

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003
E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmedling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 990 000,-
Omkostn.: Kr 276 100,-
Total ink omk.: Kr 11 266 100,-
Selger: Richard Gulbrandsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 199/199 kvm
Tomtstr.: 834 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 102
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1006250144

Moderne enebolig på 199
kvm. Ny i 2024 | Stor
terrasse, garasje m/
elbillader | Familievennlig,

Drømmer dere om en moderne og innflyttingsklar bolig med god plass til hele familien? En bolig med gjennomført standard, praktiske løsninger og uteområder som innbyr til både lek og sosiale stunder? Da er Lerdalsveien 30D i Øvre Prinsdal et hjem dere virkelig vil trives i.

- Nyoppført i 2024 - alt er nytt og moderne
- Fint beliggende i enden av blind vei, med gode solforhold
- Fire gode soverom, to bad + vaskerom
- Store vinduer sikrer godt med naturlig lysinnslipp
- Stor, sosial stue med vedovn og varmepumpe
- Stilrent IKEA-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Elektrisk gulvvarme og balansert ventilasjon
- Stor terrasse på ca. 71m² og balkong på 5,8m²
- Dobbeltgarasje med elbillader
- Energiklasse A
- Inderst i blindvei
- Barnevennlig og trygt område med nærhet til marka og servicetilbud

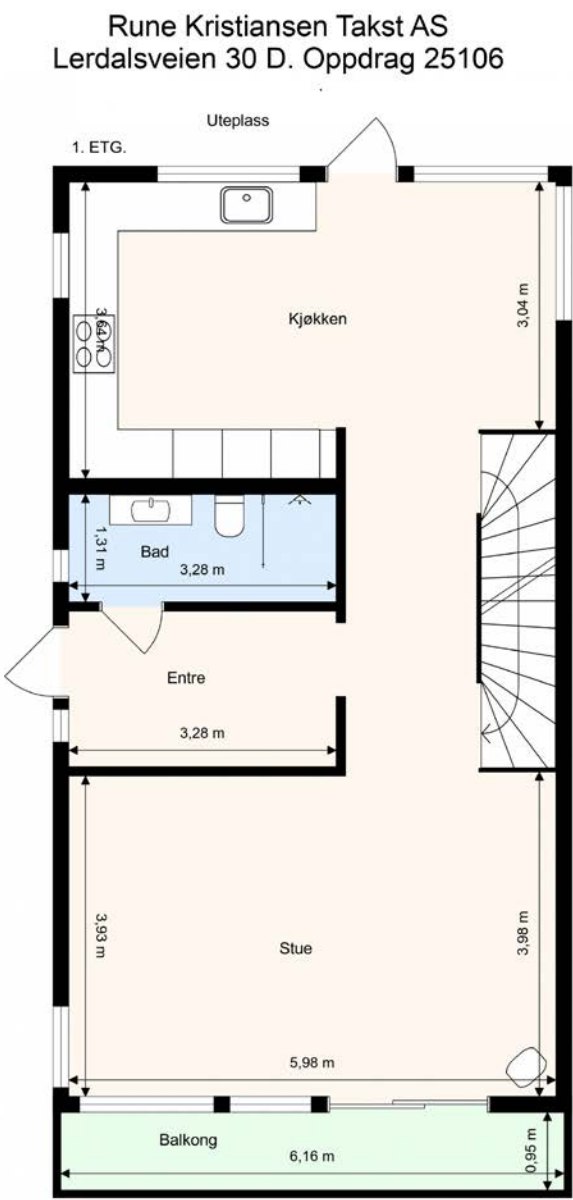


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen52
Egenerklæring89
Nabolagsprofil..... 109
Forbrukerinformasjon 116
Budskjema 117

Plantegning

1. etasje



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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





Stuen er boligens naturlige samlingspunkt – lys, romslig og innbydende.

Sosial stue

Lyst og romslig oppholdsrom med store vindusflater og utgang til balkong på ca. 5,8 kvm. Vedovn og varmepumpe gir både hygge og effektiv oppvarming.





Balkongen er oppført med tregulv, folietekking under og har både stikkontakt og god plass til utemøbler.



Spisebordet finner sin ideelle plass i
en
naturlig del av rommet.

Stilrent kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt med IKEA-innredning fra 2024 i hvite, glatte fronter kombinert med en praktisk laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer – stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys – samt rustfri ventilator. For ekstra trygghet er det montert både komfyrvakt og automatisk vannstopper.





Terrassen på ca. 70m² er bygget i trekonstruksjon og omkranses av grønne omgivelser

Delikat baderom

Praktisk baderom ved entreen med flislagt gulv og vegger, vegghengt toalett, dusj og servant.

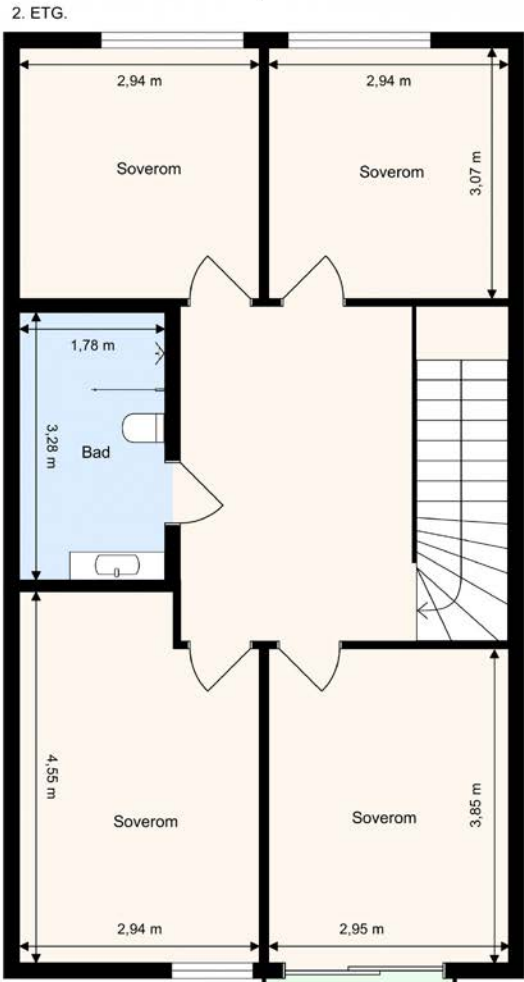




Plantegning

2. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Lerdalsveien 30 D. Oppdrag 25106



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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



I 2. etasje bindes rommene sammen av en lys og luftig stue som fungerer som et naturlig knutepunkt i boligen.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig utformet med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Terskel fritt og veldig god takhøyde på alle soverommene i etasjen! Her finner du også en praktisk garderobeløsning som gjør det enkelt å holde orden på klær og tilbehør.



Soverom 2

Soverom 2 har en lys og behagelig atmosfære med plass til seng, garderobe eller hjemmekontorløsning. Rommet har i tillegg utgang til en fransk balkong – perfekt for å slippe inn frisk luft og ekstra dagslys, samtidig som det tilfører rommet et eksklusivt preg.



Soverom 3

Soverom 3 er lyst og trivelig, med plass til seng, garderobe eller skrivepult. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller eventuelt hjemmekontor, avhengig av familiens behov.



Soverom 4

Soverom 4 benyttes i dag som hjemmekontor, men er like velegnet som barnerom eller gjesterom. Den fleksible planløsningen gir mange muligheter for å tilpasse rommet etter behov og livssituasjon.





Hovedbaderom befinner seg også i
boligens 2. etasje

Innbydende baderom

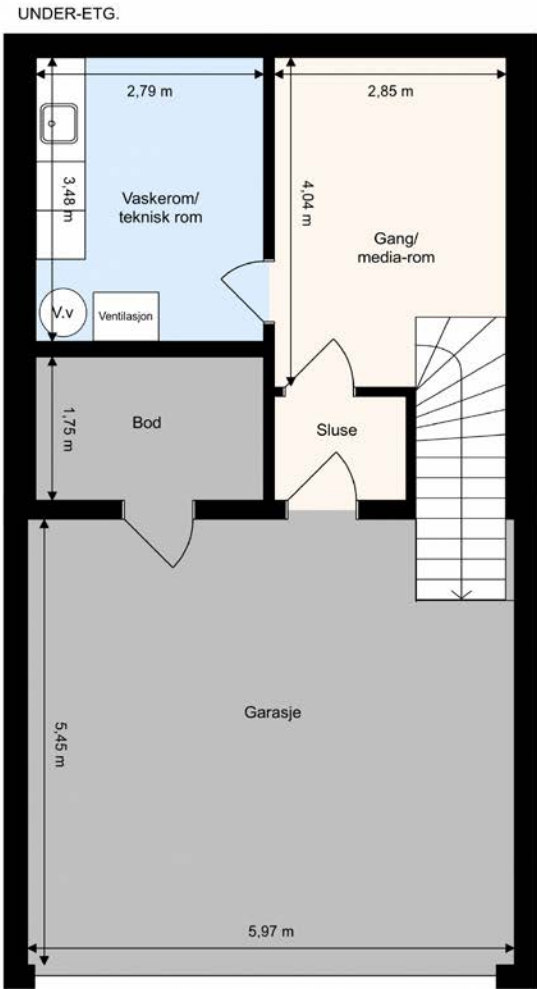
Hovedbad ligger praktisk plassert i nærheten av de fire soverommene. Rommet fremstår moderne og delikat, med flislagte gulv og vegger i tidløst design. Her finner du en nedsenket dusjsone med glassvegg, vegghengt klosett, heldekkende servant med innredning og speilskap som gir både funksjonalitet og rikelig oppbevaring.



Plantegning

U. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Lerdalsveien 30 D. Oppdrag 25106



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innvegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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



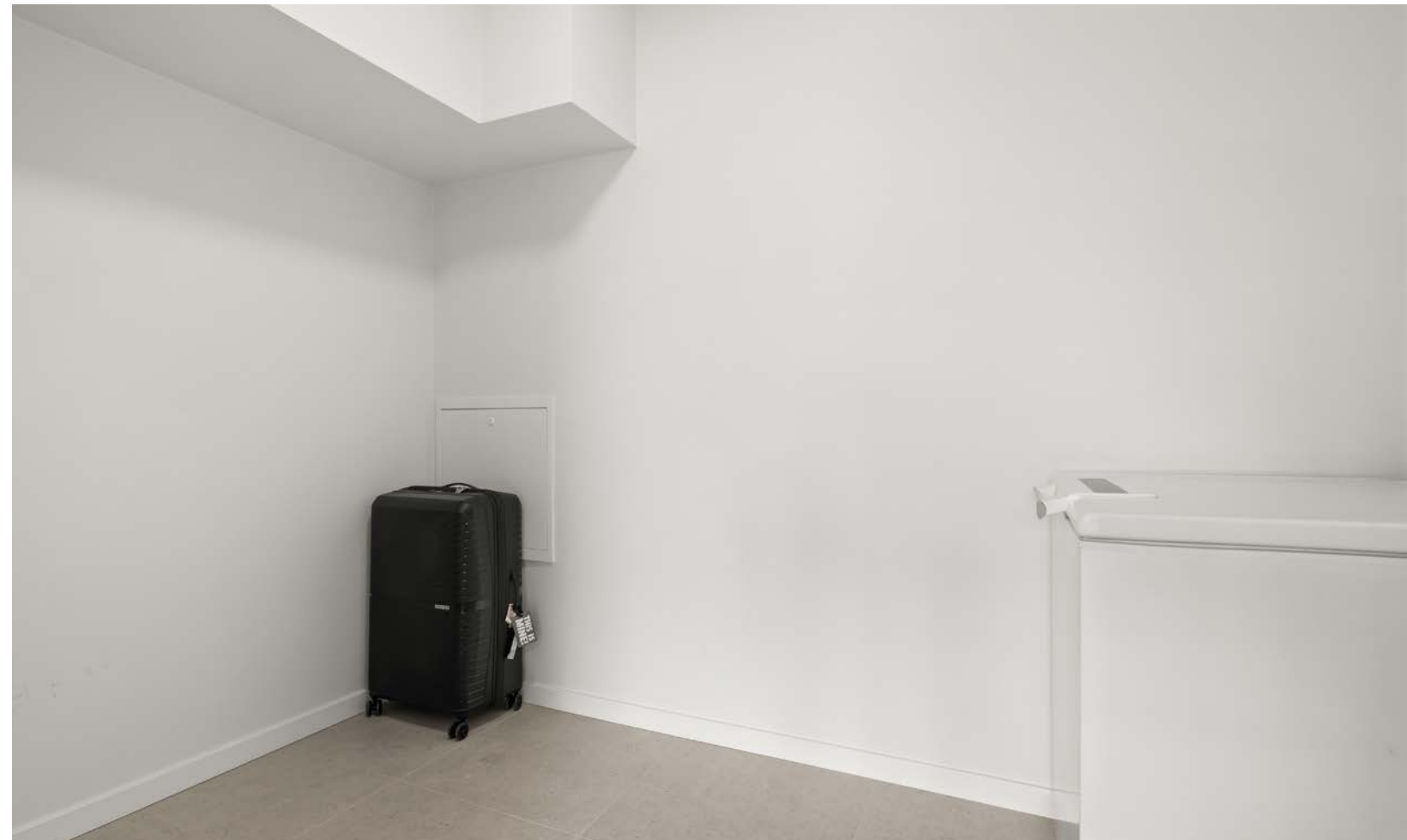
Mediarom

Underetasjen byr på både praktiske og sosiale kvaliteter, og gir boligen et helhetlig og funksjonelt plan. Etasjen inneholder et multifunksjonelt rom som i dag benyttes som TV- og mediarom, men som enkelt kan tilpasses til hjemmegym, lekerom eller kontor etter behov.



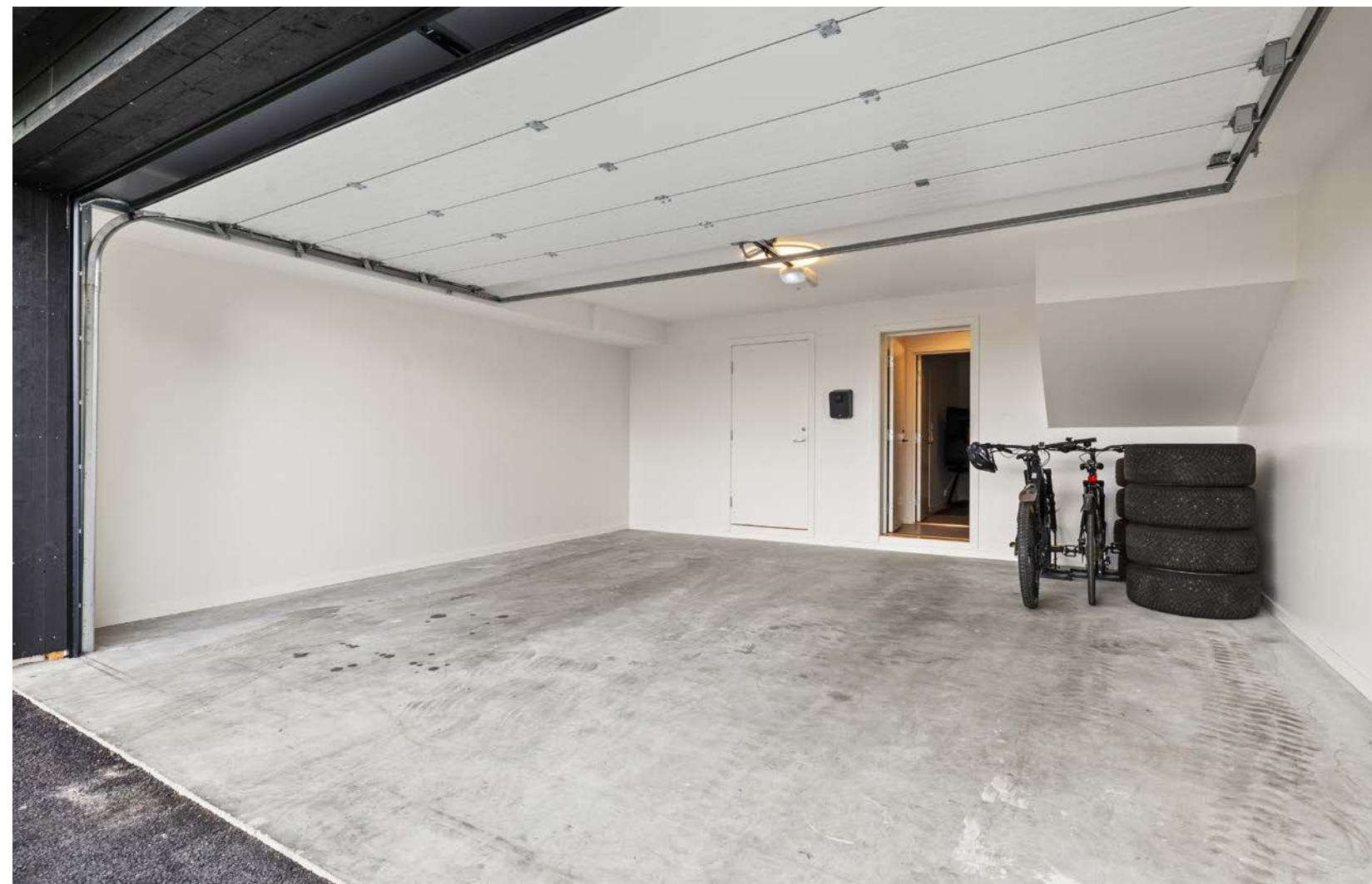
Vaskerom & bod

Det romslige vaskerommet/tekniske rommet er oppført i 2024, med flislagt gulv, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt plass til oppbevaring. Her finner du også varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg. I tillegg er det en praktisk bod for oppbevaring, slik at underetasjen kombinerer lagring og tekniske funksjoner på en optimal måte. Boden har også balansert ventilasjon.



Dobbelgarasje

En praktisk sluse med plass til oppbevaring tar dere videre til boligens dobbelgarasje. Her er det god plass til to biler, sykler og sportsutstyr. Garasjen fungerer ikke bare som en trygg parkeringsplass, men også som et funksjonelt oppbevaringsrom som gir boligen ekstra verdi i hverdagen. I tillegg er det montert elbillader som gjør det enkelt å holde en moderne og miljøvennlig bilpark.



Plantegningene samlet

Alle etg.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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







Her får dere en moderne familiebolig i grønne og trygge omgivelser, med nærhet til både marka, fjorden og byen



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 199 kvm
BRA totalt: 199 kvm
TBA: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 65 kvm Garasje, bod, sluse, vaskerom/teknisk rom, trappegang/mediarom
1. etasje
BRA-i: 67 kvm Gang, stue, kjøkken, entre og bad.
2. etasje
BRA-i: 67 kvm Trappegang, bad og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
77 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom og S-rom blir ikke beskrevet.

TBA: (Terrasser og balkonger)
1. etg: Balkong på ca. 5,8 kvm.
Uteplass/inngangsparti målt til ca. 71 kvm.
Totalt areal for TBA: 77 kvm.
Merk: I følge gjeldende måleregeler blir garasje og bod i under etg. medregnet i boligen BRA-i.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

834 kvm

Beliggenhet

Beliggenhet
Lerdalsveien 30D ligger i det familievennlige nabolaget Øvre Prinsdal, et område som er spesielt anbefalt for barnefamilier, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sin rolige atmosfære og har en opplevd trygghetsscore på hele 87 av 100 - et sted hvor både små og store kan trives.

Rekreasjonsmuligheter

Her bor du i grønne og rolige omgivelser med kort vei til flotte turområder i både Grønnliåsen, Østmarka og Sørmarka. Området byr på lysløyper, stier og terrengsykkeltraseer som kan benyttes hele året. I tillegg er det kort vei til populære badeplasser langs Oslofjorden, som Hvervenbukta, Fiskevollbukta og Ingierstrand, perfekt for sommerdager ved vannet. Prinsdal idrettspark med kunstgressbane, idrettshall og tennisbaner ligger også like i nærheten.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med både Kiwi Prinsdal og Coop Extra Prinsdal i gangavstand (7-9 minutter). For et bredere servicetilbud er det kort vei til Holmlia Kjøpesenter, Senter Syd på Mortensrud, Lambertseter Senter og Kolbotn Torg. På Prinsdal Torg finner du også treningssenter, serveringssteder og butikker, mens Ski Storsenter og Vinterbro Kjøpesenter kan nås med en kort kjøretur.

Skole og barnehage

For barnefamilier ligger både Prinsdal skole (9 minutters gange) og Hauketo skole (12 minutters gange) i nærheten. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Lerdal barnehage kun 7 minutters gange fra eiendommen.

Offentlig transport

Området har gode forbindelser med kollektivtransport. Fra Lerdal bussholdeplass (6 minutters gange) går busslinjene 81, 81N og 87, som knytter deg til både sentrum og nærliggende bydeler. Holmlia stasjon ligger ca. 15 minutters gange unna og betjenes av L2 og L2x, som tar deg raskt inn til Oslo S. I tillegg er det trikkeforbindelse fra Ljabru kun 6 minutters kjøring unna.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Lerdal barnehage - 7 min gange
Lia barnehage - 11 min gange
Prinsdalsbråten barnehage - 13 min gange

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) - 9 min gange
Toppåsen skole (1-7 kl.) - 16 min gange
Lusetjern skole (1-7 kl.) - 23 min gange
Hauketo skole (8-10 kl.) - 12 min gange
Holmlia skole (8-10 kl.) - 21 min gange
Lambertseter videregående skole (videregående skole) - 13 min kjøring

Sport og trening

Prinsdal skole - 9 min gange
Aktivitetshall, ballspill

Prinsdal idrettsanlegg - 9 min gange
Ballspill, fotball
Lia Trening - 16 min gange
Fresh Fitness Hauketo - 17 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Prinsdal skole (1-7 kl.) 0.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 1.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 0.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 1.7 km
Bjørnholt videregående skole 3.9 km
Lambertseter videregående skole 6.3 km

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er plassert på en sprengsteinsfylling. Grunnmuren er et Jaccon grunnmurs-system. Drenering og fuktsikring er fra byggeåret og er nå ca. 1 år gammel. Yttervegger over terreng er utført med isolert bindingsverk og er kledd med trepanel. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler og er en kompakt takkonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein, og det er montert snøfangere på begge sider av bygget. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Vinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass er installert. Terrassedører er også fra 2024 med 3-lags isolerglass, inkludert heve/skyvedør i 2. etasje og fra stue i 1. etasje. Inngangsdøren er i malt utførelse.

Dører mellom garasje og sluse er brann-klassifiserte EI-30 dører. Garasjen har en dobbel leddport. Det er en fransk balkong fra ett soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong med tregulv og folietekking under. Utgang fra kjøkkenet fører til en terrasse/inngangsparti i trekonstruksjon. Garasjen er en dobbelgarasje i underetasjen med adkomst til boligen via en sluse. Gulvet er støpt og overflatene på vegger og gulv er malte.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja
Beskrivelse: Det er elbil lader i garasjen.

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? Ja
Beskrivelse: Det er vedtatt ny plan for småhusbebyggelsen i Oslo, frem til denne trer i kraft så er det Midlertidig forbud mot tiltak Oslo

Innhold

1. Etasje:
BRA-i 67 kvm: Gang, stue, kjøkken og entre og bad.
TBA 77 kvm: Terrasse og balkongareal.

Entré: Romslig entré med flislagt gulv og elektrisk gulvvarme. Det er også montert warm led downlight

med dimmer. Plass til garderobeløsning, praktisk for en aktiv familie.

Stue: Lyst og romslig oppholdsrom med store vindusflater og utgang til balkong på ca. 5,8 kvm. Vedovn og varmepumpe gir både hygge og effektiv oppvarming.

Kjøkken: IKEA-innredning fra 2024 med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og vannstopper. Spisebordet finner sin idelle plass i en naturlig del av rommet. Utgang til stor terrasse på ca. 71 kvm - perfekt for sommermåltider og sosiale sammenkomster.

Bad: Praktisk baderom ved entreen med flislagt gulv og vegger, vegghengt toalett, dusj og servant. Det er også montert warm led downlight med dimmer

2. Etasje:
BRA-i 67 kvm: Trappegang og bad og 4 soverom.

Trappegang/ekstra stue: Binder rommene i 2. etg sømløst sammen og fungerer som et naturlig knutepunkt. Det er montert Philips hue lamper med dimmer.

Hovedsoverom: God plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom 2: Lys romfølelse med utgang til fransk balkong.

Soverom 3 og 4: Fleksible rom som kan brukes til barne- eller gjesterom. Soverom 4 benyttes i dag som kontor.

Bad: Hovedbad med flislagte overflater, dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt toalett. Elektrisk

gulvvarme og balansert ventilasjon. Det er også montert warm led downlight med dimmer

Under-etg:
BRA-i 65 kvm: Garasje, bod, sluse, vaskerom/teknisk rom og trappegang/mediarom

Garasje: Romslig dobbelgarasje med støpt gulv, direkte adkomst til boligen via sluse og installert elbillader.

Mediarom: Multifunksjonelt rom som i dag brukes som mediarom - perfekt for filmkvelder eller som et sted å trekke seg tilbake.

Vaskerom/teknisk rom: Flislagt, med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, skyllekum, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg.

Bod: Praktisk oppbevaring og balansert ventilisjon.

Uteplasser
Boligen har flere flotte uteområder:
- En stor terrasse på ca. 71 kvm i tilknytning til kjøkkenet, med god plass til spisegruppe, grill og lounge.
- En balkong på ca. 5,8 kvm med utgang fra stuen.
- Et pent opparbeidet inngangsparti med plass til sittegruppe og frodige planter.

Boligens særpreg
Lerdalsveien 30D skiller seg ut som en moderne enebolig der arkitektur, funksjonalitet og komfort er nøye kombinert. Boligen er oppført i 2024 og fremstår som helt ny, med gjennomgående tidløse materialvalg og en planløsning tilpasset en aktiv familiehverdag.

De store vindusflatene og gode takhøyden gir boligen et lyst og luftig preg. Den herlige terrassen på hele 71 kvm og balkongen på 5,8 kvm gjør det enkelt å forlenge oppholdsrommene utendørs.

Praktiske kvaliteter som dobbelgarasje med elbillader samt parkering på egen grunn foran huset, moderne IKEA-kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer, to stilrene bad m/ spotlight med dimmer og et romslig vaskerom/teknisk rom gir boligen et funksjonelt særpreg.

Kombinasjonen av moderne tekniske løsninger, energieffektiv oppvarming og en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig område gjør dette til et hjem som utmerker seg med både kvalitet og varig verdi.

Standard

Kjøkken
IKEA kjøkkeninnredning fra 2024 med hvite/glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum og rustfri ventilator. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn/koketopp og kjøl/frys er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad
Bad 1. etg.:
Flislagt baderom fra 2024 med malte flater og innfelte downlights i himling. Badet er utstyrt med dusj med dusjdør i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant med servantskap og speilskap. Badet har balansert ventilasjon.

Bad 2. etg.:

Flislagt baderom fra 2024 med malte flater og innfelte downlights i himling. Badet er utstyrt med dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, baderomsinnredning og speilskap. Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom under-etg.:
Vaskerom/teknisk rom fra 2024 med fliser på gulv og malte flater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med innredning med benkeplate og skyllekum, og det er plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har balansert ventilasjon. Bereder og ventilasjonsanlegg er plassert her.

Innvendige overflater
Gulv: En-stavs laminatgulv. Det er fliser i entré. I følge selger er det lagt trinnlydplater under laminatgulvet.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Rør-i-rør opplegg. Stoppekran er plassert i fordelerskap.
- Avløpsrør: Plast avløpsrør fra 2024.
- Ventilasjon: Bygget har balansert ventilasjon. Styringsenheten er plassert i vaskerom/teknisk rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er montert i vaskerom/teknisk rom, med elektrisk tilkobling via fast tilkoblingspunkt.
- Oppvarming: Det er elektrisk gulvvarme i vaskerom, gang/multimediarom, entré og begge bad. I stuen er det montert en vedovn med utvendig stålppe. Det er også montert en Daikin luft-til-luft varmepumpe.

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. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger
Huset er fra 2024:
• Nytt bad fra 2024.
• Overflater - Himling: Malte flater med innfelte downlights.
• Gulvmembran: Sveiset banemembran.
• Veggmembraner: Membrnplater.
• Sanitærutstyr / armaturer og innredning: Dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, speilskap og baderomsinnredning.
• Sanitærutstyr / armaturer og innredning: Dusj med dusjdør i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, servantskap, og speilskap.
• Vaskerom/teknisk rom fra 2024
• Sanitærutstyr / armaturer og innredning: Innredning med benkeplate og skyllekum. Plass/ opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
• Gulvoverflater: En stavs laminatgulv. Det er lagt trinnlydplater under laminatgulv i følge selger. Fliser i entre.
• Innerdører: Hvite/glatte innerdører.
• Garderobe: Garderobeløsning i ett soverom. Garderobeløsning i entre.

• Innredning: Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning. Fronter: Hvite/glatte fronter. Benkeplate: Laminat benkeplate. Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/ koketopp. Kjøl/frys. Rustfri ventilator.
• Er det montert komfyrvakt: Ja.
• Er det montert automatisk vannstopper: Ja.
• Innvendige trapper: Innvendige vangetrapper i trekonstruksjon.
• Ildsteder: Vedovn montert i stuen.
• Det er monter lader for elbil i garasjen.
• Det er montert en varmtvannsbereder, plassert i vaskerom/teknisk rom. Elektrisk tilkobling via fast tilkoblingspunkt.
• Bygget har balansert ventilasjon. Styringsenhet for ventilasjonen er plassert i vaskerom/teknisk rom.
• Det er elektrisk gulvvarme i vaskerom, gang/ multimrdiarom, entre og begge bad.
• Det er montert en Daikin luft til luft varmepumpe.
• Det elektriske anlegget innstallert.

Parkering
Boligen har en dobbelgarasje i underetasjen med adkomst til boligen via en sluse fra garasjen. Det er montert lader for elbil i garasjen.
Der er også parkering på egen grunn foran huset.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind, polisenummer 7523732

Diverse
- Under tinglysning:
Det tinglyses et kart som viser eksklusive bruksrett til hagen mellom sameierne.
Dette skal sikre adkomst, samt eksklusivitet til egen hage.

- Vedlikehold holdes som hovedregel separat.

- Det betales en andel for snømåking av stikkveien opp til snuplassen.
For vinteren 2024 kostet dette kr. 557,- for denne boligen. Antar at dette vil bli dyrere, alt etter hvor mye det blir måket.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk gulvvarme i vaskerom, gang/ multimediarom, entre og begge bad. Det er montert en Daikin luft til luft varmepumpe. Vedovn montert i stuen.

Energimerke
A

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

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 990 000

Omkostninger kjøper

10 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

274 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

276 100 (Omkostninger totalt)

293 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

295 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 266 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 283 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 285 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 676 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

For sameiets tomt er kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2025:
Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjonsgebyr: kr 19625,46
Vann- og avløpsgebyr: kr 21400,72
Totalt: kr 41026,18

Totalt beløpet gjelder for hele gnr.189 og bnr. 102 og må dekkes av eierne i fellesskap.
For denne eiendommen vil det være 1/3.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-.
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.
Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli eiendomsskatt for eiendommen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 500 000 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes

da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 102, seksjonsnummer 3 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:

301/189/102/3:
12.07.1952 - Dokumentnr: 8313 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1971 - Dokumentnr: 20587 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:83
Bestemmelse om garasje/parkering
Dok. tgl. m/dbnr. 20587 - 20592
Overført fra: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1976 - Dokumentnr: 12953 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2015 - Dokumentnr: 577061 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Lerdalsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2021 - Dokumentnr: 1095529 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn

til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2025 - Dokumentnr: 1023878 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

12.08.2022 - Dokumentnr: 887316 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "oppført enebolig" i
Lerdalsveien 30 D, datert 23.09.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
23.09.2024.

Vei, vann og avløp
Adkomst vei: Enkel adkomst vei til eiendommen.
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-4220, REGULERINGSPLAN
FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE
BY,(SMÅHUSPLANEN). Planen regulerer området til
byggeområde for boliger.. 15.03.2006

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030,
vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet
avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende,
innenfor området definert som Ytre by
(utviklingsområder).

I området er det midlertidig forbund mot tiltak, ref
saksnr. 202204703/202304720 på saksinnsyn hos
plan og bygg.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
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,
gjørne 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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
3 890 Visninger og overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 154 640

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

Ansvarlig megler

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Ansvarlig megler bistås av

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944

Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
22.02.2026

Tilstandsrapport - NS 3600

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo

Gnr: 189 Bnr: 102 Snr: 3



Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRAP-rom/rom, vil innervegger og sjukterisjer m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760

Rapport kode: 708714

Opprettet: 02.09.2025

Utskrift: 12.09.2025



Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo

Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Rune Kristiansen

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

Opprettet: 02.09.2025

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Utskrift: 12.09.2025

Telefon: 90923760



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje

§ 2-2. Våtrom

§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereider

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader	
TG 0	Ingen avvik Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.
TG 2	Vesentlige avvik I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon. - sterk slitasje og behov for lokale tiltak - mangelen vesentlig dokumentasjon - kort gjenstående brukstid - mangelfull eller feil utførelse - mangelfull eller feil vedlikehold
TG 3	Store eller alvorlige avvik Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.
TG IU	Ikke undersøkt Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel: - manglende dokumentasjon på korrekt utførelse - manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv. - bygningsdeler tildekket med snø - særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser
Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang. For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. For tiden er dette Norsk Standard NS 3600. Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600. Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet. 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. Vurdering mot byggeår : Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). PRESISERINGER Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget. For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert. Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området. 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. Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift. Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights 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.



Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
55 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Terrassedører

Ytterdør

Dør til sluse

Garasjeport

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Fransk balkong

Balkong

Terrasse

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Bad - 2. etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - under-etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner



Innvendige overflater

Takoverflater

Veggoveflater

Gulvoverflater

Innerdører

Garderobe

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Gulvvarme

Varmepumpe

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - 1. etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

TG 1
0 stk

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Richard Gulbrandsen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede:

Richard Gulbrandsen

Besiktigelsesdato:

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2510

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lerdalsveien 30 D, 1263 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Snr
189	102	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Richard Gulbrandsen

Eierbrøk:

1/3

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2024

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig			
Arealskjema			
Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
	199	159	40
Romfordeling - BRA			
Etasje	P-Rom	S-Rom	

Kommentar til arealopplysninger	
Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom. Hvilke rom som er P-rom og S-rom blir ikke beskrevet.	

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig		
Arealskjema		
Etasje	BRA-i	TBA
2. etg.	67	
1. etg.	67	77
Under-etg.	65	
	Sum:	19977
	Sum BRA:	199
Romfordeling		
Etasje	Romtype	
2. etg.	BRA-i: Trappegang, bad og 4 soverom.	
1. etg.	BRA-i: Gang, stue, kjøkken, entre og bad. TBA: Balkong, Uteplass/terrasse.	
Under-etg.	BRA-i: Garasje, bod, sluse, vaskerom/teknisk rom, trappegang/mediarom	

Kommentar til arealopplysninger	
TBA: (Terrasser og balkonger) 1. etg: Balkong på ca. 5,8 kvm. Uteplass/inngangsparti målt til ca. 71 kvm. Totalt areal for TBA: 77 kvm.	
Merk: I følge gjeldende målereglar blir garasje og bod i under etg. medregnet i boligen BRA-i.	



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Felles avløpsledninger med de øvrige boligene, frem til offentlig tilknytningspunkt.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Selger opplyser at bygget er plassert på en sprengsteinsfylling.

TG 0

Grunnmur

Bygget har et Jacon grunnmurs-system.

Grunnlag for vurderingen: Grunnmur er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring fra byggeåret. Dreneringen er nå ca. 1 år.

Grunnlag for vurderingen: Drenering og fuktsikring er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Yttervegger over terreng med isolert bindingsverk.

TG 0

Kledning

Yttervegger kledd med trepanel.

Grunnlag for vurderingen: Kledningen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer

Vinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass.

Grunnlag for vurderingen: Vinduene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Terrassedører

Terrassedører fra 2024 med 3-lags isolerglass.

Heve/skyvedør i 2. etg. og fra stue i 1. etg.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Ytterdør

Inngangsdør i malt utførelse.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Dør til sluse

Dører mellom garasje og sluse som brann-klassifisert dør. EI-30 klassifiserte dører.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Garasjeport

Dobbel leddport til garasje.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 0

Fransk balkong

Fransk balkong fra ett soverom.

TG 0

Balkong

Utgang fra stue til balkong på ca. 5,8 kvm

Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.

Det er lagt tregulv.

Det er montert stikkontakt.

Det er lagt folietekking under tregulv.

Grunnlag for vurderingen: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Terrasse

Utgang fra kjøkken til terrasse/inngangsparti i trekonstruksjon.

Denne er på ca. 71 kvm.

Grunnlag for vurderingen: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år).

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TakkonstruksjonNS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 0

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Dette er en kompakt takkonstruksjon.

YttertakNS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 0

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Yttertak tekket med takstein.
Grunnlag for vurderingen: Tekkingen er ny (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Utstyr på tak
Det er montert snøfangere på begge sider av bygget.

Bad 2. etg.NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv
Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger
Fliser.

TG 0

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.
Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Membrnplater.
Membranens alder: 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja. Selger har fremvist dette.

TG 0

Avløp og vannrør
Rørøpplagg: Rør i rør opplagg.

TG 0

Ventilasjon
Balansert ventilasjon. Ført til fordelerskap.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, speilskap og baderomsinnredning.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo

Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bad 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Membranplater.
Membranens alder: 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja. Selger har fremvist dette.

TG 0

Avløp og vannrør

Rørøplegg.
Rør i rør opplegg, ført til fordelerskap.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med dusjdør i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, servantskap, og speilskap.

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo

Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vaskerom under-etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom fra 2024

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser

TG 0

Overflater - Vegger

Malte flater

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj:
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette rommet er det målt ca. 40 mm.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring:

Gulvmembran: Ja.
Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Ja.
Membranens alder: 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja. Selger har fremvist dette.

TG 0

Avløp og vannrør

Rørøplegg rør i rør, ført til fordelerskap.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med benkeplate og skyllekum. Plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
I tillegg bereder og ventilasjonsanlegg.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.
Ingen fuktskader registrert.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Grunnlag for vurderinger: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Vurdering / Avvik

TG 0

Takoverflater

Malte flater.

TG 0

Veggoveflater

Malte flater.

TG 0

Gulvoverflater

En stavs laminatgulv.
Det er lagt trinnlydplater under laminatgulv i følge selger.
Fliser i entre.

TG 0

Innerdører

Hvite/glatte innerdører.

TG 0

Garderobe

Garderobeløsning i ett soverom.
Garderobeløsning i entre.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Grunnlag for vurderingen: Innredning er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Vurdering / Avvik

TG 0

Avløp og vannrør

Rørøplegg med rør i rør opplegg. Ført til fordelerskap.

TG 0

Avtrekk

Balansert ventilasjon i kjøkken.

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



TG 0

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2024.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integreerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Rustfri ventilator.

Er det montert komfyrvakt: Ja.
Er det montert automatisk vannstopper: Ja.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 0

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Grunnlag for vurderingen: Etasjeskiller er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 0

Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i trekonstruksjon.
Er det avvik på rekkverk: Nei.
Grunnlag for vurderingen: Innvendige trapper er nye (ikke eldre enn 5 år). Tg-0.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

Vedovn montert i stuen.
Utvendig stålppe.
Grunnlag for vurderingen: Ildsted er nytt (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Rom for varig opphold	NS 3600 - Pkt. 13
Beskrivelse Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse spørsmålene. Vurdering / Avvik	
Rømningsvei Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei. Dagslysflate Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei. Rom i under-etg er benevnt som gang/multimedierom. Boligen er godkjent med denne løsningen og det er gitt ferdigattest. Takhøyde Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm. Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.	

Radon	NS 3600 - Pkt. 14
Vurdering / Avvik Radon Boligen har Radonsperre, og bygget har ferdigattest. Forhold rundt radon er derfor ivaretatt.	

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Garasje	NS 3600 - Pkt. 15
Vurdering / Avvik Garasje Dobbelgarasje i under-etg. Adkomst til boligen via sluse fra garasjen. Støpt gulv. Malte overflater på vegger og gulv. Det er monter lader for elbil i garasjen.	

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Tekniske anlegg, VVS-anlegg	NS 3600 - Pkt. 12
Beskrivelse Grunnlag for vurderingene: De tekniske bygningsdelene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0. Vurdering / Avvik	
TG 0 Vannrør (stoppekran) Stoppekran plassert i fordelerskap.	
TG 0 Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Plast avløpsrør fra 2024.	
TG 0 Varmtvannsbereder Det er montert en varmtvannsbereder, plassert i vaskerom/teknisk rom. Elektrisk tilkobling via fast tilkoblingspunkt.	
TG 0 Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) Bygget har balansert ventilasjon. Styringsenhet for ventilasjonen er plassert i vaskerom/teknisk rom.	
TG 0 Gulvvarme Det er elektrisk gulvvarme i vaskerom, gang/multimrdiarom, entre og begge bad.	
TG 0 Varmepumpe Det er montert en Daikin luft til luft varmepumpe.	



Bilder



Daikin varmepumpe.



Fordelerskap



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegget i boligen er nytt, og det foreligger samsvarserklæringer for arbeidene i følge eier.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2024.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæringer.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024.	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el anlegget.

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Sikrings

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

Lerdalsveien 30 D

1263 Oslo
Gnr.: 189 Bnr.: 102 Snr.: 3

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Adresse: Maridalsveien 300
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 12.09.2025
Foretaksnr.: 977462568
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Signatur

Signatur

OSLO - 12.09.2025
Sted - Dato


RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250144

Selger 1 navn

Richard Gulbrandsen

Gateadresse

Lerdalsveien 30D

Poststed

OSLO

Postnr

1263

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

7523732

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RG

Document reference: 1006250144

2

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

Svar

Nei

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

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er elbil lader i garasjen.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er vedtatt ny plan for småhusbebyggelsen i Oslo, frem til denne trer i kraft så er det Midlertidig forbud mot tiltak i Oslo

Document reference: 1006250144

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250144

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250144

Initialer selger: RG

4

92

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Gulbrandsen	11e1097d936b8f7e4a7954 c44c954d5e6657bdbc	05.09.2025 08:21:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250144

→ 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/developper>

93

Plan- og bygningsetaten



BYGGCONSULT - BYGGMESTER LINDSTAD AS
Postboks 136 Lambertseter
1101 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202107808 - 29 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Mariann Nes	Dato: 23.09.2024
Adresse:	LERDALSVeien 30D	Eiendom:	189/102/0/0
Tiltakshaver:	TROND GULBRANDSEN	Søker:	BYGGCONSULT - BYGGMESTER LINDSTAD AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lerdalsveien 30 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppført enebolig, mottatt 14.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202107808			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan			1/26
Situasjonskart		21.04.2021	1/27
Utomhusplan	A100	04.08.2021	7/5
Plantegninger	A103	04.08.2021	7/7
Fasade øst og vest	A102	04.08.2021	7/9
Fasade nord og sør	A101-A	24.08.2021	8/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80 Kundesenteret: +47 23 49 10 00 postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
---	--	--

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

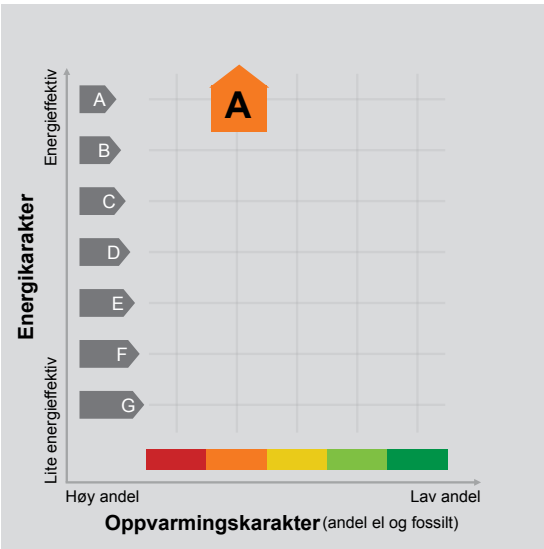
enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
TROND GULBRANDSEN, LJABRUEIEN 28 B, 1169 OSLO

ENERGIATTEST



Adresse	Lerdalsveien 30D
Postnummer	1263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300923890
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30782
Dato	26.09.2024
Innmeldt av	Moen Energiberegning AS v/ ROBIN MYHRE MOEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

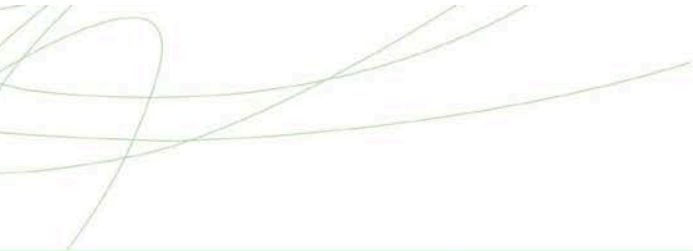
- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

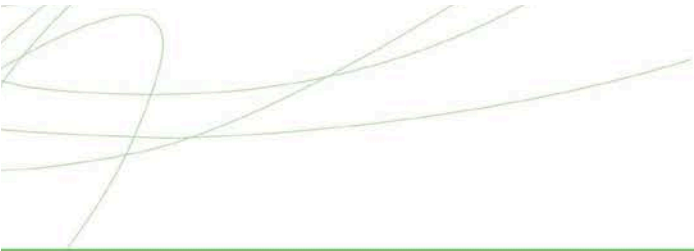
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lerdalsveien 30D	300923890	H0101	3	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggear	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	206 m²
Areal tak	78 m²
Areal gulv	66 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	32 m²
Oppvarmet BRA	170 m²
Totalt BRA	170 m²
Oppvarmet luftvolum	432 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	44,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,99 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.09.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	88 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,05 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,05 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	161 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	59 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
--	---------------

Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe
Varmedistribusjonssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,56
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	4,37
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.9.2024
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Bekreftet trykktest viser n50=0,99, som er innenfor energirammen. Kunde oppgir at varmepumpen dekker romoppvarming for 60% av boligens oppvarmet BRA.

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Moen Energiberegning AS
Navn person	Moen Energiberegning AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	26,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,4 kWh/år

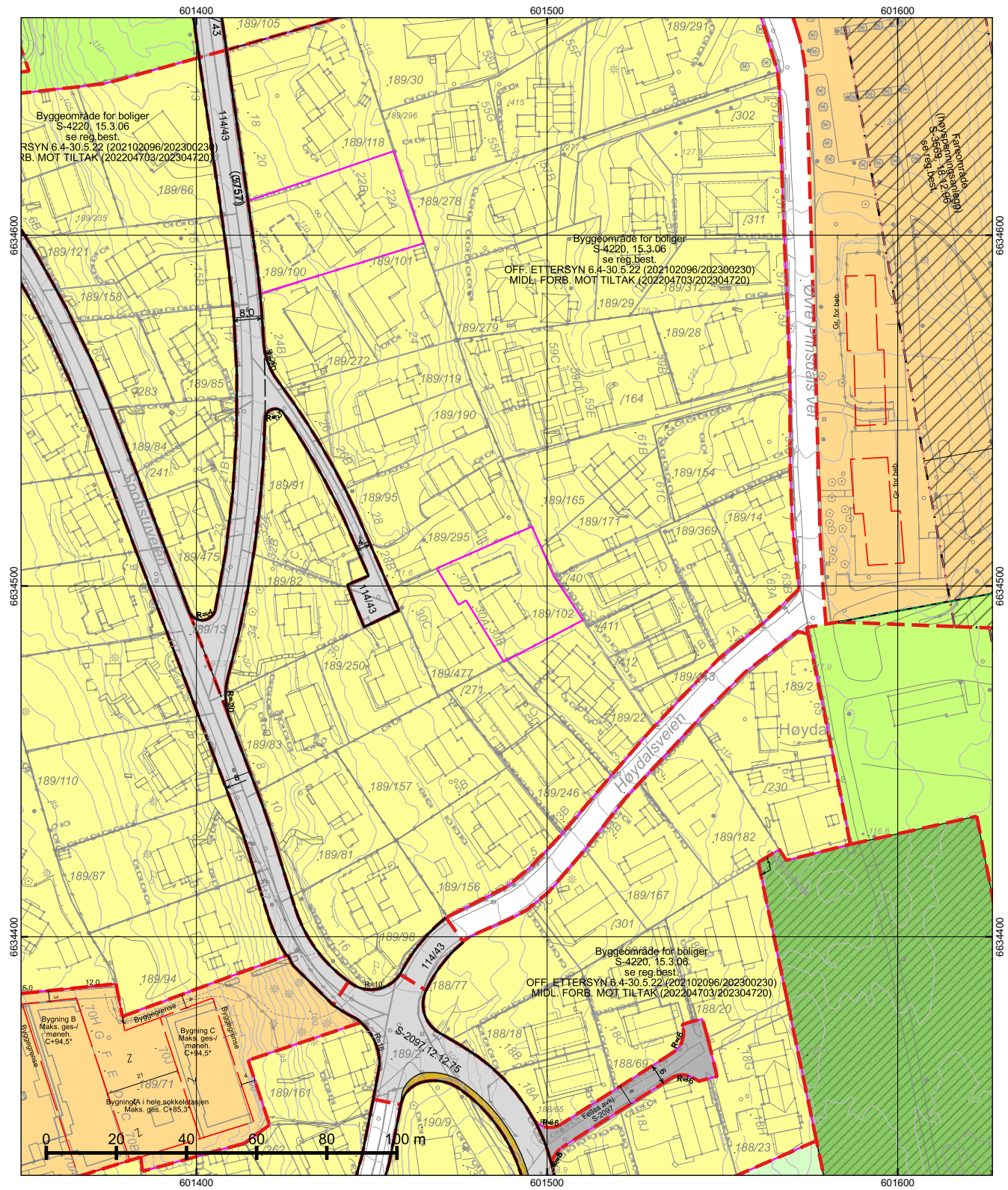
Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 945 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 392 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 945 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	13 218 kWh/år

Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	727 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 945 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,2 %
--------------------------------------	--------



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.08.2025

Bruker: lks

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: 330650/ 86517899

Adresse: LERDALSVEN 30D

Gnr/Bnr: 189/102

Deres ref.: 14197/ TEJA@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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park

42 - Idretts-/sportsanlegg

70 - Felles avkjørsel

72 - Felles lekeareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

144 - Forr./bolig

149 - Offentlig/allmenntilgjengelig

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

312 - Fortau

668 - Spesialområde bevaring annet

RbBevaringGrense

RbFareOmråde

RpFareGrense

50 - Høyspenningsanlegg avgrensning

312 - Fortau

913 - Formålgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Regulert eiendomsgrense

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z

Oppheving av eiendomsgrense

104

105



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.08.2025

Bruker: lks

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: 330650/ 86517899	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: LERDALSVEIEN 30D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 189/102	

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.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330650/86517899

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV



Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

106

107

Tegnforklaring - kommuneplan

Farled

—

—

Fjernveg (tunnel)

—

—

Fjernveg

—

—

Markagrense

Plangrense

—

+

—

+

Sporveg (tunnel), fremtig

—

+

—

+

Sporveg (tunnel), eksisterende

—

+

—

+

Sporveg, eksisterende

—

+

—

+

Sporveg, fremtidig

—

+

—

+

Jernbane (tunnel), fremtidig

—

+

—

+

Jernbane (tunnel), eksisterende

—

+

—

+

Jernbane, eksisterende

—

—

—

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

—

—

Banetrase (ikke juridisk)

—

+

—

Fjordtrikk (ikke juridisk)

—

—

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

↑

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka

■

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

■

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

■

Bane, eksisterende

■

Havn, eksisterende

■

Havn, fremtidig

■

Kollektivknutepunkt, fremtidig

■

Grønnstruktur, eksisterende

■

Grønnstruktur, fremtidig

■

Forsvaret

■

LNF-areal, eksisterende

■

LNF-areal, fremtidig

■

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

■

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

■

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

■

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

■

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

■

Farled

■

Småbåthavn, eksisterende

■

Småbåthavn, fremtidig

■

Naturområde

■

Friluftsområde

■

Ytre by (utviklingsområder)

■

Indre by (utviklingsområder)

■

H570 - Bevaring kulturmiljø

■

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

■

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

■

H810_2 - Krav om felles planlegging

■

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

■

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

■

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

■

H190 - Andre sikringssoner

■

H310_1 - Kvikkleire

■

H310_2 - Steinsprang

■

H320_1 - Stormflo

■

H320_2 - Elveflom

■

H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Lerdalsveien 30D - Nabolaget Øvre Prinsdal - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

	Lerdal Linje 81, 81N, 87	6 min	0.5 km
	Holmlia stasjon Linje L2, L2x	15 min	1.2 km
	Ljabru Linje 13, 19	6 min	2.5 km
	Mortensrud Linje 2, 3	8 min	4.1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	10.3 km

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	9 min	0.7 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	16 min	1.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	23 min	1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	12 min	0.9 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	21 min	1.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min	3.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min	6.3 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling

Altersgruppe	Øvre Prinsdal	Oslo og omegn	Norge
Barn (0-12 år)	14.3 %	14.7 %	14.5 %
Ungdom (13-18 år)	9.1 %	6.5 %	7.2 %
Unge voksne (19-34 år)	19.5 %	25.6 %	21.2 %
Voksne (35-64 år)	41.5 %	39.3 %	38.9 %
Eldre (over 65 år)	15.6 %	14.1 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Øvre Prinsdal	1 814	750
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lerdal barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min	0.6 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min	0.9 km
Prinsdalsbråten barnehage (0-5 år) 52 barn	13 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Prinsdal	7 min	
Coop Extra Prinsdal Post i butikk, PostNord	9 min	0.7 km

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

109

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Gateparkering

Lett 84/100

Sport

- 

Prinsdal skole

9 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.7 km
- 

Prinsdal idrettsanlegg

9 min 

Ballspill, fotball

0.7 km
- 

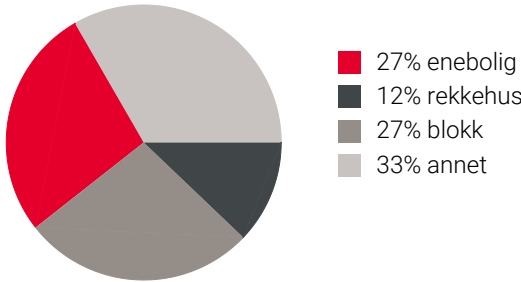
Lia Trening

16 min 
- 

Fresh Fitness Hauketo

17 min 

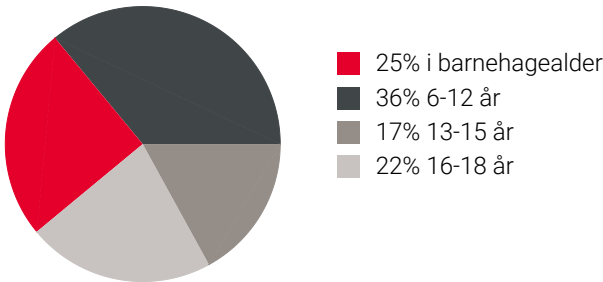
Boligmasse



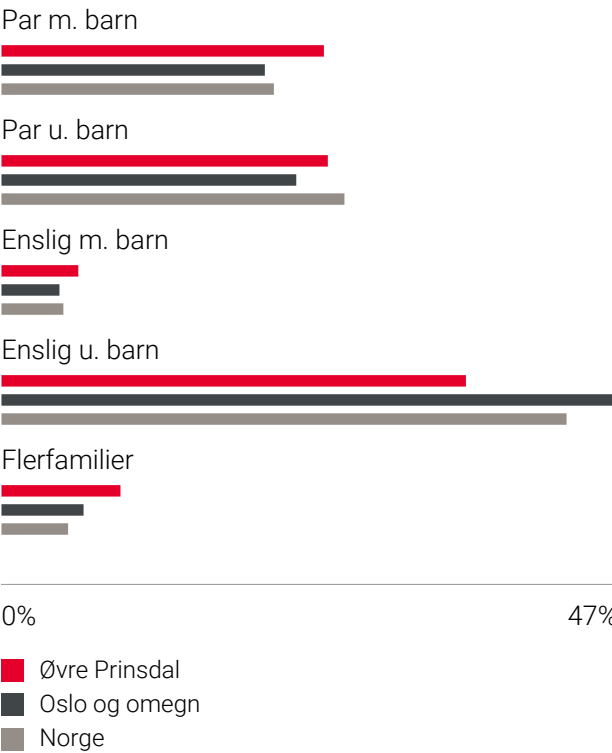
Varer/Tjenester

-  Holmlia Kjøpesenter
- 16 min 
-  Vitusapotek Prinsdal
- 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

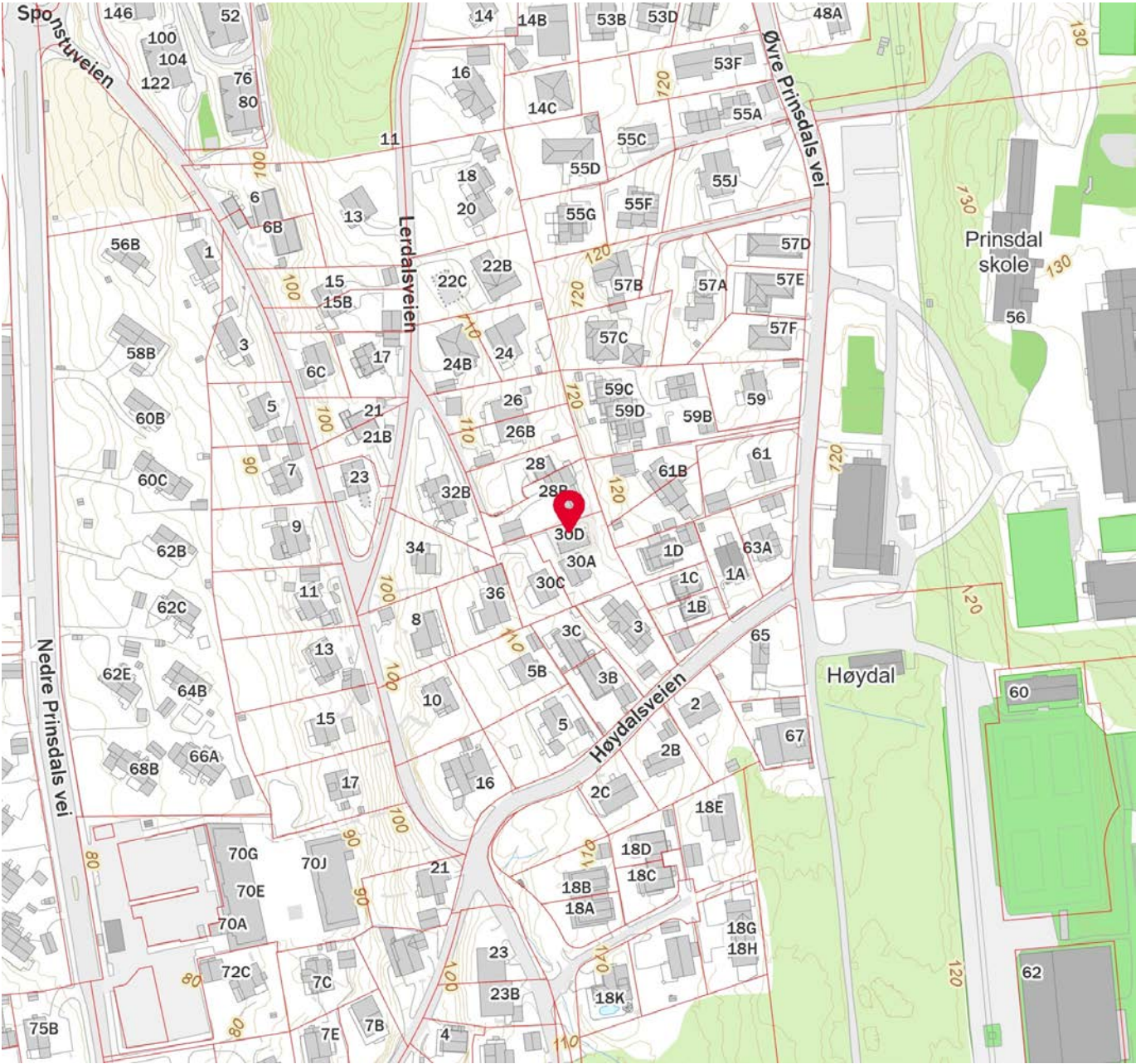
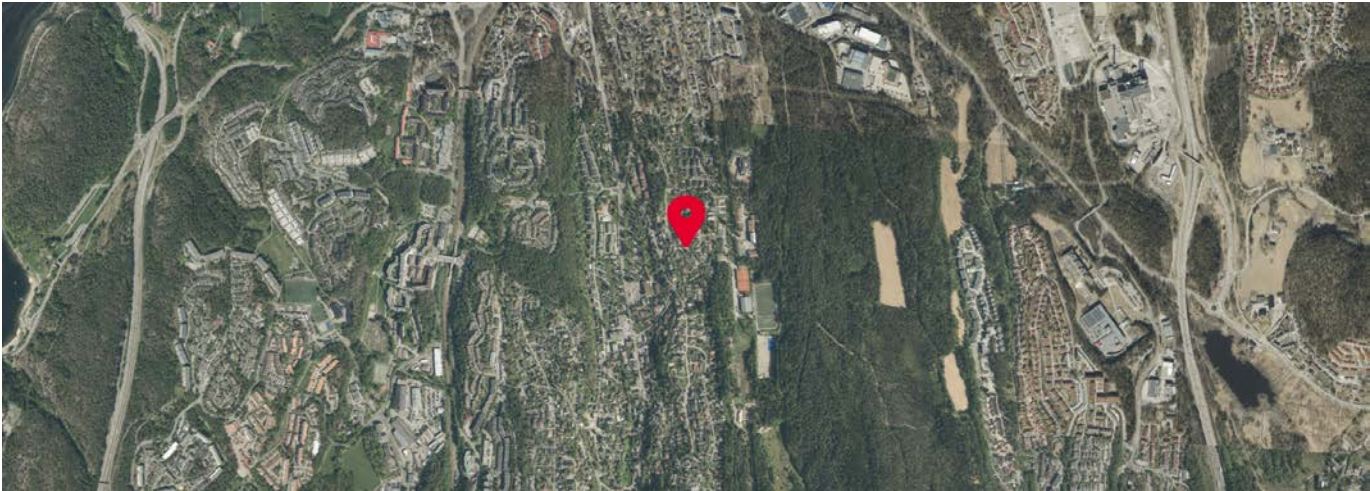


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i 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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lerdalsveien 30D
1263 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer:

Telefon: 489 92 003
E-post: stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre