

Bilittkroken 37



Velkommen til

Bilittkroken 37



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Brenna

Innholdsrik og påkostet del av flermannsbolig - Solrik og idyllisk hage m/dam - Fjernvarme - Parkering

Prisantydning	5 400 000,-
Omkostninger	136 350,-
Totalpris	5 536 350,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no
Megler	Cecilie Rosenquist
Telefon	917 38 172
E-post	c.rosenquist@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bilittkroken 37 - En innholdsrik og påbygget del av en flermannsbolig med en vakkert opparbeidet hage med flotte solforhold. Solrik og naturskjønn beliggenhet i frodige omgivelser uten innsyn.

Boligen inkluderer: stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad, og har behagelig fjernvarme i alle gulv.
Beliggende i et barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, marka, butikker og kollektivtransport - kun 15 minutter fra Oslo sentrum.

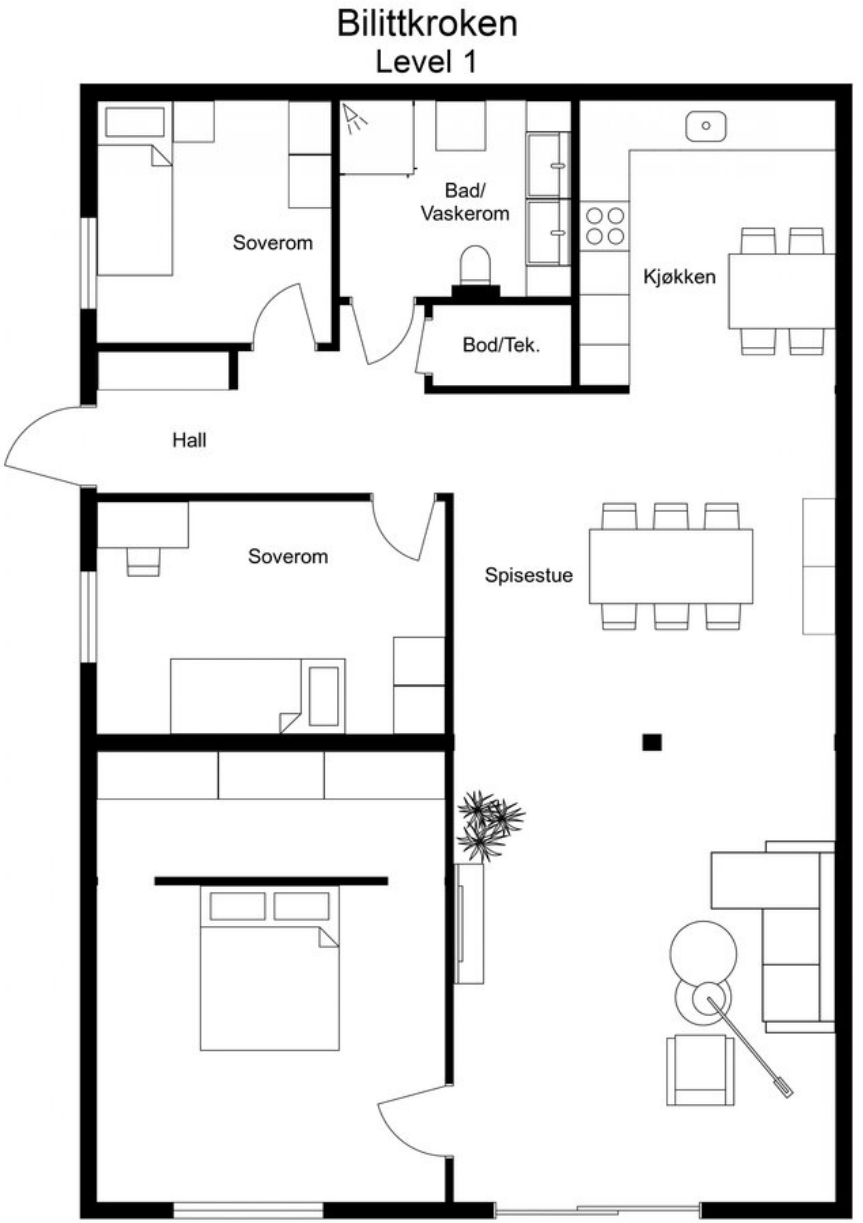
- Høydepunkter:
- Bad fra 2020 samt en rekke påkostninger i nyere tid
- Fine farge- og materialvalg
- Påbygget i 2015
- Usjenert uten innsyn
- Solrik skiferplatting
- Vakkert anlagt hage med fiskedam
- Fjernvarme i gulv
- Parkering
- Utebod på 4 kvm
- Umiddelbar nærhet til Østmarka

Arealer og innhold

BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	113 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Hall, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod/teknisk rom.
BRA-e: 4 kvm. Utebod.
Total BRA: 113 kvm.


Bilittkroken
Level 1
Soverom
Bad/
Vaskerom
Kjøkken
Bod/Tek.
Hall
Soverom
Spisestue




































Alarm





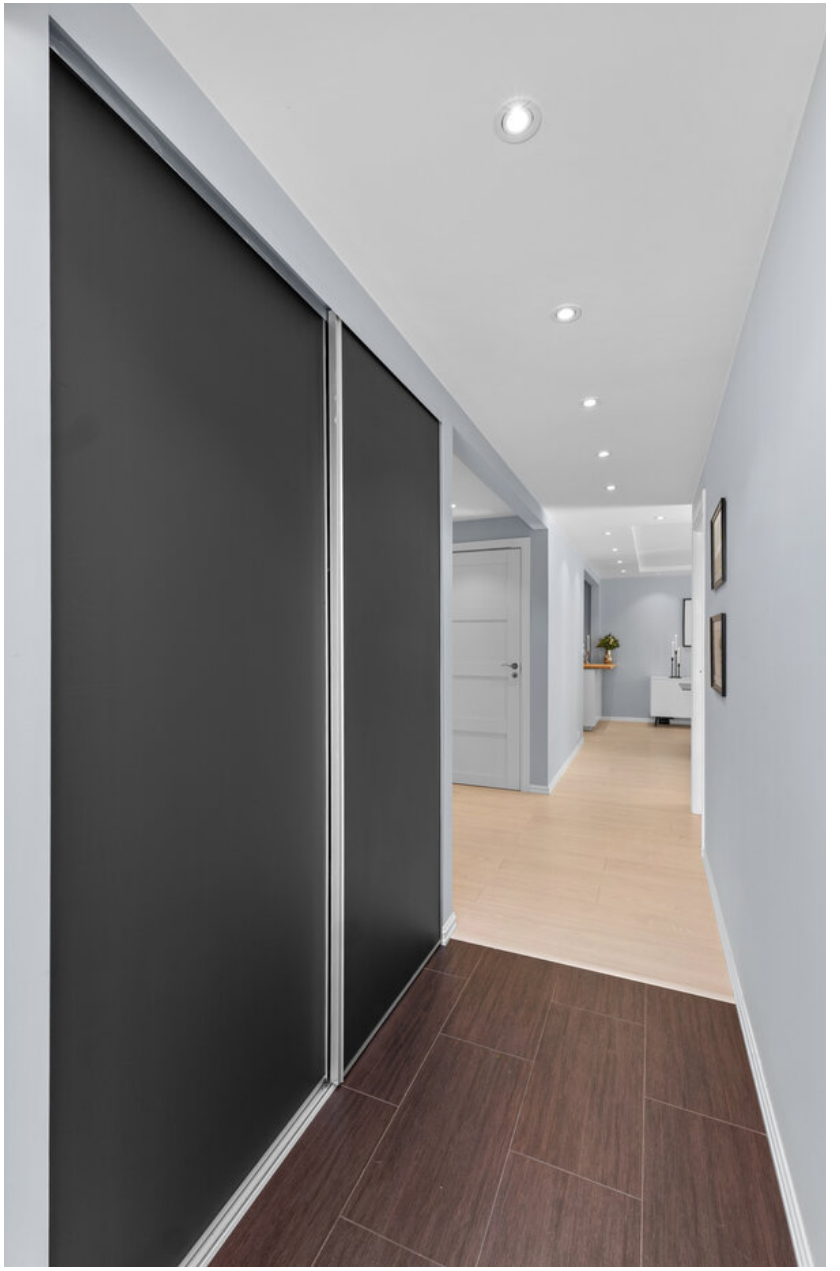









37





Informasjon

Bilittkroken 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0556/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169, bnr 487, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 169, bnr 23 (ideell andel 1/52) i Oslo kommune

Selgere
Aurelius Jasinavicius
Karina Marie Hoffmann

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
135 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 536 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 549 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 113 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Hall, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod/teknisk rom.
BRA-e: 4 kvm. Utebod.
Total BRA: 113 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré
Du ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv.
Her finner du en romslig, innebygget skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue | Kjøkken
Stue, spisestue og kjøkken er samlet i en stor og åpen sosial sone med plass for både stort spisebord og stor sofagruppe. Løsningen hvor rommene henger sammen kun adskilt av forskjellige nivåer er velegnet for sosiale sammenkomster og mange gjester.

Moderne spotbelysning i tak, pene og moderne gulv og delikate fargetoner skaper en lun og tidsriktig atmosfære. Vannbåren gulvvarme i alle rom gir god komfort året rundt.

Kjøkkenet fra 2010 har glatte fronter og en slitesterk benkeplate i laminat. Her er det godt med både skapplass og arbeidsflater.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og komfyr, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Oppvaskkum i stål og mekanisk avtrekk.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og steinbelagt uteplass på ca. 22 kvm - perfekt for hyggelige sommerdager.
Den tilhørende hagen er idyllisk anlagt med en sjarmerende fiskedam som både små og store vil sette pris på.

Soverom
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har en smart garderobeløsning med en stor, åpen PAX-garderobe bak en skillevegg - med speilflater i begge ender.
Her er det god plass til dobbeltseng og ekstra møblering.
Soverom II og III har begge en romslig utforming som gjør dem fleksible i bruk - enten du trenger barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Bad
Stort og delikat baderom fra 2020 med flotte farge og materialvalg.
Dobbel servant med nedfelt vask i kompositttbenk og speil med integrert belysning gir både stil og funksjonalitet. Spotter i taket og et innebygget badekar med dusj gir en behagelig atmosfære.
Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bod
Boligen disponerer en utebod på 4 kvm. Perfekt for lagring av sesongutstyr, hageredskaper eller sportsutstyr.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Ved visuell kontroll er det stedvis påvist manglende musesikring ved den eldre kledningen. Dette gjelder særlig ved overganger og åpninger mot grunnmur. På det nyere tilbygget er det ikke registrert utilfredsstillende musetetting.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte vinduer er skiftet i 2018, mens øvrige vinduer er fra byggeåret.
De eldre vinduene bærer preg av slitasje og har stedvis fuktskader på innsiden.
Disse har lavere energikvalitet og kan medføre økte oppvarmingskostnader

Utvendig > Dører
Enkelte vinduer er skiftet i 2018, mens øvrige vinduer er fra byggeåret.
De eldre vinduene bærer preg av slitasje og har stedvis fuktskader på innsiden.
Disse har lavere energikvalitet og kan medføre økte oppvarmingskostnader.
Ytterdøren er av eldre standard, men er malt og vedlikeholdt. Den fungerer tilfredsstillende per dags dato. Basert på alder må det imidlertid påregnes ytterligere vedlikehold og eventuelt utskiftning på sikt for å opprettholde funksjon og tetthet.
Balkongdøren har behov for justering for å fungere optimalt. Det anbefales å utføre nødvendig tilpasning for å sikre korrekt lukking og tetting, og dermed forhindre trekk og mulig vanninntrenging.

Utvendig > Utvendige trapper
Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
Den utvendige trappen er oppført i betong og bærer preg av elde. Det er registrert avskalinger i trinnene, og armeringsjern er stedvis synlig. I tillegg mangler det håndløpere på siden, noe som reduserer sikkerheten ved bruk.

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
Det er registrert forekomst av mugg og sopp i soverom mot terreng, under bakkenivå. Dette indikerer fuktproblematikk og bør undersøkes nærmere av

fagkyndig for å avdekke årsak og omfang. Slike forhold kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helsemessige konsekvenser ved langvarig eksponering.
Videre er det påvist plastfolie i kjellervegg mot terreng. Bruk av plast som dampsperre i yttervegg under bakkenivå kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, da fukt fra grunnen ikke får diffundere ut. Dette kan bidra til utvikling av mugg, sopp og råte over tid.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Anlegget er av eldre standard og må påregnes eventuelle vedlikehold på sikt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tilstandsgrad (TG2) er satt på bakgrunn av alder på rørsystemet og manglende rombasert styring, samt begrenset tilgjengelighet og funksjonalitet ved dagens løsning.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Til tross for at det ikke er registrert vesentlige avvik, vurderes tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av grunnmurens alder og at konstruksjonen har passert sin forventede tekniske levetid. Vurderingen er gjort i henhold til formålet med tilstandsrapporten, hvor levetid og vedlikeholdsbehov skal fremheves. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre videre funksjon og forebygge fremtidige skader

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det anbefales å vurdere forbedring av dreneringssystemet og eventuelt justering av terrengfall der det er mulig. Regelmessig kontroll av fuktforhold i kjeller bør også gjennomføres.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Kjøkkenet har enkelte fuktmerker på fronter.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Svertesopp er registrert

Våtrom > Kjeller > Bod/teknisk > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrom > Kjeller > Bod/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > Kjeller > Bod/teknisk > Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.

Parkering

Sameiet har felles parkeringsplass på tomten. Denne boligen har rett på én biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger

Påkostninger i eiers tid:
2025: Utbedring av teknisk rom/bod
2020: Renovering av bad
2018: Nytt gulv lagt
2018: Tilbygg på 48 kvm
2010: Montering av nytt kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalt renovert bad i 2020. Oslo bygg og renoverings AS Vvs arbeid utført av Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS Renovert Bod-tek rom 2025. Nyt membran på gulv Ny fliser på gulv. Male vegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bygg og renoverings AS Vvs arbeid utført av Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bygg og renoverings AS Følger med bilde dokumentasjon av hele prosessen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget tilbygg i 2018. Takk tekking av tilbygget utført av sertifiser membran bedrift. Selve tilbygget bygget selv. Selv jobber I håndverker bedrift.
Tek-bod rom renovert i 2025 før salget. Av egeninnsats. Bilde dokumentasjon følger med.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med drenering ble utført i forbindelse med tilbygget. Det gjelder bare tilbygg. Resten av drenering er av eiendoms byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El anlegg ble totalt renovert av Holmen Elektro. Dokumentasjon følger med.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Vis jeg tar ikke feil så tror noen monder etter ferdig attest av tilbygget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vvs arbeid utført av Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført tilbygg i 2018. Selve tilbygget bygget selv. Selv jobber I håndverker bedrift.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bygg og renoverings AS. Ny gjerde på parkeringsplassen I 2020.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Det ble oppdaget lit fokt uttslag i soverommet vet trappen. Det er spesifisert i tilstandsrapporten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025.

Bygningssakkyndig

Leif Martin Brodahl

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig:
Firemannsbolig i betong og trekonstruksjoner.

Støpt fundament og betongplate med isolasjon mot terreng.
Yttervegger i betong med utvendig kledning, trebjelkelag mellom etasjene, saltak i trekonstruksjon dekket med betongtakstein.
Boligen er oppført i 1989 og har sorte takrenner og nedløpsrør.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning.

Musesperre:
Det er observert museklosser bak overliggere enkelte steder, men ved stikktakning er det registrert at dette stedvis mangler.

Boligen er opprinnelig oppført i 1889 og har senere blitt påbygget.
Den utvendige kledningen består derfor av både eldre og nyere materialer. Eldre deler av bygningen har stående tømmermannspanel med under- og overliggere, som er etterbehandlet med maling i senere tid.
Tilbygget har nyere kledning i bindingsverkskonstruksjon, også med stående panel.

Ved visuell kontroll er det stedvis påvist manglende musesikring ved den eldre kledningen. Dette gjelder særlig ved overganger og åpninger mot grunnmur.
På det nyere tilbygget er det ikke registrert utilfredsstillende musetetting. Det anbefales å utbedre manglende musesikring for å redusere risiko for skadedyr og sikre konstruksjonens levetid.

Type: vinduer med tre-lags isolerglass.
Alder: soveroms vindu er ifra 2018, øvrige vinduer er ifra byggeår.
Skyvedør med tre-lags isolerglass
Alder: 2018

Utgang fra stue til steinbelagt helleplass på ca. 22 kvm.

Boligen har en utvendig trapp i betong. Trappen bærer preg av elde og har stedvis avskalinger, hvor armeringsjern er blitt synlig. Det mangler håndløpere på siden, noe som kan påvirke sikkerheten ved bruk.
Det anbefales utbedring av skader og etablering av håndløpere for å ivareta både funksjon og sikkerhet.

Innvendig:
Gulv: laminat og flislagt gulv i hall.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte takplater.
Himlingshøyde: Ca. 2.40 i Hall og stue, 2.41 meter, målt på bad.
Det er manglende montert gulvlister i stue, eier har sagt at disse skal monteres, dette er kun estetisk.
Boligen har betong gulv mot grunn.
Type: Glatte innvendige dører

Bad
Flislagte vegger og malte plater med downlights i himling. Fliser på beting gulv.
Innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatterier, avløpsrør av plast og speil på vegg.
- Innebygget badekar med dusj.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.
Plast/PVC sluk med klemring plassert under servant Gulvmembran

(smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Kjøkken
Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk: Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Tekniske installasjoner
Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult men åpent i teknisk rom.
Hovedstoppekran: Plassert i bod/ teknisk
Vanntrykk: Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Type ventilasjon: Naturlig.
Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmesentral, med manuell sonestyring plassert i bod. Det er ikke montert termostater eller styringsenheter i de enkelte rommene, og all regulering av varme skjer via ventiler i boden.
Sikringsskap plassert i bod/teknisk med automatsikringer.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner.
Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

Bod/teknisk:
Alder: Bod/Teknisk er av eldre dato.
Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.
Bod/Teknisk har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vanntett barriere, er ikke montert.
På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt.
Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Komfyr, vaskemaskin, microbølgeovn og koketopp medfølger.
Vaskemaskin medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15.620,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 36 585,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjonsgebyr: 19.625,-
Vann- og avløpsgebyr: 19.960,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Kommunale avgifter deler på to boenheter.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 348 447,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 393 786,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF skadeforsikring
Polisenr: SP608259.13.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 663 kvm (Eiertomt)
Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.
Det er registrert synlig fuktsikring på utsiden, denne har sprekker i kantlist og virker ikke tilfredstillende.
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller ved hulltaking og det er påvist noe fuktutslag på innside av kjellervegg.

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.
Type grunnmur: isolert betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.
Grunnmuren er oppført i 1989 og fremstår som eldre. Det er ikke registrert synlige riss eller sprekker ved visuell kontroll, og muren virker å være pusset og malt i senere tid. Overflaten fremstår jevn og uten tegn til konstruktive skader.

Terrengtype: Gruset og plenarealer.
Fallforhold: tinærmet flatt.

Boligen ligger på en skrå tomt, og terrenget heller naturlig inn mot bygningen. Dette er en vanlig situasjon ved slike tomteforhold, men det medfører økt belastning på konstruksjoner under bakkenivå.
Det er registrert synlige tegn til fukt i kjeller, noe som indikerer at eksisterende drenering ikke fungerer tilfredsstillende.
Terrengets utforming gjør det vanskelig å lede vann bort fra bygningen på en optimal måte, og det er sannsynlig at vann presses mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting. Dette kan føre til fuktinntrenging og skader over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Det er radonduk i tilbygget, stue og hovedsoverom.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et populært og barnevennlig boligområde i Bilittkroken på Dal/Brenna, en rolig og etablert del av Søndre Nordstrand.
Her bor du i grønne omgivelser med kort vei til både by og natur - perfekt for familier og deg som ønsker et aktivt og praktisk hverdagsliv.

Området grenser til Østmarka og byr på flotte friluftsmuligheter året rundt, med turstier, skiløyper og naturopplevelser rett utenfor døren. I tillegg er det kort vei til Skullerud med klatresenter, alpinanlegg og langrennsløyper. På sommerstid er det kun få minutters kjøring til Oslofjorden og populære badeplasser som Hvervenbukta og Ingierstrand.

I nærområdet finner du også flere fritidstilbud, som Klemetsrud idrettsanlegg, fotballbaner, ridesenter og Grønmo golfklubb.

Butikker og servicetilbud:
Bilittkroken har nærhet til gode servicetilbud på Mortensrud. Her finner du dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra, samt Mortensrud Torg og Senter Syd med et bredt utvalg av butikker, Vinmonopolet, apotek, bakeri, frisør og serveringssteder - alt kun ca. 15 minutters gange fra boligen.

Effektiv kollektivtransport:
Området er godt tilknyttet offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass, Dalsroa, ligger bare 3 minutters gange unna, og herfra går blant annet buss 73 via Mortensrud og Hauketo til Holmlia stasjon.
Det er også kort vei til Mortensrud T-banestasjon (linje 3), som tar deg til Oslo sentrum på ca. 25 minutter. I tillegg finnes det flere bussforbindelser fra Mortensrudkrysset og Senter Syd, inkludert flybuss og ekspressruter.

Skoler og barnehager i nærområdet:
Området har et godt utvalg av skoler og barnehager i gang- og sykkelavstand.

Adressen sokner til Klemetsrud skole (1.–7. trinn) hvor en helt ny skole er under bygging.

For ungdomstrinnet er Lofsrud ungdomsskole nærmeste alternativ, med ca. 17 minutters gangavstand.
Videregående skoler som Bjørnholt VGS og Lambertseter VGS ligger ca. 6 minutter unna med bil.

Det finnes flere barnehager i området, blant annet:
Søndre Dal Gård barnehage
Mortensrud barnehage
Jettegryta barnehage

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold

kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 201817933
Saken gjelder: Mortensrud felt 10, 11 og 12

Saksnr: 201801656
Saken gjelder: Mortensrud felt 16 , 180/521

Saksnr: 202114564
Saken gjelder: Lofsrudveien 1 - Utvidelse av kultursenter

Saksnr: 201919107
Saken gjelder: Mortensrud felt 20 - Barnehage

Pågående byggesaker:
Gamle Brennavei 18 - Oppføring av underbygg, innvendig ombygging og innsetting/endring av vinduer
Saksnummer: 202215585

Gamle Brennavei 24 - Oppføring av enebolig
Saksnummer: 201809873

Lofsrudveien mellom Blakkens vei og nordover forbi Brunas vei - Etablering av vann- og avløpsanlegg
Saksnummer: 202011697

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/169/487/2:
16.01.1990 - Dokumentnr: 3494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/130
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

23.10.1989 - Dokumentnr: 72697 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:169 Bnr:23
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.01.1990 - Dokumentnr: 3494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/130
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

23.10.1989 - Dokumentnr: 72697 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:169 Bnr:23
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

301/169/23:
16.01.1990 - Dokumentnr: 3494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/130
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

23.10.1989 - Dokumentnr: 72697 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:169 Bnr:23
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.01.1990 - Dokumentnr: 3494 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/130
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

23.10.1989 - Dokumentnr: 72697 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:169 Bnr:23
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet

skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10

år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91738172

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bilittkroken 37

Bilittkroken 37

Nabolaget Brenna - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.)	485 elever, 23 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Mortensrud skole (1-7 kl.)	364 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	168 elever, 12 klasser	20 min 🚶 1.9 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	438 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	6 min 🚗 3.2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 🚗 4.9 km

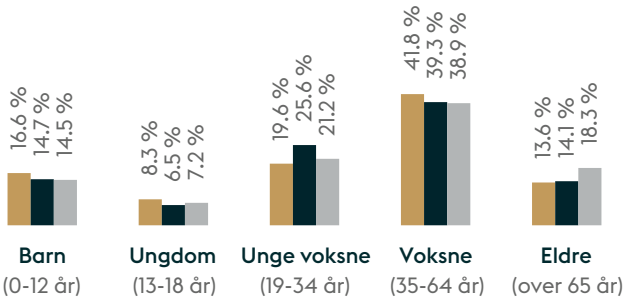
Offentlig transport

Dalsroa	Linje 73	3 min 🚶 0.3 km
Mortensrud	Linje 2, 3	13 min 🚶 1.1 km
Sæter	Linje 13, 19	7 min 🚗 4.1 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	7 min 🚗 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 10.2 km

Barnehager

Søndre Dal Gård barnehage (1-5...	49 barn	7 min 🚶 0.7 km
Mortensrud barnehage (1-5 år)	64 barn	13 min 🚶 1.1 km
Jettegryta barnehage (1-5 år)	68 barn	14 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brenna	1 233	446
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Brenna balløkke	11 min
Oscar dals vei balløkke	11 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	12 min
Sport og Mosjon	14 min

«Det mest idylliske hjørnet av Oslo sør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bilittkroken 37, 1279 OSLO

OSLO kommune

gnr. 169, bnr. 487, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 07.09.2025 **Rapportdato:** 28.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22551-1035 **Referansenummer:** AR1733

Foretak: LEMA BOLIG AS **Takstingeniør:** Leif Martin Brodahl

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

Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig.
Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg
en klar forståelse av eiendommen.

LEMA BOLIG AS

Rapportansvarlig

Leif Martin Brodahl
Uavhengig Takstingeniør
leif-martin@bseiendom.com
472 95 767

BMTF

LEMA BOLIG AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er betydelig oppgradert og modernisert siden byggeåret, med flere renoverte komponenter og overflater. Til tross for oppgraderinger, bærer enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner preg av vedlikeholdsmessig etterslep og alder. Det må påregnes videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte elementer for å opprettholde god teknisk standard og funksjonalitet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Firemannsbolig i betong og trekonstruksjoner. Støpt fundament og betongplate med isolasjon mot terreng. Yttervegger i betong med utvendig kledning, trebjelkelag mellom etasjene, saltak i trekonstruksjon dekket med betongtakstein.

Boligen er oppført i 1989 og har sorte takrenner og nedløpsrør. Disse er visuelt observert fra bakkenivå, og det er ikke registrert åpenbare skader eller lekkasjer. Det gjøres oppmerksom på at en mer detaljert vurdering av tak og takrennesystemet bør utføres av fagperson med tilgang til hele bygningen, dersom det er mistanke om funksjonssvikt eller vedlikeholdsbehov.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning.
.
Vurdering av avvik:

Boligen er opprinnelig oppført i 1889 og har senere blitt påbygget. Den utvendige kledningen består derfor av både eldre og nyere materialer. Eldre deler av bygningen har stående tømmermannspanel med under- og overliggere, som er etterbehandlet med maling i senere tid.

Tilbygget har nyere kledning i bindingsverkskonstruksjon, også med stående panel.

Type: vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: soverom vindu er ifra 2018, øvrige vinduer er ifra byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

skyvedør med tre-lags isolerglass
Alder: 2018

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.
Utgang fra stue til steinbelagt helleplass på ca 22 kvm.
Boligen har en utvendig trapp i betong. Trappen bærer preg av elde og har stedvis avskalinger, hvor armeringsjern er blitt synlig. Det mangler håndløpere på siden, noe som kan påvirke sikkerheten ved bruk. Det anbefales utbedring av skader og etablering av håndløpere for å ivareta både funksjon og sikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat og flislagt gulv i hall

Vegger: Malte plater

Himling: Malte takplater

Himlingshøyde: Ca. 2.40 i Hall og stue
2.41 meter, målt på bad

Himlingshøyde kan variere som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Boligen har betong gulv mot grunn
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 10 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 15mm.
Følgende rom er målt: Stue og spisestue og soverom

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.
Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.
det er opplyst om at det er etablert radonsperre i tilbygget.

Det er registrert forekomst av mugg og sopp i soverom mot terreng, under bakkenivå. Dette indikerer fuktproblematikk og bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang. Slike forhold kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helsemessige konsekvenser ved langvarig eksponering.

Videre er det påvist plastfolie i kjellervegg mot terreng. Bruk av plast som dampsperre i yttervegg under bakkenivå kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, da fukt fra grunnen ikke får diffundere ut. Dette kan bidra til utvikling av mugg, sopp og råte over tid.

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.. .

VÅTROM Gå til side

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Flislagte vegger og malte plater med downlights i himling.

Innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Innebygget badekar med dusj.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Plast/PVC sluk med klemring plassert under servant Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

kjøkkenet er 15 år og har bruksslitasje. noe som må påregnes.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri. Avtrekksanlegget fremstår i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult
men åpent i teknisk rom
Hovedstoppekran: Plassert i bod/ teknisk
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.
Vurdering av luftutveksling:
tilfredstillende

Anlegget fremstår som funksjonelt, men løsningen er teknisk og krever spesifikk kompetanse for vurdering av oppbygging, funksjon og eventuelle forbedringsmuligheter. Takstmannen har ikke fagkompetanse til å vurdere tekniske detaljer ved varmeanlegget, og det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og optimal drift.
Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmesentral, med manuell sonestyring plassert i bod. Det er ikke montert termostater i de enkelte rommene, og all regulering av varme skjer via ventiler i boden. Dette gir begrenset mulighet for individuell temperaturstyring og kan påvirke både komfort og brukervennlighet.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget fungerer etter opplysninger fra eier, men deler av rørsystemet og komponentene er fra byggeåret og har passert sin forventede tekniske levetid. Takstmannen har ikke fagkompetanse til å vurdere detaljer ved varmeanlegget, og det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av tilstand, funksjon og eventuelle behov for oppgradering.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i bod/teknisk med automatsikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke
fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles
strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør
foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt
standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i
bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering
av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik
veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én
detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres
tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.
Alder: Ifølge eier av eldre dato.
Synlig fuktsikring: Det er registrert synlig fuktsikring på utsiden, denne har sprekker i kantlist og virker ikke tilfredstillende
Fuktsøk:
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller ved hulltaking og det er påvist noe fuktutslag på innside av kjellervegg.
Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren
og drensrør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på
bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.
Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.
Fundamenter er ikke vurdert.
Type grunnmur: isolert betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Grunnmuren er oppført i 1989 og fremstår som eldre. Det er ikke registrert synlige riss eller sprekker ved visuell kontroll, og muren virker å være pusset og malt i senere tid. Overflaten fremstår jevn og uten tegn til konstruktive skader.
Terrengtype: Gruset og plenarealer.
Fallforhold:
Tinærmet flatt.
Generelt:
Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Undersøkelsesmetode:
Vurderingen av terrengforholdet er begrenset til en enkel visuell

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Beskrivelse av eiendommen

kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført.
Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".

Boligen ligger på en skrå tomt, og terrenget heller naturlig inn mot bygningen. Dette er en vanlig situasjon ved slike tomteforhold, men det medfører økt belastning på konstruksjoner under bakkenivå. Det er registrert synlige tegn til fukt i kjeller, noe som indikerer at eksisterende drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Terrengets utforming gjør det vanskelig å lede vann bort fra bygningen på en optimal måte, og det er sannsynlig at vann presses mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting. Dette kan føre til fuktinntrenging og skader over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

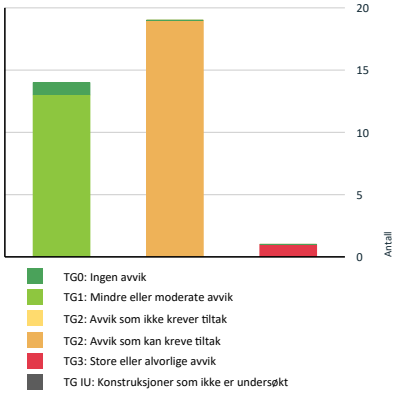
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

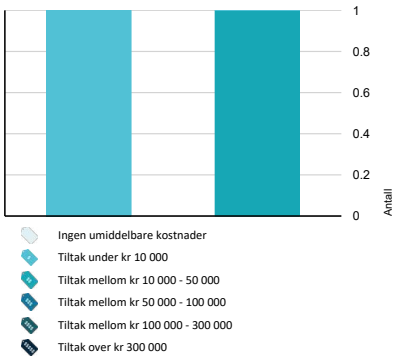
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bod/teknisk > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bod/teknisk > Overflater Gulv** Gå til side

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bod/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1990

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Boligen er totalrenovert innvendig i 2018
2018	Tilbygg	Boligen er bygget på med forlenget tilbygg ferdigattest gitt i 2018
2020	Modernisering	Bad er totalrenovert i 2020 sammen med resten av boligen
2010	Modernisering	Kjøkken er renovert ifølge eier 2009

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Alder: Ifølge eier fra byggeår, ukjent alder på undertak,

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår som gammelt med tydelige tegn til elde og slitasje. Det er ikke gjennomført nærmere vurdering av takets tekniske tilstand, da dette ligger utenfor den enheten som skal vurderes i denne rapporten. I tillegg er adkomst til taket begrenset, og inspeksjon er ikke utført av hensyn til HMS. Eventuelle forhold ved taket som kan ha betydning for boligens tilstand anbefales vurdert av fagperson med tilgang til hele bygningen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen er oppført i 1989 og har sorte takrenner og nedløpsrør. Disse er visuelt observert fra bakkenivå, og det er ikke registrert åpenbare skader eller lekkasjer. Det gjøres oppmerksom på at en mer detaljert vurdering av tak og takrennesystemet bør utføres av fagperson med tilgang til hele bygningen, dersom det er mistanke om funksjonssvikt eller vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved befaring ble det registrert tydelige tegn til fukt i kjeller, herunder misfarging på vegger/gulv og forhøyet fuktighet i luft. Det ble observert at et nedløpsrør fra tak går direkte ned langs grunnmuren uten tilstrekkelig bortledning av vann fra bygningen. Dette medfører økt risiko for vannansamling ved grunnmur og påfølgende fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis via drensledning eller utkast som leder vannet bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende bortledning av takvann kan føre til vedvarende fuktproblemer i kjeller, med risiko for skader på konstruksjoner, redusert inneklima og potensiell utvikling av mugg. Over tid kan dette medføre behov for omfattende utbedringer, inkludert forbedret drenering, tetting av konstruksjoner og eventuelt sanering. Det anbefales å etablere tiltak for å lede vannet bort fra bygningen og vurdere tilstanden på eksisterende drenering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt bordkledning.

Musesperre:
Det er observert museklosser bak overliggere enkelte steder på befaringsdagen,

Vurdering av avvik:

Boligen er opprinnelig oppført i 1889 og har senere blitt påbygget. Den utvendige kledningen består derfor av både eldre og nyere materialer. Eldre deler av bygningen har stående tømmermannspanel med under- og overliggere, som er etterbehandlet med maling i senere tid.

ifølge eiern. Tilbygget har nyere kledning i bindingsverkskonstruksjon, også med stående panel.

Ved visuell kontroll er det stedvis påvist manglende musesikring ved den eldre kledningen. Dette gjelder særlig ved overganger og åpninger mot grunnmur. På det nyere tilbygget er det ikke registrert utilfredsstillende musetetting. Det anbefales å utbedre manglende musesikring for å redusere risiko for skadedyr og sikre konstruksjonens levetid.

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Ved visuell kontroll er det stedvis påvist manglende musesikring ved den eldre kledningen. Dette gjelder særlig ved overganger og åpninger mot grunnmur. På det nyere tilbygget er det ikke registrert utilfredsstillende musetetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

eier har i ettertid utbedret dette og montert musebånd langs kledning, det poengteres at disse skulle vært montert høyere opp i kledningen, men det utgjør sin funksjon.
TG2 vurderes.



TG 2 Vinduer

Type: vinduer med tre-lags isolerglass.

Alder: soveroms vindu er ifra 2018, øvrige vinduer er ifra byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Enkelte vinduer er skiftet i 2018, mens øvrige vinduer er fra byggeåret. De eldre vinduene bærer preg av slitasje og har stedvis fuktskader på innsiden. Disse har lavere energikvalitet og kan medføre økte oppvarmingskostnader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tiltak: Eldre vinduer bør vurderes for utskifting eller rehabilitering, spesielt der det er påvist fuktskader og slitasje.
Konsekvens: Fuktskader kan utvikle seg til råte og føre til ytterligere skade på konstruksjonen. Lav energikvalitet på vinduene kan gi økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Mangelfull omramming og beslag kan føre til vanninntrenging og ytterligere skade på veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Type: Ytterdør i tre fra byggeår

Skyvedør med tre-lags isolerglass
Alder: 2018

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Ytterdøren er av eldre standard, men er malt og vedlikeholdt. Den fungerer tilfredsstillende per dags dato. Basert på alder må det imidlertid påregnes ytterligere vedlikehold og eventuelt utskiftning på sikt for å opprettholde funksjon og tetthet.

Balkongdøren har behov for justering for å fungere optimalt. Det anbefales å utføre nødvendig tilpasning for å sikre korrekt lukking og tetting, og dermed forhindre trekk og mulig vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Tiltak
Det anbefales å justere balkongdøren for å sikre korrekt funksjon, herunder lukking og tetting. Dette kan innebære tilpasning av hengsler, låsemekanisme eller karm for å oppnå optimal passform og funksjonalitet.

Konsekvens
Dersom balkongdøren ikke justeres, kan det føre til redusert tetthet, trekk, og i verste fall vanninntrenging ved nedbør. Dette kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert komfort innendørs.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til steinbelagt helleplass på ca 22 kvm.

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig trapp i betong. Trappen bærer preg av elde og har stedvis avskalinger, hvor armeringsjern er blitt synlig. Det mangler håndløpere på siden, noe som kan påvirke sikkerheten ved bruk. Det anbefales utbedring av skader og etablering av håndløpere for å ivareta både funksjon og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
• Det er avvik:

Den utvendige trappen er oppført i betong og bærer preg av elde. Det er registrert avskalinger i trinnene, og armeringsjern er stedvis synlig. I tillegg mangler det håndløpere på siden, noe som reduserer sikkerheten ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Påviste skader må utbedres.

Tiltak
Det anbefales å utbedre skader i trappen ved reparasjon av avskalinger og overflatebehandling for å beskytte armeringsjern mot videre korrosjon. Det bør også monteres håndløpere på siden for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvens
Manglende håndløpere og skader i trappen kan medføre økt risiko for fall og personskade, spesielt ved glatt føre. Synlig armeringsjern kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert levetid for trappen.

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: laminat og flislagt gulv i hall

Vegger: Malte plater

Himling: Malte takplater

Himlingshøyde: Ca. 2.40 i Hall og stue
2.41 meter, målt på bad

Himlingshøyde kan variere som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betong gulv mot grunn
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 10 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 15mm.
Følgende rom er målt: Stue og spisestue og soverom

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik
ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er
behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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



TG 2 Radon

Bygningen er oppført i en tidsperiode uten radonsperre.
Det er ikke opplyst om etablering av radonsperre i senere tid.
det er opplyst om at det er etablert radonsperre i tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er registrert forekomst av mugg og sopp i soverom mot terreng, under bakkenivå. Dette indikerer fuktproblematikk og bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang. Slike forhold kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helsemessige konsekvenser ved langvarig eksponering.

Videre er det påvist plastfolie i kjellervegg mot terreng. Bruk av plast som dampsperre i yttervegg under bakkenivå kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, da fukt fra grunnen ikke får diffundere ut. Dette kan bidra til utvikling av mugg, sopp og råte over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er registrert forekomst av mugg og sopp i soverom mot terreng, under bakkenivå. Dette indikerer fuktproblematikk og bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang. Slike forhold kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helsemessige konsekvenser ved langvarig eksponering.

Videre er det påvist plastfolie i kjellervegg mot terreng. Bruk av plast som dampsperre i yttervegg under bakkenivå kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, da fukt fra grunnen ikke får diffundere ut. Dette kan bidra til utvikling av mugg, sopp og råte over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne eller endre fuktsperreløsningen i kjellervegg i tråd med byggtekniske anbefalinger, samt å gjennomføre en grundig fuktteknisk vurdering av soverommet. Eventuelle skader bør utbedres, og tiltak for bedre ventilasjon og drenering vurderes.

Konsekvens:
Vedvarende fukt og mugg kan føre til helseskadelige forhold, redusert bokomfort og skade på bygningskonstruksjoner. Uegnede materialvalg i fuktutsatte konstruksjoner kan forverre problemet over tid og medføre økte utbedringskostnader.





Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.. .

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Flislagte vegger og malte plater med downlights i himling.

Innredning med glatte fronter og benkeplate av kompositt med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebatterier,
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- Innebygget badekar med dusj.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.







KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med downlights.
.
Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast/PVC sluk med klemring plassert under servant Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.
Badet er totalrenovert i 2020



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: innredning med glatte fronter porselenvask med 1 greps servantbatteri, overskap med speilfronter og lys.
Sanitærutstyr: Dusj på i badekar, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosset med innebygget sisterne.







KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med uttrekk over tak. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vifte bærer preg av vedlikeholdsmessig etterslep og bør vaskes.

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

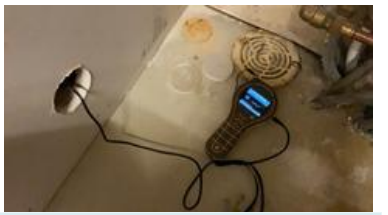




KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:
Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjsonen i tilstøtende vegg fra kjøkken.
Måleresultat: 0 vektprosent.
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.
Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i
konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.



KJELLER > BOD/TEKNISK

Generell

Alder: 2025
Rommet er fornyet og fremstår med moderne overflater og utførelse. Det er etablert membran og fliser på gulv, som gir god fuktbeskyttelse og tilfredsstiller krav til våtrom. Vegger og himling er utført med malte plater behandlet med våtromsmaling, noe som gir vaskbare og fuktbestandige flater.

KJELLER > BOD/TEKNISK

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater med våtromsmaling, taket har himlingsplater.

KJELLER > BOD/TEKNISK

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BOD/TEKNISK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast/PVC sluk med klemring plassert midt i rom Gulvmembran (smøremembran) påvist/innfestet i sluk.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



KJELLER > BOD/TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder opplegg for vannbåren varme og tekniske installasjoner, herunder rørføringer og tilkoblinger til sanitærutstyr

KJELLER > BOD/TEKNISK

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Det er registrert at teknisk rom/bad mangler mekanisk ventilasjon eller ventilasjonsåpning til friluft. Rommet har kun luftespalte i dør, noe som ikke anses som tilstrekkelig luftutskiftning i henhold til gjeldende krav for våtrom og rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, dårlig luftkvalitet og økt risiko for kondens- og fuktrelaterte skader over tid.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjonsløsning, enten via mekanisk avtrekk eller naturlig ventilasjon med lufting til friluft, for å sikre god funksjon og redusere risiko for skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BOD/TEKNISK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette grenser mot bad, og vaskerommet er nylig renovert med dokumentert utførelse,

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.
Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.
Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

kjøkkenet er 15 år og har bruksslitasje. noe som på påregnes.

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

Kjøkkenet har enkelte fuktmerker på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Fuktmerker er kun estetisk og har ingen behov for umiddelbar utbedring.





Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport





KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.
Avtrekksanlegget fremstår i god stand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: plast
Anlegget er i hovedsak skjult
men åpent i teknisk rom
Hovedstoppekran: Plassert i bod/ teknisk
Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget er av eldre standard og må påregnes eventuelle vedlikehold på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men basert på alder må det påregenes fremtidig vedlikehold og utskiftninger.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige
røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,
må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.
Vurdering av luftutveksling:
ikke tilfredstillende

Om vurderingen:
Boligen har generelt mangelfull ventilasjon. Det er ikke registrert veggventiler eller ventiler i vinduer i flere av oppholdsrommene, noe som medfører utilstrekkelig tilførsel av friskluft. Dette gjelder blant annet kjøkkenet, som er en del av en åpen løsning mot stue, hvor det er installert avtrekksvifte, men ingen tilluft. Nye vinduer er montert uten integrerte ventiler, og det er heller ikke etablert alternative tilluftsløsninger.

På befaringstidspunktet var det manglende veggventiler i vegg, slik at den naturlige ventilasjonen i leiligheten var ikke optimal
Eier opplyser at det er montert 3 stk veggventiler for ytterligere naturlig ventilasjon, for og tilfredstille dette.

TG 2 Varmesentral

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmesentral, med manuell sonestyring plassert i bod. Det er ikke montert termostater eller styringsenheter i de enkelte rommene, og all regulering av varme skjer via ventiler i boden. Dette gir begrenset mulighet for individuell temperaturstyring og komfortregulering i oppholdsrommene.

Anlegget fremstår som funksjonelt, men løsningen er teknisk og krever spesifikk kompetanse for vurdering av oppbygging, funksjon og eventuelle forbedringsmuligheter. Takstmannen har ikke fagkompetanse til å vurdere tekniske detaljer ved varmeanlegget, og det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og optimal drift.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har vannbåren varme tilknyttet fjernvarmesentral. Anlegget er av eldre dato, men fungerer tilfredsstillende per dags dato. Det er ikke registrert lekkasjer eller driftsproblemer ved befaring. Eldre varmeanlegg kan imidlertid ha begrenset levetid og økt risiko for slitasje på komponenter som sirkulasjonspumper, ventiler og styringssystemer. Det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av deler over tid. Det anbefales jevnlig service og kontroll for å sikre fortsatt drift og energieffektivitet.

Tg2 vurderes basert på alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer tilfredsstillende i dag, men det anbefales å holde det under jevnlig oppsikt. Gitt anleggets alder må det påregnes kostnader til vedlikehold og utskiftninger av komponenter som sirkulasjonspumper, ventiler og styringssystemer. Regelmessig service og tilstandsvurdering vil bidra til å forlenge levetiden og sikre stabil drift.







TG 2 Vannbåren varme

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmesentral, med manuell sonestyring plassert i bod. Det er ikke montert termostater i de enkelte rommene, og all regulering av varme skjer via ventiler i boden. Dette gir begrenset mulighet for individuell temperaturstyring og kan påvirke både komfort og brukervennlighet.

Anlegget fungerer etter opplysninger fra eier, men deler av rørsystemet og komponentene er fra byggeåret og har passert sin forventede tekniske levetid. Takstmannen har ikke fagkompetanse til å vurdere detaljer ved varmeanlegget, og det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for vurdering av tilstand, funksjon og eventuelle behov for oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad (TG2) er satt på bakgrunn av alder på rørsystemet og manglende rombasert styring, samt begrenset tilgjengelighet og funksjonalitet ved dagens løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

– Faglig vurdering av anlegget anbefales for å avdekke eventuelle slitasjeskader eller behov for oppgradering.
– Det bør vurderes å etablere termostater i rommene for bedre komfort og energieffektiv drift.

Konsekvens:
Alder på rørsystemet kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert effektivitet. Manglende romstyring kan gi ujevn oppvarming og lavere brukervennlighet. Uten faglig gjennomgang kan eventuelle feil eller ineffektivitet forbli uoppdaget.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles
strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør
foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt
standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 utført av holmen elektro.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Holmen elektro

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i
bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering
av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik
veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én
detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres
tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei brannslukker er over

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier av eldre dato.
Synlig fuktsikring: Det er ikke registrert synlig fuktsikring på utsiden.
Fuktsøk:
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist noe fuktutslag på innside av kjellervegg.
Om undersøkelsen:
Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren
og drensrør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.
Fundamenter er ikke vurdert.
Type grunnmur: isolert betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Grunnmuren er oppført i 1989 og fremstår som eldre. Det er ikke registrert synlige riss eller sprekker ved visuell kontroll, og muren virker å være pusset og malt i senere tid. Overflaten fremstår jevn og uten tegn til konstruktive skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Til tross for at det ikke er registrert vesentlige avvik, vurderes tilstandsgrad 2 (TG2) på bakgrunn av grunnmurens alder og at konstruksjonen har passert sin forventede tekniske levetid. Vurderingen er gjort i henhold til formålet med tilstandsrapporten, hvor levetid og vedlikeholdsbehov skal fremheves. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre videre funksjon og forebygge fremtidige skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak
Det anbefales å holde grunnmuren under jevnlig observasjon og gjennomføre periodiske kontroller for å avdekke eventuelle utviklingstrekk som kan indikere svekkelser, fukt eller setningsskader.

Konsekvens
Selv om det ikke er registrert konkrete skader, kan alder medføre økt risiko for fremtidige vedlikeholdsbehov. Uten oppfølging kan mindre avvik utvikle seg til større skader som krever omfattende utbedring.







TG 2 Terrengforhold

Terrengtype: Gruset og plenarealer.
Fallforhold:
Tinærmet flatt.
Generelt:
Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Undersøkelsesmetode:
Vurderingen av terrengforholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført. Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".

Boligen ligger på en skrå tomt, og terrenget heller naturlig inn mot bygningen. Dette er en vanlig situasjon ved slike tomteforhold, men det medfører økt belastning på konstruksjoner under bakkenivå. Det er registrert synlige tegn til fukt i kjeller, noe som indikerer at eksisterende drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Terrengets utforming gjør det vanskelig å lede vann bort fra bygningen på en optimal måte, og det er sannsynlig at vann presses mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting. Dette kan føre til fuktinntrenging og skader over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det anbefales å vurdere forbedring av dreneringssystemet og eventuelt justering av terrengfall der det er mulig. Regelmessig kontroll av fuktforhold i kjeller bør også gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vedvarende fuktbelastning mot grunnmur kan føre til mugg, sopp, svekket inneklima og skade på konstruksjoner. Uten tiltak kan problemet forverres og medføre kostbare utbedringer

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
0

Standard

Vedlikehold

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

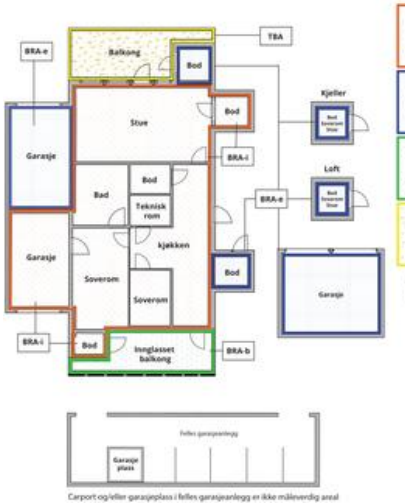
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	109			109	
SUM	**109**				
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, bod/teknisk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	108	4
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2025	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	487		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bilittkroken 37

Hjemmelshaver
Jasinavicius Aurelius, Hoffmann Karina Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bilittkroken 37 ligger i bydelen Søndre Nordstrand i Oslo, nær området Brenna. Dette er et rolig og veletablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør det barnevennlig og fredelig

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen og beplantning
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	
3	25.09.2025	
4	26.09.2025	
5	28.09.2025	
6	28.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bilittkroken 37, 1279 OSLO
Gnr 169 - Bnr 487
0301 OSLO

LEMA BOLIG AS
Hellenvegen 25
2022 GJERDRUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jasinavicius, Aurelius	9578-5999-4-1184648	2025-09-24 22:49:49
Hoffmann, Karina Marie	9578-5999-4-2104838	2025-09-25 05:50:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0556/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bilittkroken 37, 1279 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Aurelius Jasinavicius, Karina Marie Hoffmann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP608259
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalt renovert bad i 2020. Oslo bygg og renoverings AS Vvs arbeid utført av Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS Renovert Bod-tek rom 2025. Nyt membran på gulv Ny fliser på gulv. Male vegger

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bygg og renoverings AS Vvs arbeid utført av Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bygg og renoverings AS Følger med bilde dokumentasjon av hele prosessen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget tilbygg i 2018. Takk teking av tilbygget utført av sertifiser membran bedrift.selve tilbygget bygget selv. Selv jobber I håndverker bedrift Tek-bod rom renovert i 2025 før salget. Av egeninnsats. Bilde dokumentasjon følger med.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med drenering ble utført i forbindelse med tilbygget. Det gjelder bare tilbygg. Resten av drenering er av eiendoms bygge år

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El anlegg ble totalt renovert av Holmen Elektro. Dokumentasjon følger med

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vis jeg tar ikke feil så tror noen monder etter ferdig attest av tilbygget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vvs arbeid utført av Mester Bedriften Bratfos Rørservice AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført tilbygg i 2018. Selve tilbygget bygget selv. Selv jobber I håndverker bedrift

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo bygg og renoverings AS. Ny gjerde på parkeringsplassen I 2020

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget lit fokt uttslag i soverommet vet trappen. Det er spesifisert i tilstandsrapporten

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0556/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hoffmann, Karina Marie	2025-09-25	Jasinavicius, Aurelius	2025-09-24

Identifikasjon: bankID Hoffmann, Karina Marie

Identifikasjon: bankID Jasinavicius, Aurelius

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Moelven Bygg Gruppen A/S
PB.184

2391 Moelv

Nesbakken, Øyvind
Åkerøveien 2 C

0586 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880104380	93/30584

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	2. august 1993

Arbeidssted : 169/0488.Brenna Felt 7 Hus 11.Bilitkroken 41 og 43. 1279 Oslo
Byggherre : Moelven Bygg Gruppen A/S, Moelv.
Arbeidets art: NYBYGG - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Generalforsamling i Bilittkroken Huseierforening – 2025

Sted: Søndre Dal Gård barnehage
Adresse: Avlangruds vei 5
Dato: **Torsdag 24.april 2025**
Tid: 19:00

Saksliste:

1. **Konstituering**
   Innkalling og dagsorden ble godkjent. Protokollen signeres av Ørnulf Mejdell og Lise Dybdahl.

2. **Styrets beretning**
   Beretningen ble gjennomgått og godkjent uten merknader.

3. **Regnskap 1.4.2024 – 31.3.2025**
   Regnskapet ble godkjent som framlagt.

4. **Revisors kommentar**
   Revisors uttalelse ble tatt til orientering. Regnskapet ble godkjent.

5. **Innkomne forslag**

   - Fast kontingent settes til kr 4.000 per år. Presisering av Rolf. Forslaget ble vedtatt.
   - Styrets forslag om bruk av oppsparte midler til oppgradering av lekeplassen ble behandlet. Det ble vedtatt å benytte inntil kr 78.000.
   - Forslag fra beboer i seksjonert 2/4-mannsbolig om at Bilittkroken Huseierforening skal stå for felles husforsikring ble diskutert. Konklusjon: Foreningen har ansvar for fellesarealer og vei, og dette ligger utenfor dens ansvarsområde. Styret tilbyr rådgivning ved behov for å etablere styre per 4-mannsbolig. Forslaget om at husforeningen skal opprette felles forsikring ble avvist.
   - Oppfordring fra styret:
     Styret oppfordrer alle beboere til å kontrollere sine tomtegrenser.

6. Driftsbudsjettet ble godkjent med følgende justering: Styrets forslag om bruk av oppsparte midler til oppgradering av lekeplassen ble behandlet. Det ble vedtatt å benytte inntil kr 78.000 til dette formålet, en økning på kr 26.000 fra opprinnelig forslag om kr 52.000.

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

   - Ove Skeie (nr. 40) var på valg og tok gjenvalg
   - Henriette Lundin (nr. 43) – ikke på valg
   - Inge Pedersen (nr. 28) velges inn som nytt styremedlem og erstatter Jennifer Nyman (nr.36).
   - Varamedlem: Martin Hunnhammer (nr. 21)

8. Valg av revisor

   - Rolf Olufsen (nr. 48) ble gjenvalgt som revisor.

9. Valg av valgkomité

   - Lisa Spiteri (nr. 32) og Ørnulf Mejdell (nr. 4) ble valgt.

11. Dugnadskomité

    - Carl Carlsson (nr. 36), Billy Adam (nr. 42), Even Raddum (nr. 16)

12. Godtgjørelse til styret
    Godkjent i henhold til budsjett – kr 40.000.

Jennifer Nyman (referent) Lise Dybdahl Ørnulf Mejdell

VEDTEKTER FOR BILITTKROKEN HUSEIERFORENING

Bilittkroken 1 – 53, 1279 Oslo

Org.nr. 912 173 682

§1 Navn og eierforhold

Bilittkroken Huseierforening er eier av fellesareal (ref.: Skjøte av den 4. oktober 1994) med bygninger, veier og lekeplasser

Eiere av eneboliger eller selveierseksjoner i boligfeltet har rett og plikt til å være medlemmer i foreningen. Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. Eier en organisasjon / institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer tilsvarende til det antall boligenheter den eier.

§2 Formål

Bilittkroken Huseierforenings formål er å;

- forvalte Huseierforeningens eiendom, herunder grøntarealer, beplantninger, veier m/felles biloppstillingsplasser, lekeplasser, postkasse stativer, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- sørge for nødvendig forsikring av Huseierforeningens eiendom.
- sørge for postkassestativer med plass til 1 postkasse per medlem, og ivareta ønske om felles modell/type og enhetlig merking av alle postkassene i vårt boområde.
- ivareta medlemmenes felles interesser ved endringer i nærområdet som kan påvirke bomiljøet.

§3 Fellesutgifter

Utgifter i forbindelse med forvaltning av Huseierforenings eiendom defineres som fellesutgifter.

Til dekning av fellesutgifter plikter hver boligenhet å innbetale en kontingent. Kontingenten fremkommer ved å dele totalt budsjetterte fellesutgifter på antall medlemmer i Huseierforeningen.

Årlig budsjett godkjennes av generalforsamlingen.

Huseierforeningen har rett til å ilegge et purregebyr på kr. 50,- pluss morarenter ved for sen betaling av kontingenten, samt gå til rettslig inkasso etter en purring på manglende innbetaling av kontingent.

Videre har Huseierforeningen rett til å fakturere berørte medlemmer for alle omkostninger ved eventuelle inkassosaker.

§4 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen, betale fastsatt kontingent og delta på dugnader på Huseierforeningens eiendom.

Hver dugnad avholdes to alternative dager, slik at alle skal kunne få anledning til å delta. Alle eiere av boenheter i Bilittkroken plikter å holde styret orientert om rett fakturaadresse.

Ved salg plikter selgende medlem å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i Huseierforeningen. Selger plikter å melde om endringen med navn og adresse til styret. Selger er ansvarlig for kontingenten, til styret har mottatt skriftlig melding om eierskifte. Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til Huseierforeningen blir betalt, men hefter ikke for tidligere eiers forpliktelser.

Medlemmene kan ikke overføre sine plikter i disse vedtekter ved utleie/fremleie, og vil holdes juridisk ansvarlig som eier for sine plikter i henhold til disse vedtekter.

§5 Generalforsamlingen

Styret innkaller til ordinær generalforsamling hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.

Hver boligenhet stiller med en stemme jfr. §1.

Dersom en boligenhet ikke har anledning til å stille, kan fullmakt til å stemme på dennes vegne utstedes.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i §9.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

a) Konstituering
b) Årsmelding fra styret (Styrets beretning)
c) Revisors kommentar til regnskapet
d) Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
e) Driftsbudsjett
f) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer. *(Valgkomiteen legger frem sin innstilling.)*
g) Valg av revisor
h) Valg av valgkomité
i) Utpeke dugnadsansvarlig
j) Eventuell godtgjørelse til styret
k) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det skriftlig settes krav om det senest 3 uker før generalforsamlingen. Styret skal minimum 4 uker før generalforsamlingen sende ut et forhåndsvarsel.

§6 Styret

Bilittkroken Huseierforening ledes at et styre bestående av 3 medlemmer – Styreleder, kasserer og sekretær. Styret konstituerer seg selv. Generalforsamlingen velger også 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år og for varamedlemmer 1 år. Et varamedlem skal overta det ordinære styremedlemmets oppgaver i dennes fravær. For å unngå en total utbytting av styret velges 1 og deretter 2 styremedlemmer annet hvert år.

§7 Styrets hovedoppgaver

Styrets hovedoppgaver er som følger:

- Forestå den daglige drift av Huseierforeningens eiendom.
- Innkreving av kontingent fra medlemmene.
- Føre Huseierforeningens regnskap.
- Utarbeide forslag til årsoppgjør, budsjett og kontingent.
- Arkivere all korrespondanse vedr. Huseierforeningens eiendom.
- Innkalle til generalforsamlinger.
- Levere årsregnskap til revisor i god tid før generalforsamling.
- Avholde regelmessige styremøter.
- Utføre oppgaver vedtatt av generalforsamlingen.

§8 Styrets myndighet

Styret har følgende myndighet:

- Iverksette prosjekter vedtatt av generalforsamlingen.
- Engasjere et inkassobyrå for å inndrive forfalt kontingent.
- Begjære tvangsauksjon av en enebolig / selveierseksjon dersom forfalt kontingent ikke lar seg inndrive.
- Fortløpende remittering av innkommende fakturaer.
- To styremedlemmer i fellesskap kan disponere Huseierforeningens konto.

§9 Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.
Nye paragrafer eller endringer av eksisterende, må ikke stride mot §2.

§10 Tvister

Eventuelle tvister mellom Bilittkroken Huseierforening og enebolig- /seksjonseier, blir å avgjøre ved alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

§11 Husdyrhold

Huseierforeningen tillater husdyrhold under følgende forutsetninger:

- Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted og ekskrementer skal fjernes.
- Hund skal alltid ledsages i bånd.

Ved gjentatte brudd på disse regler kan styret kreve husdyret fjernet.

§12 Fond

Huseierforeningen skal opparbeide et fond. Fondets midler kan bare brukes til å dekke uforutsette utgifter i forbindelse med Huseierforeningens eiendom, for eksempel skader utenom forsikring, eller planlagt periodisk vedlikehold som f.eks. asfalteringer.

§13 Parkering

Bilittkroken er en privat vei og privat område som defineres av området fra Bilittkroken 1-53.

- Parkering er kun tillatt for besøkende og beboere til Bilittkroken.
- Parkering skal kun skje på egen eiendom og innenfor egen tomtegrense, slik at veibanen utenfor egen eiendom er fri
- Oppmerkede gjesteplasser skal kun benyttes av gjester til beboere i Bilittkroken.
- Maksimums parkeringstid på gjesteplasser er 48 timer, uavhengig av om kjøretøyet flyttes innenfor området eller kjøres ut av området i tidsrommet.
- Gjesteplasser kan uansett ikke benyttes av nyttekjøretøy* eller uregistrerte kjøretøy/tilhengere.
- Utrykningskjøretøy (f.eks. brann, helse, politi) har krav om at det er 3,5 meters bredde tilgjengelig i hele vår gate for å komme frem ved behov.
- Parkering i området håndheves etter privatrettslige regler.
- Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing for eiers regning og risiko, uten varsling.

Opparbeidet parkeringsområde i Vinterveien nedenfor Bilittkroken 1 og 3 er regulert som del av et kommunalt område med Gårds/Bruksnr. 169/32 som er regulert av kommunal rett, og inngår ikke særskilt i Bilittkroken Huseierforening sitt område.

*Nyttekjøretøy: motorvogn og/eller tilhenger som brukes til transport av gods eller passasjerer til kommersielle formål.

§14 Vedlikehold av felles vei og områder

- Styret skal gjøre avtale med leverandør(er) for vintervedlikehold av vei og gjesteplasser, samt det styret mener er nødvendig vedlikehold av lekeplass og andre felles områder.
- Beboere skal ikke deponere snø i veibanen eller brøytekanter, men bruke egen tomt, deler av fellesområdet eller snø deponi.
- Snø deponi er i svingen nedenfor nr. 10, 44, 46, og i området ved siden av nr. 52, over gata fra nr. 51. Noe snø blir også deponert i enden av vei og kan i perioder begrense tilgang til gjesteplasser. Styret kan avgjøre om lekeplassen kan benyttes til snø deponi ved ekstraordinært behov.
- Grus/sand-kasser er plassert nedenfor nr. 44/46 og ved siden av postkassene nedenfor nr. 28, og benyttes utelukkende til ekstra grusing av vår felles vei.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

AURELIUS JASINAVICIUS
BILITTKROKEN 37
1279 OSLO

Dato: 11.05.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201513057-6 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BILITTKROKEN 37	Eiendom:	169/487/0/0
Tiltakshaver:	AURELIUS JASINAVICIUS	Adresse:	BILITTKROKEN 37, 1279 OSLO
Søker:	AURELIUS JASINAVICIUS	Adresse:	BILITTKROKEN 37, 1279 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Bilittkroken 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 10.03.2018.

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 201513057			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1	4		1/4
Plan 2	5		1/5
Fasade nordvest	1		1/6
Fasade sørvest	2		1/7
Fasade sørøst	3		1/8
Situasjonsplan	D1	07.10.2015	3/3

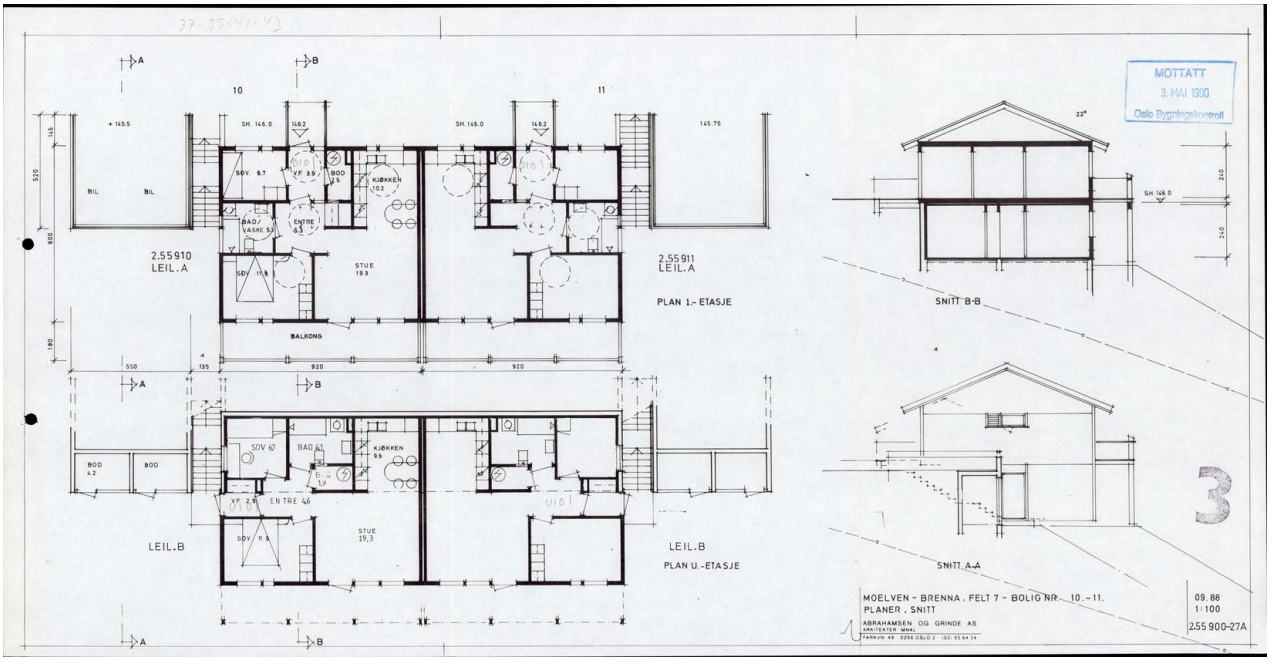
Klagefristen er tre uker

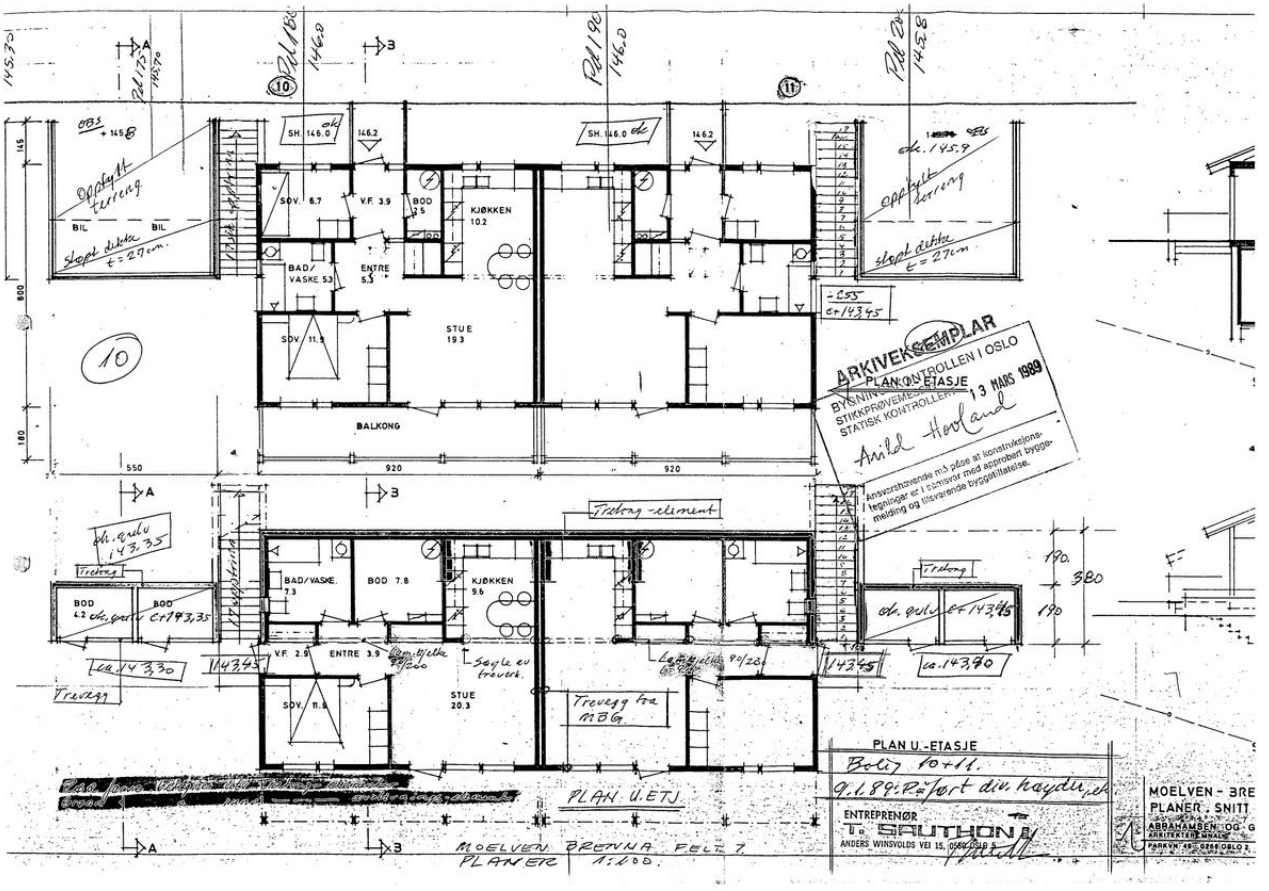
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

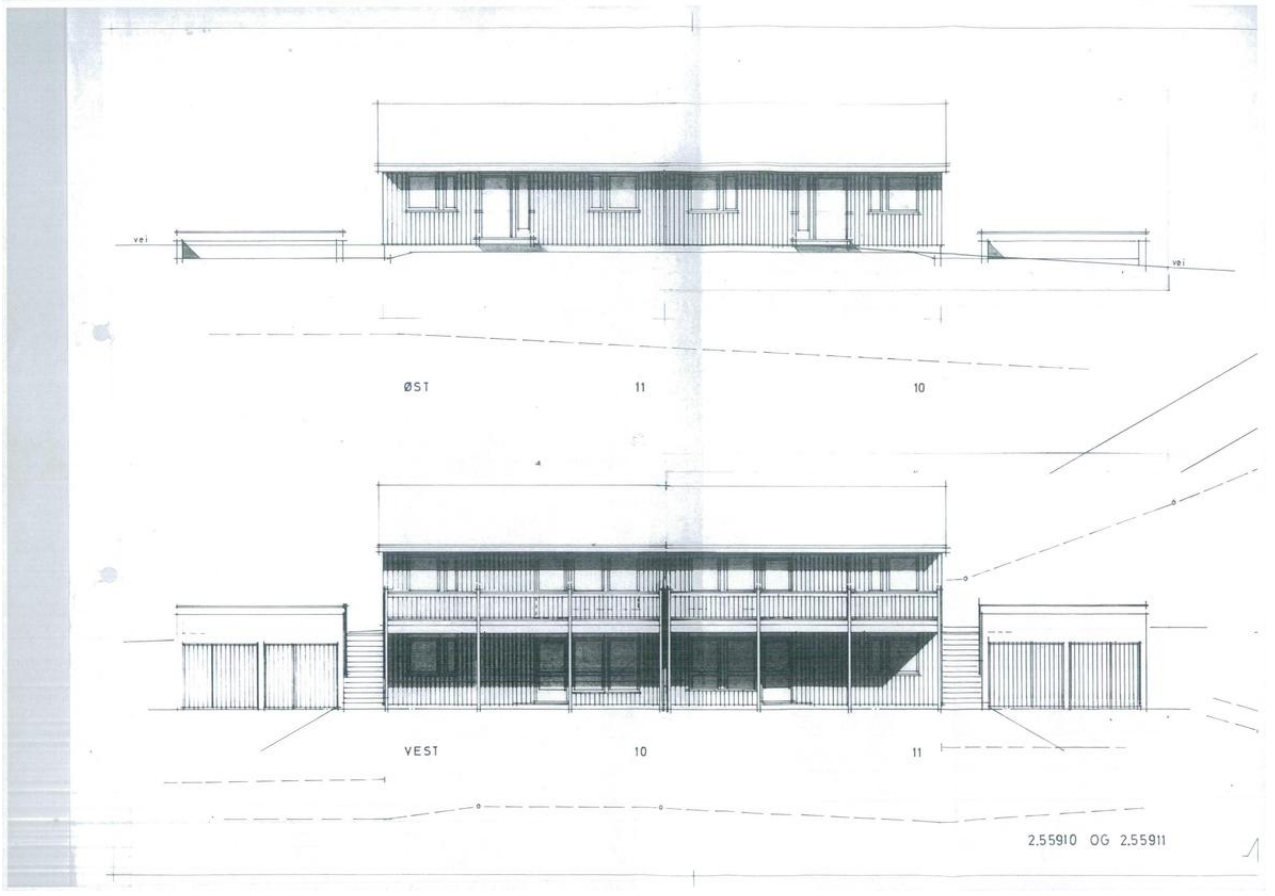
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

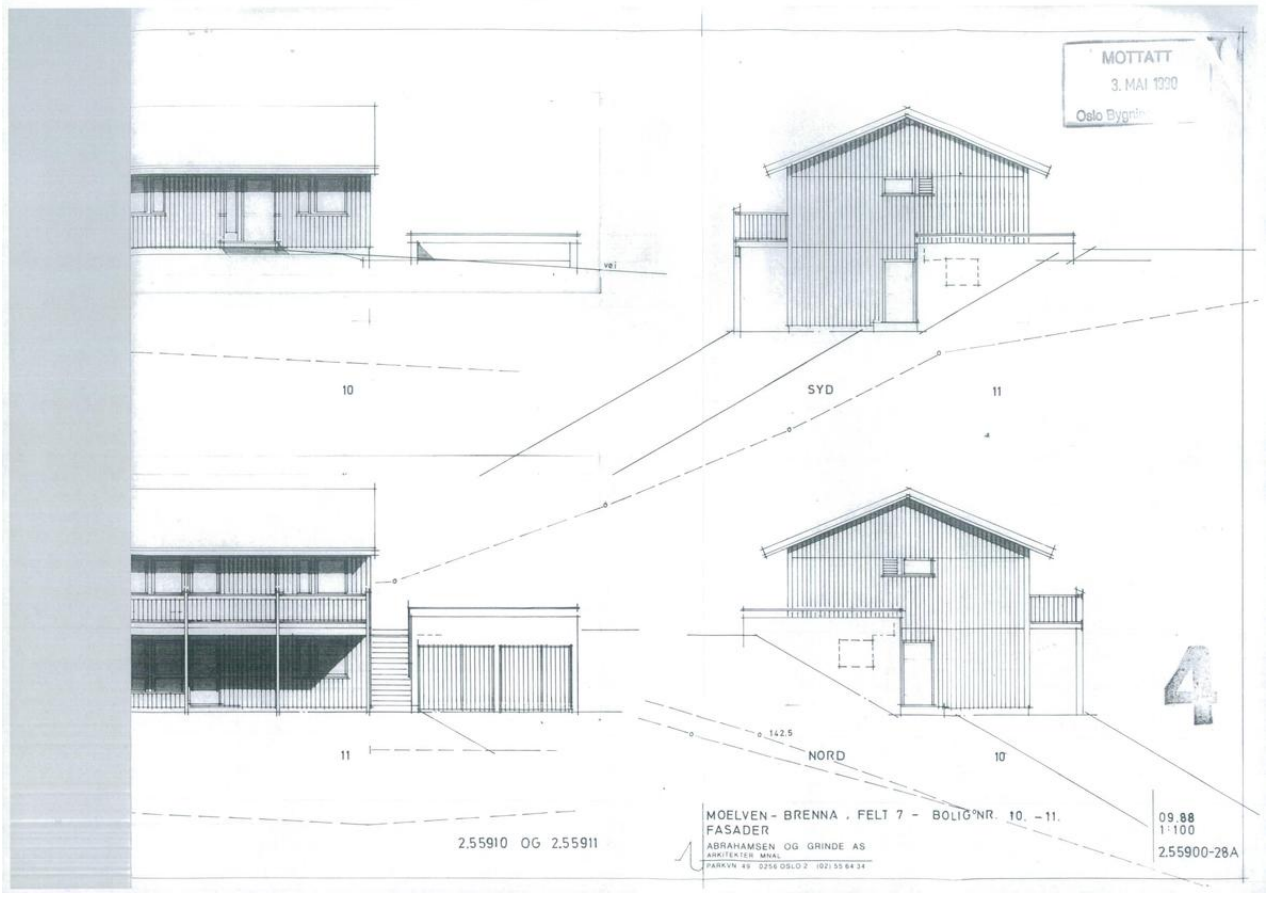
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2018 av:

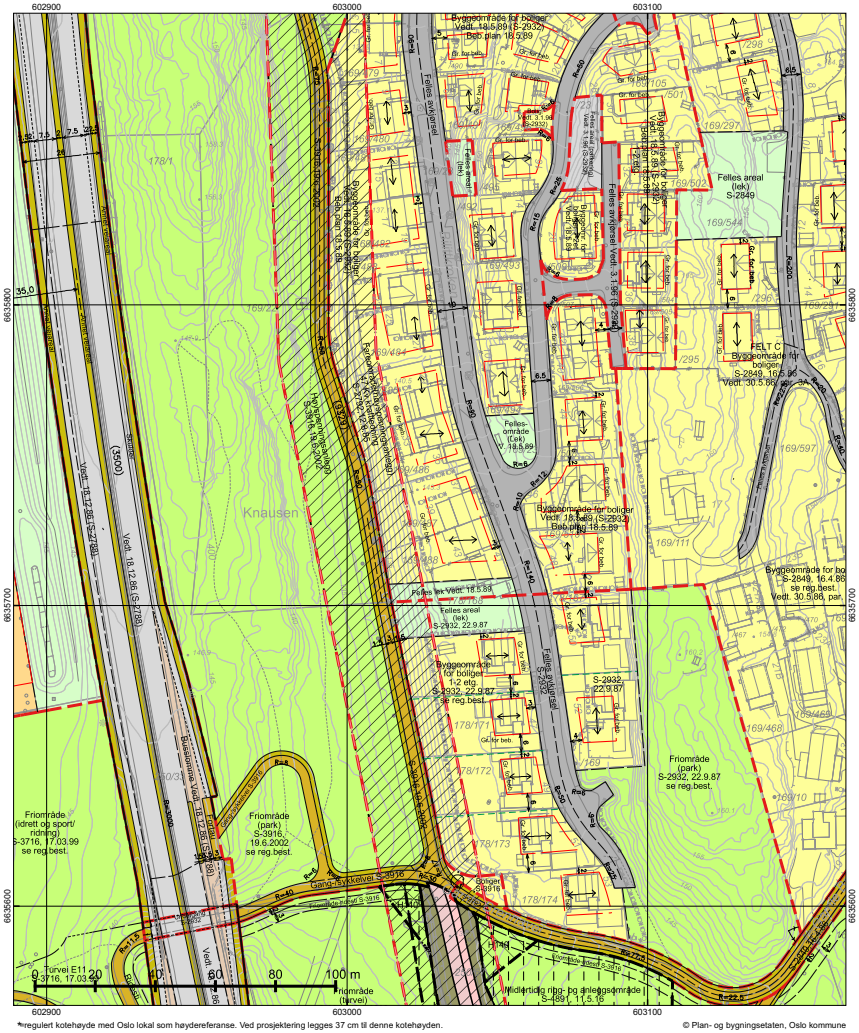
Aleksandar Stijacic - saksbehandler


MOTTATT
3. MAI 1990
Oslo Bygningskontroll
10
11
A
B
+145.5
SH. 146.0
146.2
SH.146.0
146.2
145.75
BIL
BIL
SOV. 6.7
VF. 3.9
BOD 2.5
KJØKKEN 10.2
BAD/ VASKE 5.1
ENTRE 6.3
SOV. 11.8
STUE 19.3
BALKONG
2.55910
LEIL.A
2.55911
LEIL.A
PLAN 1.- ETASJE
550
135
920
920
520
800
180
145
BOD 4.2
BOD
SOV 10
BAD 6.1
KJØKKEN 9.6
VF. 2.8
ENTRE 4.6
1.9
SOV. 11.8
STUE 19,3
LEIL.B
LEIL.B
PLAN U.-ETASJE
22°
SH. 146.0
240
240
SNITT B-B
SNITT A-A
3
MOELVEN - BRENNA . FELT 7 - BOLIG NR. 10.-11.
PLANER . SNITT
ABRAHAMSEN OG GRINDE AS
ARKITEKTER MNAL
09.88
1:100
2.55 900-27A


PLAN U.ETASJE
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEKONTROLLERT
STATISK KONTROLLERT
13 MARS 1989
ARKIVEKSEMPLAR
Anvarstatsrende må påse at konstruksjons-
løsninger er i samsvar med approbert bygge-
melding og tilsvarende byggetillatelse.
PLAN U.ETJ.
PLAN U.-ETASJE
Bolig 10+11.
ENTREPRENØR
T. SKUTHON A/S
MOELVEN - BRE
PLANER . SNITT
MOELVEN BRENNA FELT 7
PLANER 1:100.


ØST
11
10
VEST
10
11
2.55910 OG 2.55911


MOTTATT
3. MAI 1990
Oslo Bygnin
vei
10
SYD
11
11
142.5
NORD
10
4
MOELVEN - BRENNA , FELT 7 - BOLIG°NR. 10. - 11.
FASADER
ABRAHAMSEN OG GRINDE AS
ARKITEKTER MNAL
PARKVN 49 0256 OSLO 2 (02) 55 64 34
09.88
1:100
2.55900-28A
2.55910 OG 2.55911



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2025
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-12, KDP-17, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331063/ 86518348
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: BILITTKROKEN 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 169/487

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
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

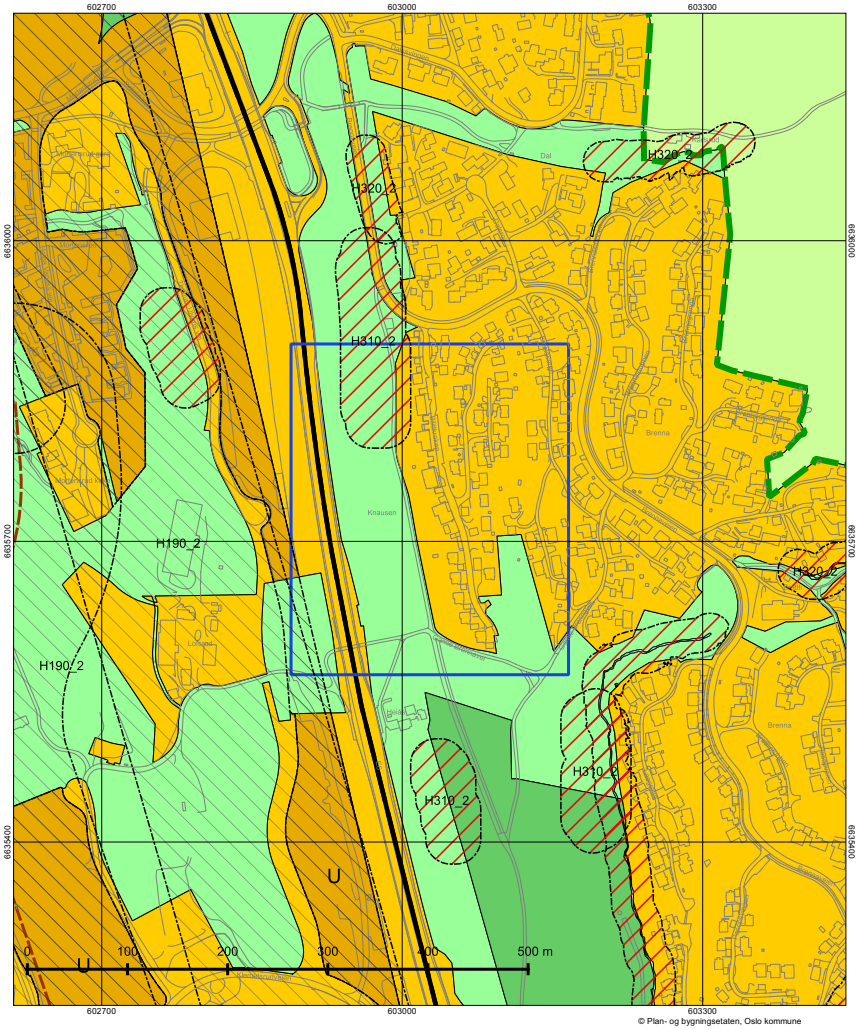
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg



Oslo

Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331063/86518348
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
BILITTKROKEN 37

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518348
8726820

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.169 BNR. 487

Vi viser til bestilling av 20250902 for BILITTKROKEN 37.

GNR. 169 BNR. 487

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1989.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

663 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

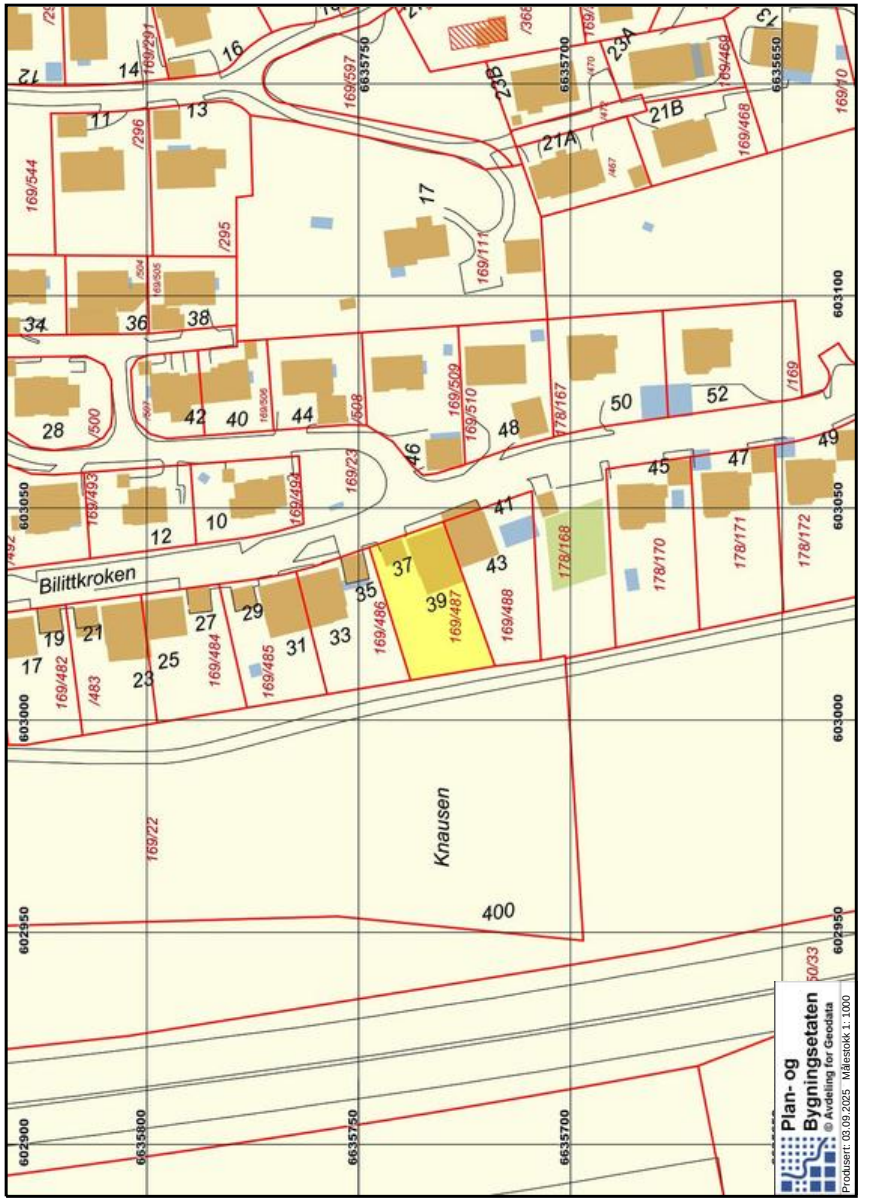
Kristin Tveit
Enhetsleder

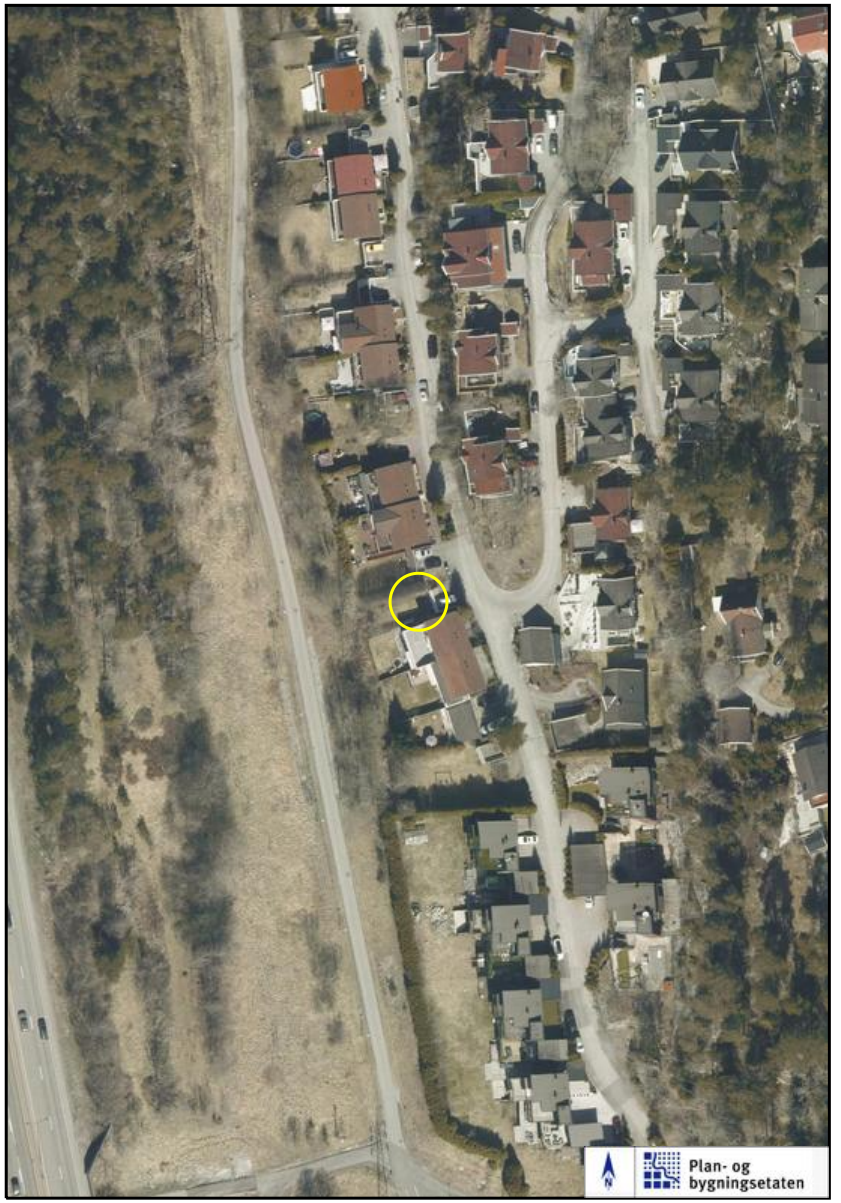
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





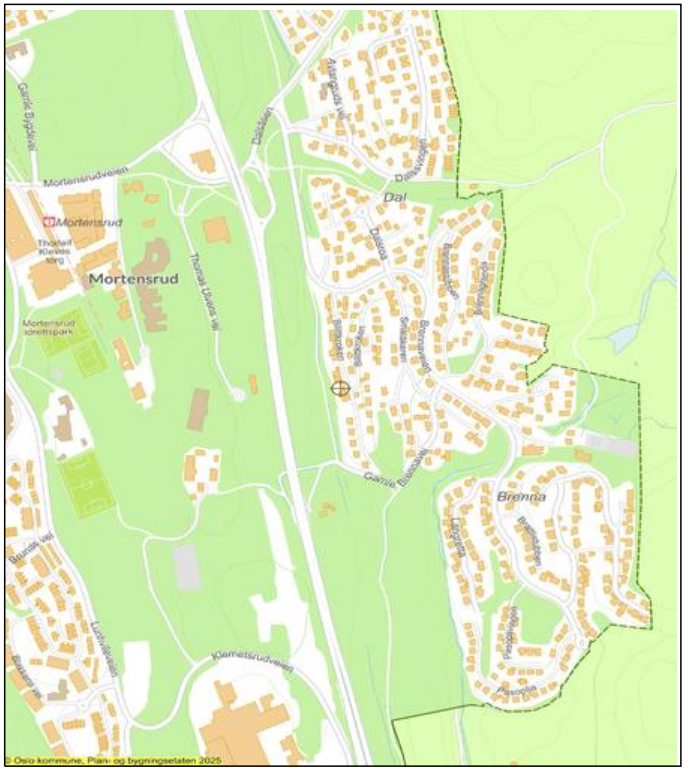
Bilittkroken 37

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2025

Oversiktskart

Adr.: Bilittkroken 37 **Bydel :** SØ. NORDSTRAND

Gnr bnr : 169 / 487 **Skolekrets (2020/2021):** Klemetsrud


Mortensrudveien
Mortensrud
Mortensrud idrettspark
Thorleif Klevstes vei
Thomas Ubøes vei
Dalsveien
Dalsvingen
Dal
Dalsbekk
Bjørnsletta
Bjørnsletta
Bjørnsletta
Bjørnsletta
Garnis Bygdevei
Garnis Bygdevei
Garnis Bygdevei

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V180589

BRENNA. GNR 169 BNR 23 M.FL. Mindre vesentlig endring av S-2932, reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Brenna. Justering av dele- linjer og grense for beb. og av gang-/sykkelvei 9329.

V180589 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.05.1989
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198850177
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2932

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Oslo

S-2792

Endret reguleringsplan for fareområde (høyspenningsanlegg - ny trase for 47 kV kraftledning) fra Klemetsrudkrysset og ca. 3000 meter nordover til Bakkeløkka.

S-2792 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.08.1985
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198503012
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V070494

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Oslo

Utskriftsdato: 02.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 02.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-169/487 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bilittkroken 37 1279 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 36 585,78
Fakturamottaker:	Jasinavicius Aurelius Sameiet Bilittkroken 37, Bilittkroken 37 1279 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Jasinavicius Aurelius	Totalt	NOK 36 585,78

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	19 625,46
Vann- og avløpsgebyr	16 960,32
Totale avgifter	**36 585,78**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 02.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-169/487/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bilittkroken 37 1279 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jasinavicius Aurelius Bilittkroken 37 1279 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Jasinavicius Aurelius	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

DAGBOKFØRT

16.JAN.90 003494

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
BYSKRIVEREN I OSLO		02-
Moelven Bygg Gruppen A/S, Dag HAmmarskjøldsvei 49, 0585 Oslo 5, 650400		

1. Eiendom	Gnr. 169	Bnr. 487	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Magnhild Hansen — Fødselsnummer: 120910 [redacted]

v/Advokat Roar Fløttre i ht generalfullmakt

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 130	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	65/130	21		
2	B	65/130	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		130	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

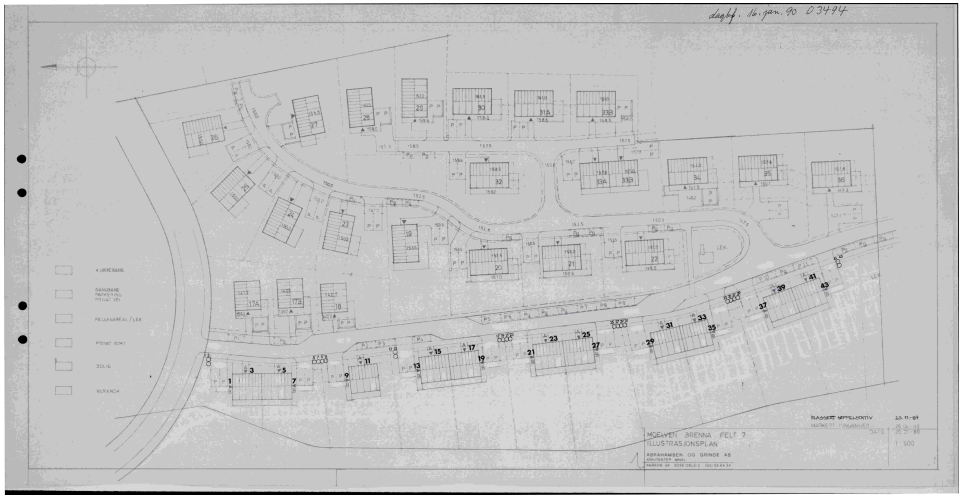
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

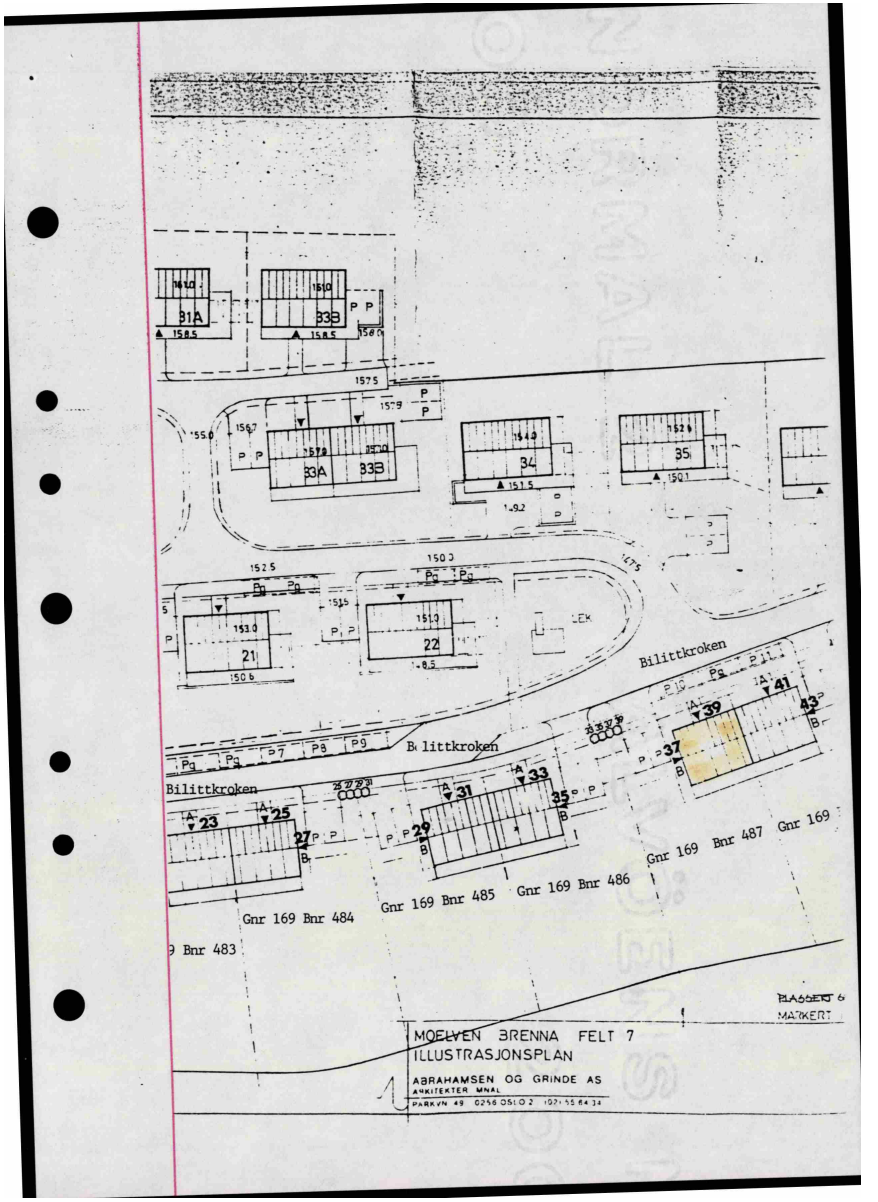
ROAR FLØTTRE ADVOKAT KRONPRINSENSGT. 5 - OSLO

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/3494/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 13:34

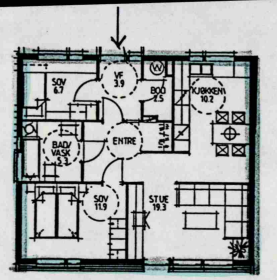


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/3494/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 13:34



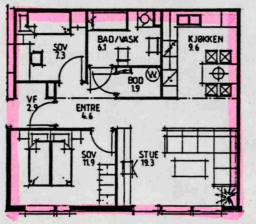
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/3494/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 13:34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/3494/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 13:34



1

1. etasje



2

Underetasje

Nr: 1
Nr: 2

MOELVEN BRENNA FELT 7
ILLUSTRASJONSPLAN

ABRAHAMSEN OG GRINDE AS
ARKITEKTER MNAL
MARKVN 49 0256 OSLO 2 (02) 55 64 34

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0556/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bilittkroken 37 1279 OSLO

Betegnelse: Gnr 169, bnr 487, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 169, bnr 23 (ideell andel 1/52) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no