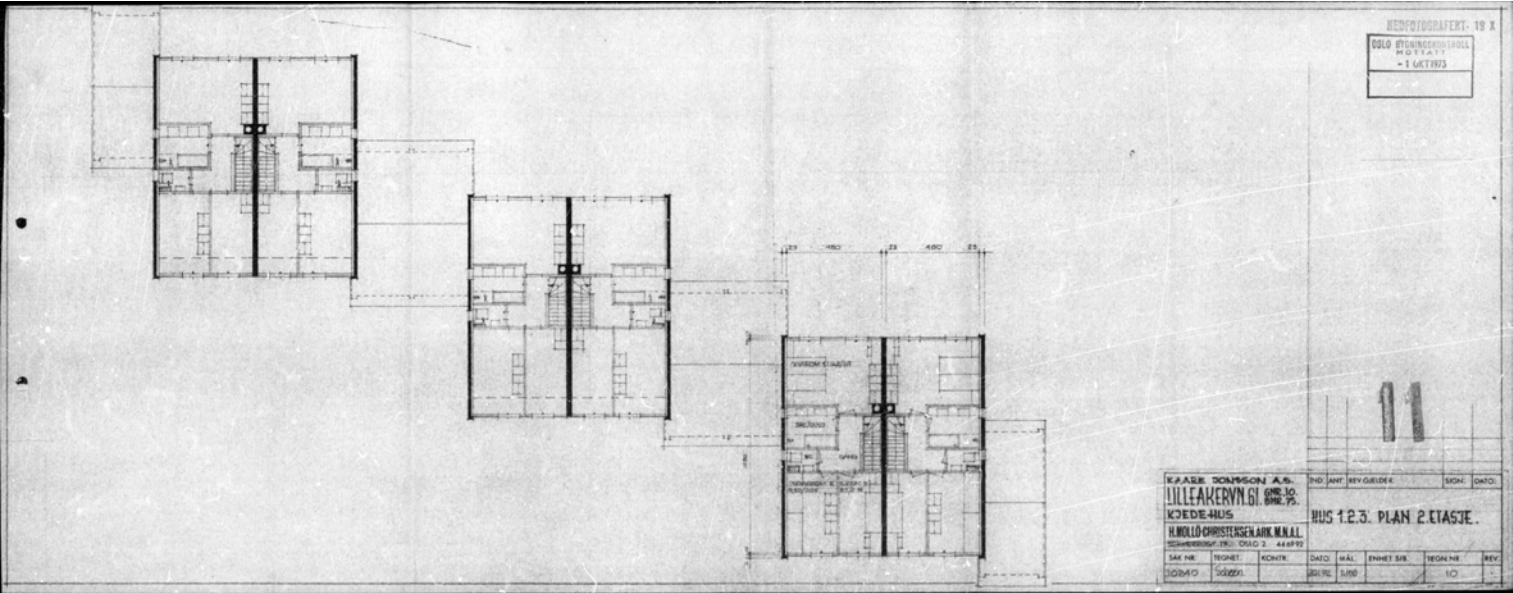


SØKNADSTEGNING
PLAN KJELLER A3-100 B



1:100	15.08.18	15.08.18
1:100	15.08.18	15.08.18
1:100	15.08.18	15.08.18
1:100	15.08.18	15.08.18

ORAKERSTIEN 11, Gr. 10, Bnr. 860	
3 PNO AS, Karl-Wilhe Houf	
Drakersten 11, 0384 OSLO	
PLAN KJELLER-ETTER	
1:100	15.08.18
SØKNADSTEGNING	
A3 -100	B



Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
10/96-75, Lilluakerveten, hus 1-2-3	71/1239	1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeids art	Innlevert	
Kjellerhus m/garasjeer.	29/4-71	
Bygningens art		
Byggherre		
Byggemelder		
Ark. H. Mollø Christensen, Sommerrogt. 17, Oslo 2.		
Dato	5. juli 1971 EH/GL	

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

Det vises til byplankontorets påtegning av 24/5-71 på situasjonskartet og til uttalelse av 25/5-71 som vedlegges i gjenpart.

Rom i kjeller tillates ikke brukt til varig opphold.

Da det er forutsett brukt eternit bølgeplater, må takvinkelen økes til min. 18°.

Garasjehimling må få tennvernende kledning minst A-10.

Gammel bebyggelse må rives etter godkjent rivemelding.

Sokkelhøyden fastsettes på stedet av distriktsingeniøren.

Eiendommene må sammenføres til et bruksnummer.

Redegjørelse for tilfluktarom må sendes inn.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på --

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

☒ A. ansvarshavende være godkjent.

☒ B. tegningene være stemplet av Byggeldyvekontoret, Røald Amundsen gt. 4.

☐ C. 1. avklaring foreligge fra veivæsenet ifl bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.

☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.

☒ I. K. Tilfluktarom være godkjent.

☐ D. gjenpart av tingfest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.

☐ F. ventilasjonsrøsting være godkjent.

☐ G. korrigerende tegninger være innsendt og godkjent.

☒ H. Reguleringsplanen være stadfestet.

☒ I. Sammenføyning være ordnet, jfr. ovenstående.

☒ J. Rivemelding være godkjent.

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

A. Gjerstad
bom.

E. Hemstad

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVETEN 5111 * OSLO 1
ID/AG

KOPI

Oslo, den 3.2.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 10, bnr. 863, Lilleakerveien 75

Arbeidsart

Nybygg

Bygningens art

Del av kjedehus m/garasjer

Byggherre

Arild Christensen, Lilleakerveien 75, OSLO 2

Byggemeier

Ark.H. Mollø-Christensen, Sommerrogaten 17, OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Kanre Jonsson A/S, Pilestredet 27, OSLO 1

Journalnr.

71/1239

Avsluttende synsforretning

10.10.74

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Distriktingeniør

Ivar Stensrud

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSV E I E N 3 1 1 1 + OSLO 1
IS/AG

3
KOPI

Oslo, den 3.2.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 10, bnr.861, Lilleakerveien 71

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Del av kjedehus m/garasje

Byggherre

Ottar Christiansen, Lilleakerveien 71, OSLO 2

Byggemelder

Ark. H.Mollø-Christensen & Sommerrogaten 17, OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, OSLO 1

Journalnr

71/1239

Avsluttende synsforretning

10.10.75

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningsjefen

Distriktingeniør

Ivar Stensrud

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSV. 311 * OSLO 1
IS/AG

5
KOPI

Oslo, den 33.2.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 10, bnr. 858, Lilleakerveien 65

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Del av kjedehus m/garasjer

Byggherre

Jann Lund, Lilleakerveien 65, OSLO 2

Byggemelder

Ark. H. Mollø-Christensen, Sommerrogaten 17, OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Kaare Jonsrøn A/S, Pilestredet 27, OSLO 1

Journalnr.

71/1239

Avsluttende synsforretning

10.10.74

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjef/en


Distriktingeniør

Ivar Stensrud

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III • OSLO 1
IS/AG

7
KOPI

Oslo, den 3.2.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 10, bnr. 862, Lilleakerveien 73

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Del av kjedehus m/garasje

Byggherre

Haakon Melsom, Lilleakerveien 73, OSLO 2

Byggemeldar

Ark. H.Mollø-Christensen, Sommerrogaten 17, OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, OSLO 1

Journalnr.

71/1239

Avsluttende synsforretning

10.10.74

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningsjefen

Stensrud

Ivar Stensrud



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5111 * OSLO 1
IS/AG

4
KOPI

Oslo, den 3.2.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 10, bnr. 860, Lilleakerveien 69

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Del av kjedehus m/garasje

Byggherre

Hans Kolstad, Lilleakerveien 69, OSLO 2

Byggemelder

Ark. H.Mollø-Christensen, Sommerrogaten 17, OSLO 2

Ansvarshavende

Murmester Kaare Jonsson A/S, Pilestredet 27, OSLO 1

Journalnr.

71/1239

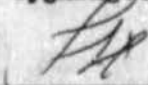
Avsluttende synsforretning

10.10.74

Ovennevnte byggnarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

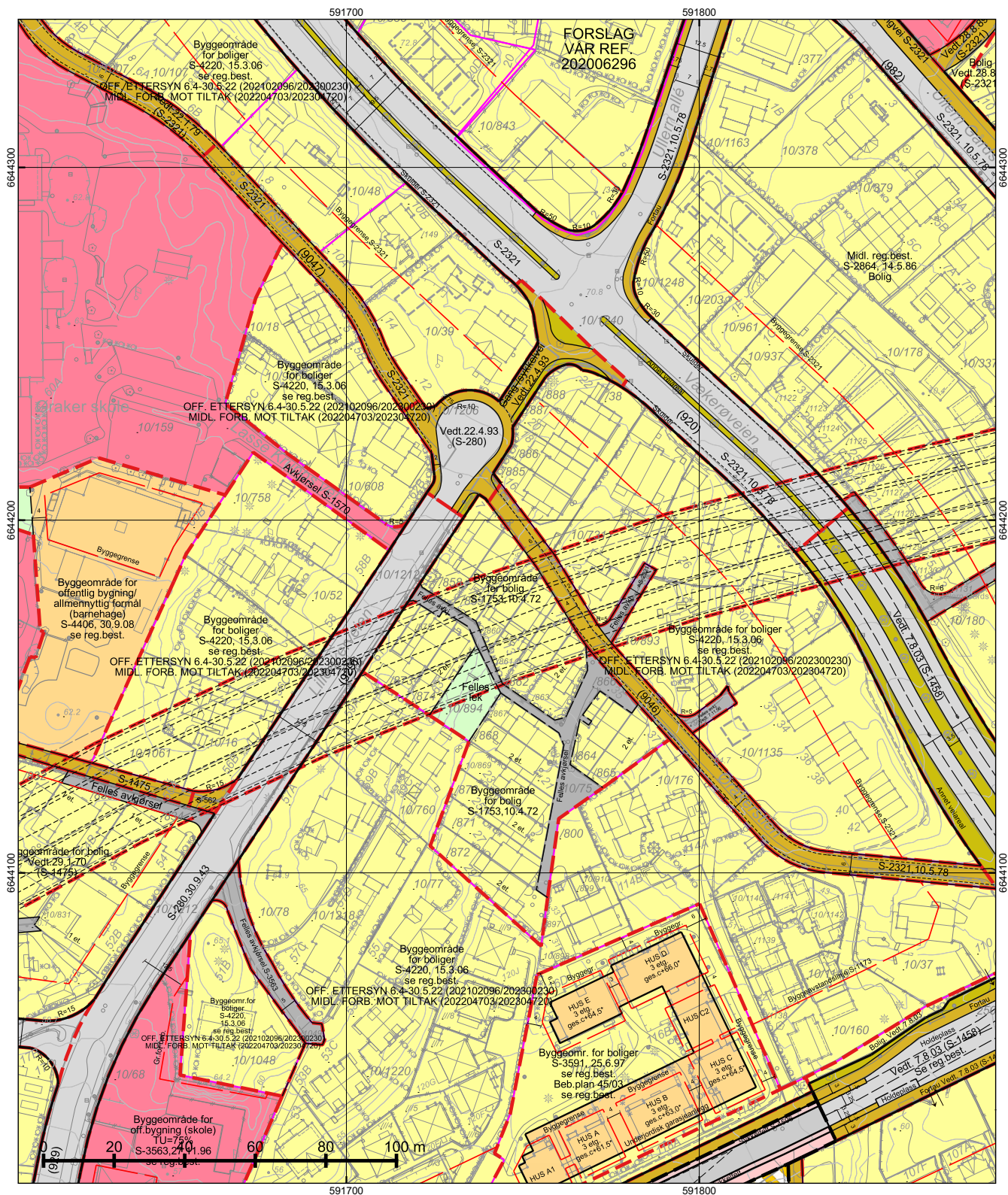
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen


Direktøren

Ivar Stensrud

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 06.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

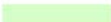
Originalformat: A3

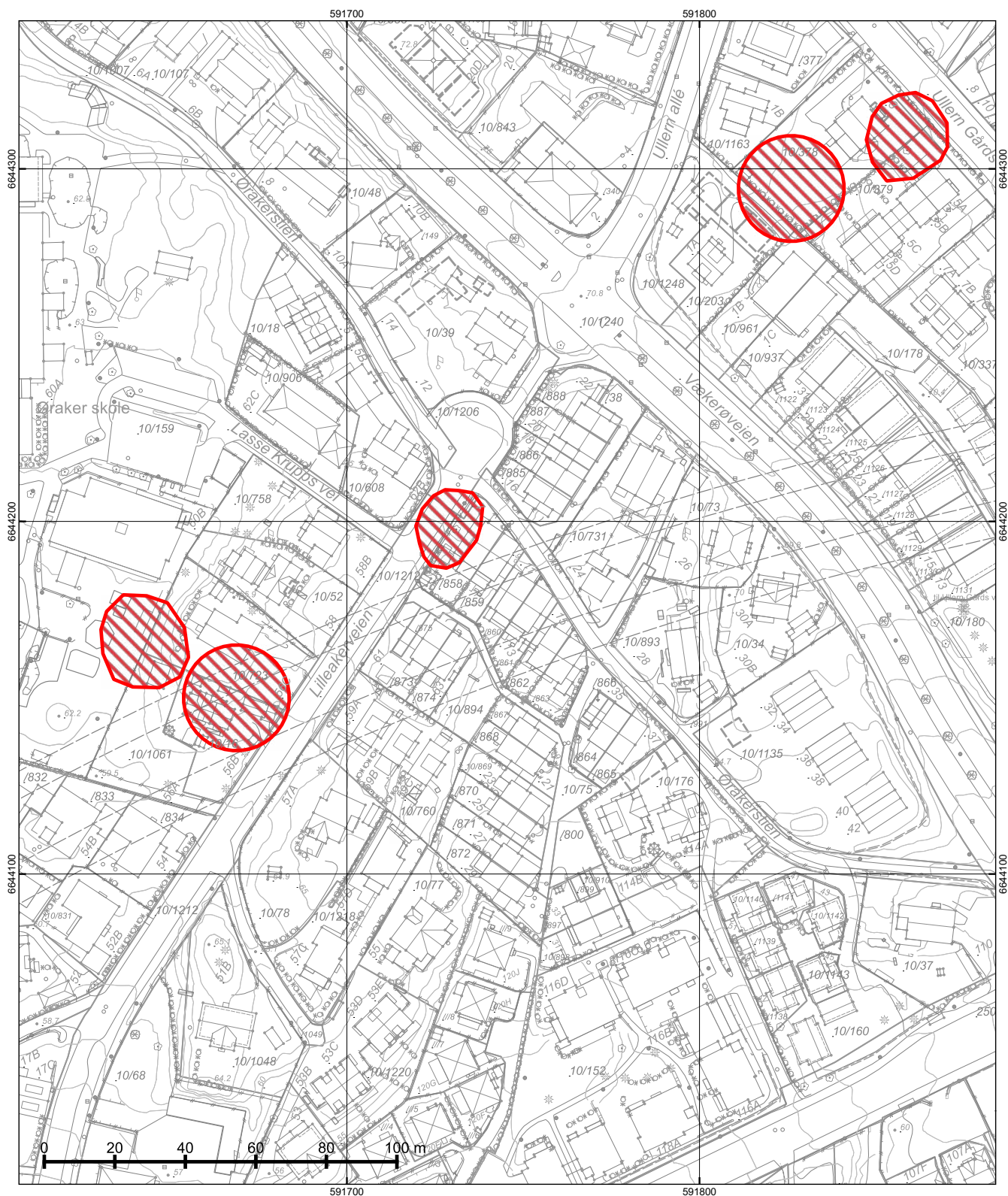
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 144243/ 86513715	Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV	
Adresse: ØRAKERSTIEN 11	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 10/860		

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	610 - Friluftsområde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Regulert kjørefelt
	Underjordisk anlegg
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 06.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144243/ 86513715

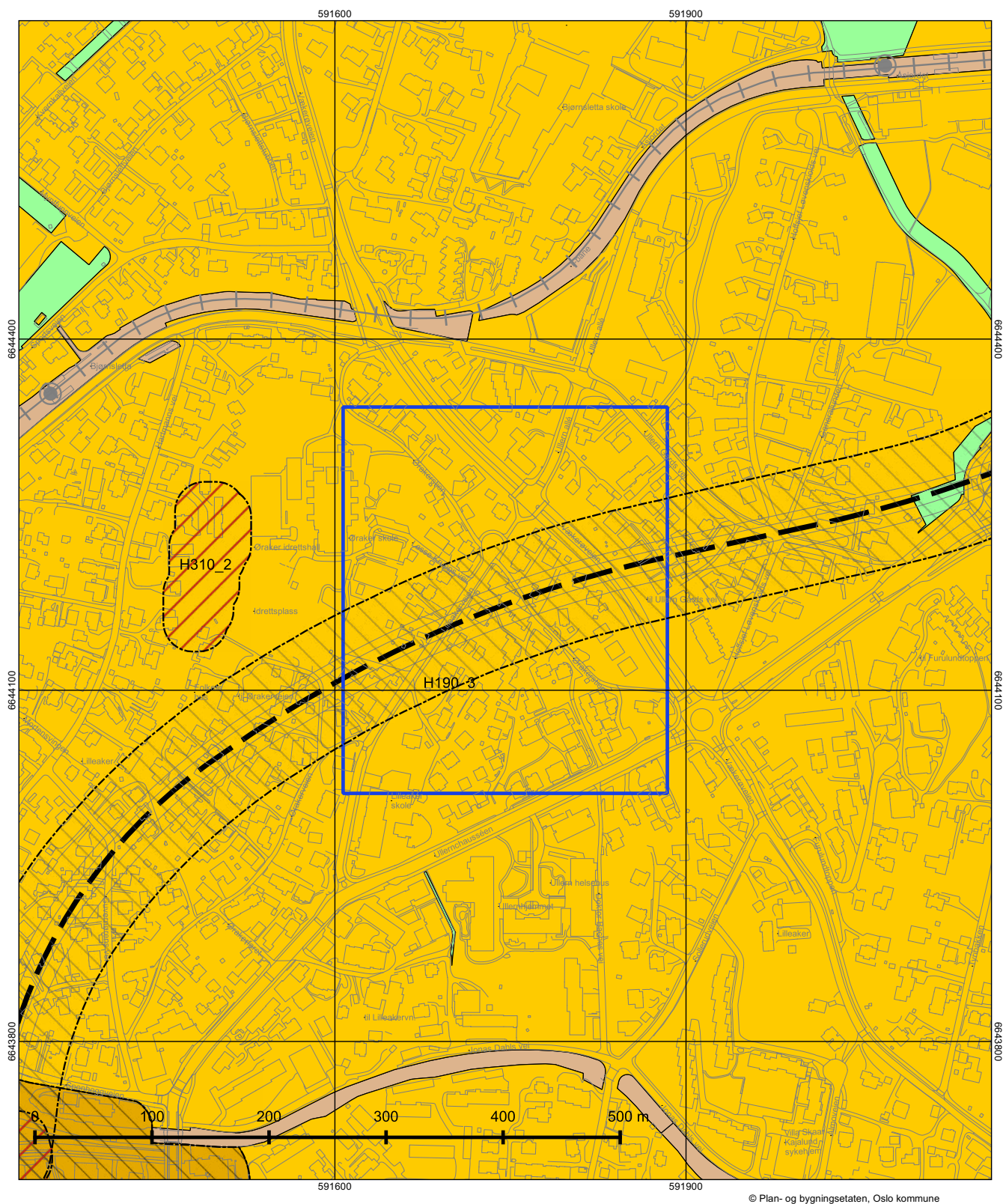
Adresse: ØRAKERSTIEN 11

Gnr/Bnr: 10/860

Deres ref.: 40255/
 TOMJOH@MSAKTV

Kommentar:

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



Dato: 06.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144243/86513715
Deres ref.: 40255/ TOMJOH@MSAKTV

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>

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

REGNSKAP 2024 OG FORSLAG TIL BUDSJETT 2025					
	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik 2024	Forslag budsjett 2025	Kommentar til regnskap 2023
Beholdning per 1/1	117 654	113 481	4 173	285 064	Beholdning høy inn til 2025 grunnet forsinket betaling til Telia
			0		
Inntekter			0		
Årsavgift	231 000	231 000	0	231 000	
Renter	0		0		
Sum inntekter	231 000	231 000	0	231 000	
Utgifter					
Strøm	18444,29	13 131	5 313	19 920	Noe lavere strømutgifter enn estimert.
Kabel TV		164 136	-164 136	64 577	154983,84 Denne ble betalt i januar og hensyntar 5 mnd
Fiber GC				95 326	7 mnd Med Global Connect fra 01.06.2025
Container	10954	13 000	-2 046	15 000	Noe høyere kostnad grunnet stor container
Brøyting	32 945,40 kr	31 869	1 077	35 581	
Diverse (singel, lyspæ)	1205	11 800	-10 595	11 800	Lite innkjøp i 2024 forventer behov for pærer og singel
Prosjekt lekeplass	0	5 000	-5 000	5 000	Ingen kostnad til lekeplassen bokført
Bankgebyr	41	37	4	50	
Sum utgifter	63 590	238 973	-175 383	247 253	
Overskudd/undersk	167 410	-7 973	175 383	-16 253	
Årsavgift per husst	10 500	10 500		10 500	
bank per 31.12.24	285 063,92 NOK			268 811	

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-10/860	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 24 330,05
Eiendomsadresse:	Ørakerstien 11 0284 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 637,00
Fakturamottaker:	Hoel Karl Willie Ørakerstien 11 0284 OSLO		
Eiernavn:	Hoel Karl Willie	Totalt	NOK 29 967,05

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	5 637,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	16 439,80
Totale avgifter	29 967,05

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Ørakerstien 11
0284 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson

Telefon: 979 82 936
E-post: tommy.johansson@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre