

Lilloseterveien 22A



Velkommen til

Lilloseterveien 22A



Salgsoppgaven produsert 1. november 2025

Ammerud/Lillomarka

Stilren & innholdsrik enebolig på høydedrag | Solrike & frodige uteplasser | Carport m/lader | Peis og varmepumpe

Prisantydning	9 900 000,-
Omkostninger	248 880,-
Totalpris	10 148 880,-
BRA-i	154 kvm
Totalt BRA	162 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1980

Ansvarlig megler	Tony Solberg
Telefon	936 31 285
E-post	t.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Lilloseterveien 22A - En innholdsrik og stilrent oppusset enebolig i veletablert og barnevennlig boligfelt på Ammerudskogen. Boligen har skjermet hage med frodig beplantning, hyggelig lounge-/spisesone, fantastiske solforhold, samt flere usjenerte uteplasser med utsikt.

- <b>Kort oppsummert:
- Innholdsrik og velholdt beliggende fritt til på høydedrag med fantastisk utsikt
- Betydelig oppusset med stilrene, tidløse farge- og materialvalg
- Gjennomgående god planløsning med 3 gode soverom
- Stor sydvendt, skjermet og solrik hage med flere soner
- Rikelig med lagringsplass i flere boder
- Carport med lader til elbil
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Umiddelbar nærhet til barnehager og skoler
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	154 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	162 kvm
TBA:	8 kvm

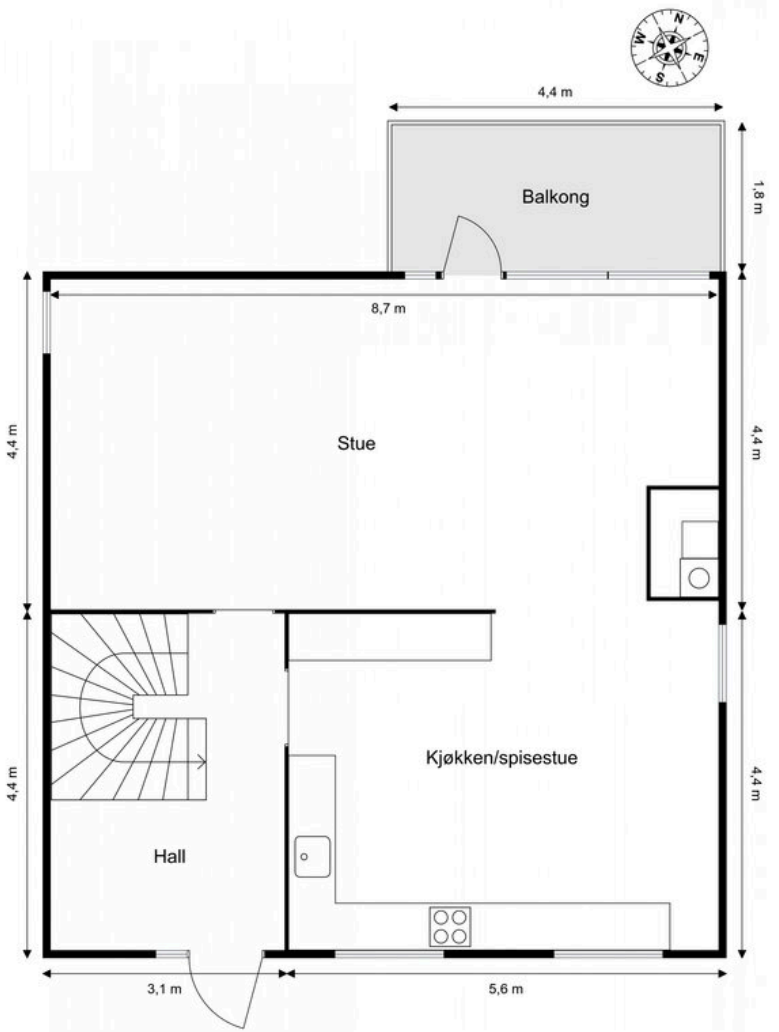
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, gang, vaskerom, toalettrom, 2 boder, bad, og 3 soverom
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Hall, kjøkken/spisestue, og stue.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm.

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO

1. etasje

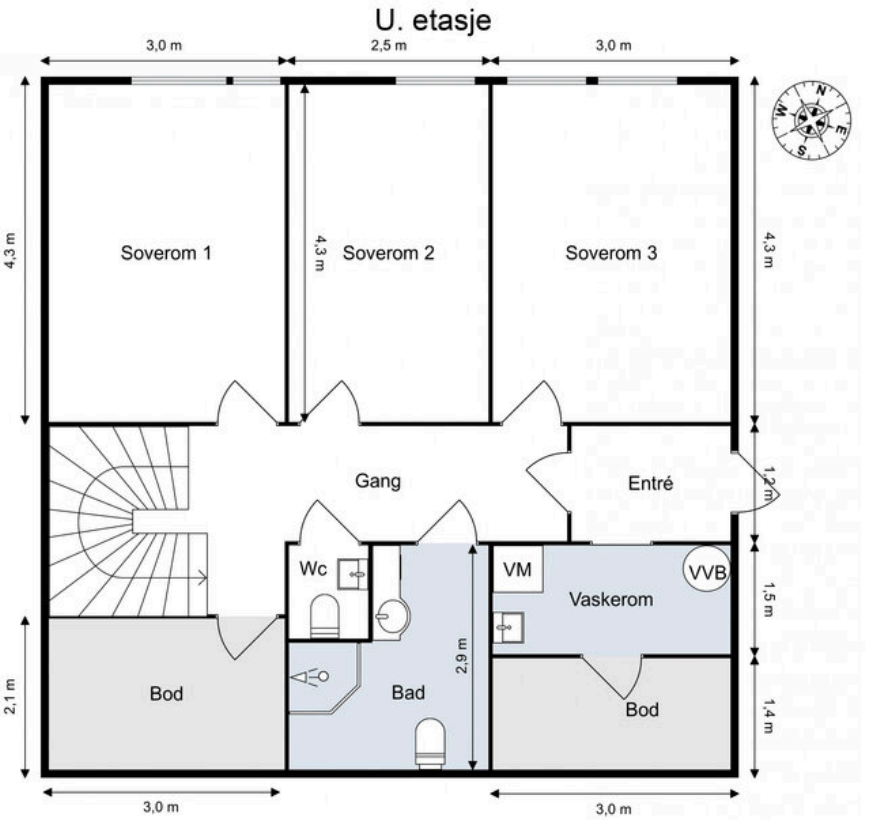


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO

U. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


































POLIAKOFF




INTERIØRDESIGN




150
140
130
120
110
100
90
80
70
60
50
40


sisters
make the
BEST
friends










POLIAKOFF




Miele
Miele

















Informasjon

Lilloseterveien 22A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0149/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lilloseterveien 22A, 0957 OSLO
Gnr 93, bnr 539 (ideell andel 1/1) / Gnr 93, bnr 541 (ideell andel 1/10) / Gnr 93, bnr 542 (ideell andel 1/10) i Oslo kommune

Selgere
Martine Breen
Andreas Bjørkeng Sogn

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
268 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 168 080,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 154 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, gang, vaskerom, toalettrom, 2 boder, bad, og 3 soverom
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Hall, kjøkken/spisestue, og stue.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod

Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm.

Innhold

1. etasje: Hall, kjøkken/spisestue, og stue
U. etasje: Entré, gang, vaskerom, toalettrom, 2 boder, bad, og 3 soverom.

En utvendig bod på ca. 8 m^2. Det er lavere takhøyde en 1.90 meter.

Standard

INNVENDIG
1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt tapet. Gulv med fliser, lutet og oljet kronegulv (furu 2,8 *16cm). Det registreres noe knirk i gulv enkelte steder. Dette anses som mindre avvik.
U. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt lettklinkermur/betong. Gulv med fliser, malt betong, parkett, furugulv og laminat. takhøyden ble målt i gangen til: 2:38 m.

Våtrom
Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Naturlig ventilering via lufteluke.
Vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med vinylbelegg. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Elektrisk styrt vifte.

Kjøkken
Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp med kullfilter, stekeovn, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Wateguard og komfyrvakt er montert.
- Eier opplyser at det er montert nytt kjøkken fra Kvik, montert av fagfolk 2023.

Spesialrom
Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte overflater. Gulv med vinylfliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner
Boligen varmes opp via panelovner, peis/vedovn, varmepumpe og varmekabler. Følgende rom har gulvvarme: Entré i både 1- og underetasje, gang i underetasje og baderom.

Parkering

Felles carport-anlegg med plass til 10 biler, hvorav 1 fast plass pr. hus. Installert elbil-lader som medfølger ved salg. Avlesning og fakturering skjer automatisk og hvert hus betaler bare for sitt forbruk + fast månedlig avgift på kr. 60. I tillegg er det 4 gjesteplasser.

Modernisering og påkostninger

Innvendig:
- Gang - Overflatebehandlet vegger og tak. Nye fliser på gulv 2023. Plassbygde garderobeskap og sittebenk. Ny spottskinne i gang. 2024 nytt lampepunkt i i trapp.
- Kjøkken - Nytt kjøkken i 2023. Kjøkkenet er fra Kvik med hvitevarer: AEG platetopp med integrert ventilator, eget Kjøleskap og eget fryseskap fra SIEMENS, AEG stekeovn og mikrobølgeovn fra IKEA. Helt nytt elektrisk opplegg på hele kjøkkenet, med riktige kurser til hvitevarer, lampepunkt, stikkontakter og komfyrvakt er installert av HOLTH Elektro. Nytt røropplegg under vask samt

installert waterguard, utført av Aquarør AS. Overflatebehandlet vegger og tak. Blending av luftekanal fra tidligere kjøkkenvifte.
- Stue - Overflatebehandlet vegg og tak + nye lister. Helt nye stikkontakter med jording, flere stikkontakt montert ved TV. Utført av HOLTH Elektro. Montert ny friskluftventil i vegg. Riving av gammel peis og montert ny peis fra Nordpeis, utført av KOMPLETT PEIS AS.
- Hovedsoverom / Soverom 1 - Nye stikkkontakter og dimmer installert på soverom. Plassbygde IKEA skap med spesialtilpasset malte fronter i MDF. Opplegg til tv i vegg. Samt nye vegger i finer. Ny friskluftventil montert. Ny panelovn montert.
- Kontor/ Soverom 2 - Nye stikkontakter. Plassbygde IKEA skap med spesialtilpasset malte fronter i MDF. Overflatebehandlet vegg og tak + nye lister. Ny panelovn montert.
- Barnerom / Soverom 3 - Nye stikkontakter. Plassbygde IKEA skap med spesialtilpasset malte fronter i MDF. Overflatebehandlet vegg og tak + nye lister.
- Bod 1 / Ved trapp - Overflatebehandlet vegg og tak. Nytt parkettgulv fra Tarkett. Montert garderobeskap og et skap med integrert kjøleskap. Nytt ventil og kobling til luftekanal i huset.
- Toalettrom - Overflatebehandlet vegg og tak, nye vinylfliser til gulv. Nytt ventil montert.
- Bad - Overflatebehandlet vegger og gulv med ny flis. Overflatebehandlet tak. Ny baderomsinnredning og innebygd/flislagt badekar. Ny dusj og badekararmaturer.
- Vaskerom - Overflatebehandlet vegger, gulv og tak. Ny innredning med benkeskap med nedfelt vaskekum. Nye skyvedører montert.
- Bod 2 - Overflatebehandlet vegger og tak. Nytt laminatgulv fra Pergo. Ny innredning og benkeskap med benkeplate.
- Gang underetasje - Overflatebehandlet vegger og tak.

Utvendig
- Bygget helt ny terrasse i 2023 og 2024 med spilevegger/levegger, sittebenk og pergola - Malt i 2025. Ny port, inngangsparti og trapp med rekkverk i 2024.
- Ny kaldbod oppført i 2024 med innlagt strøm utført av Boligelektriken AS. Nytt tak, renner og beslag. utført av faglært blikkenslager(familiemedlem).
- Isolert tidligere kalbod, installert isolert boddør, oppføring av vegger og innlagt strøm med panelovn for holdes varm i vinterkulden. Elektrisk utført av Boligelektrikeren AS.
- Nye utelamper og dobbelstikk på fasade montert av Boligelektrikeren AS.
- Nytt terassegulv på balkong.
- Malt ytterdør og pane. på forsiden av hus.
- Ny plantekasser og bedd med planter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2023
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: 3134217. Forsikret i: Tryg Forsikring.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: .Vi har overflate behandlet baderom og vaskerom. Nye fliser på bad, ny innredning og avtrekksvifte. Vaskerom og do er også overflatebehandlet gulv og vegger, samt ny innredning.

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, både faglært og ufaglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført en utebod samt isolert en tidligere kaldbod ved egen innsats. Tak og endringer av takrenner er utført av faglært blikkenslager familiemedlem. Utvendig Panel ved innganssparti og dør er malt i 2024. Terassearbeid er utført av egeninnsats i to omganger en gang i 2023 og en gang i 2024. Elektrisk utestikk og elektriske til utebod og kaldbod gjennomført i 2024 av faglært.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår. Noe mindre tiltak for å lede vann bort gjort av tidligere eier.

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: Holth elektro i 2023. Utskifting av hele elektrisk anlegg/sikringskap med nye kurser og nytt elektrisk opplegg i samtlige rom. Mindre elektrisk arbeid i 2024, lampepunkt i trappeoppgang og hovedsoverom. Boligelektrikeren utførte arbeid utendørs med lampepunkt og dobbeltstikk, samt strøm til kald og varmbod. Futurehome Smartstyring er montert.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert i felles Carport, usikker på hvem og når dette ble gjort. Dette ble gjort av sameiet før vi flyttet inn.

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: Innstallert ny vannlås og waterguard i sammenheng med montering av nytt kjøkken. Aquarør AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei - Eventuell kommentar: Mulig dette ved gjort ved forrige takstrapport fra 2022/2023.

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)
Nei - Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår, noe forhøyet verdier i hjørnet i underetasje, men ingen strakstiltak og ingen saltutslag eller fuktproblemer. Tidligere eier har gjort tiltak.

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.
Ja - Beskriv: Oppdaget noe kre på baderom i den første perioden etter overtakelse, tiltak har blitt gjort for å fjerne dette og har ikke blitt observert senere.

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

Ja - Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tror det finnes arealoppmålinger hos plan og bygg, vi innehar også dokumenter fra byggeår og fram til idag.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei - Eventuell kommentar: Ingen oljetank.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Enebolig bygget i 1980. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med lettklinkerblokker, pusset og malt samt utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Oppgradering:
- Nytt elektrisk anlegg inne, utført av fagfolk 2023.
- Nytt elektrisk anlegg ute, utført i 2024.
- Nye lufteventiler på alle soverom og i stue, utført av eier 2024.
- Nytt kjøkken fra Kvik, montert av fagfolk 2023.
- Isolert bod og bygd ut ny utebod, gjort av eier i 2024. Tak og takrenner utført av fagfolk.
- Ny peis, montert av fagfolk.

Oppussing:
Etasje nede:
- Alle soverom er malt, av eier i 2023/2024.
- Gang og trapperom er malt, av eier i 2024.
- Innvendig bod er malt og lagt nytt gulv, av eier i 2023.
- Gjestetoalett er malt og gulv er dekket med vinylfliser, utført av eier i 2024.

Etasje oppe:
Kjøkken:
- Nytt kjøkken montert av fagfolk, 2023.
- Nytt røropplegg på kjøkken med waterguard, utført av fagfolk.
- Lagt nytt laminatgulv i boden i underetasje.
- Montert ny innredning og malt gulv og vegger på vaskerommet i underetasjen.
- Lagt flis på flis på vegger og gulv, samt montert badekar på badet i underetasjen. Arbeider er utført som egeninnsats.

2023.
- Komfyrvakt.
- Overflate behandlet med maling. Arbeider er utført av eier i 2023.

Stue:
- Vegger er behandlet med sparkel maling (Jotun revive, som gir en kalkmalingseffekt) over strietapet, utført av eier i 2023.
- Fliser på sokkel under peis, utført av eier i 2023.
- Ny lufteventil, utført av eier i 2024.

Gang:
- Flis på flis, utført av eier i 2023.
- Vegger malt, utført av eier i 2023.

Uteplass:
- Oppgradering med terrasse, pergola og le-vegger, utført av oss 2023/2024.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

UTVENDIG
Nordvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 8 m^2. Bjelkelag utkraget fra bygningskroppen, avstivet med skråbjelke til fasaden. Terrassebord og rekkverk av

trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble ,ålt til 91 cm.

Sydvendt terrasse ved inngang i trekonstruksjoner på ca. 45 m². Bjelkelag antas lagt på søyler av betong til grunn. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Nordvendt balkong i trekonstrukjsonea på ca. 18 m². Terrassebord lagt på antatt bjelkelag av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkjverkshøyden ble målt til: 93 cm.

INNVENDIG
1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt tapet. Gulv med fliser, lutet og oljet kronegulv (furu 2,8 *16cm). Det registreres noe knirk i gulv enkelte steder. Dette anses som mindre avvik.

U. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt lettklinkermur/betong. Gulv med fliser, malt betong, parkett, furugulv og laminat. takhøyden ble målt i gangen til: 2:38 m. Eier opplyser at det er gjort følgende oppussingsarbeider: 1. etasje: Vegger er behandlet med sparkel maling (Jotun revive, som gir en kalkmalingseffekt) over strietapet, lagt flis på flis i gang og malt vegger.
U. etasje: 2023/24: Alle soverom er malt. Gang og trapperom er malt. Innvendig bod er malt og lagt nytt gulv.

Vinduer
Vinduer med 2-lags energiglass.
- Ett nytt vindu på kjøkken i 2022 ellers vinduer fra 2007 i 1 etasje. Alle vinduene i underetasjen er skiftet i 2022. Solskjerming - Stor zip screen med fjernstyring 2016. Plisse luxaflex på 3 vinduer 2014.

Dører
2- fløyet entrédør til 1. etasje. Malt entrédør i underetasjen. Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2016.

Pipe og ildsted
Elementpipe. Murt peisinnsats i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.
- Eier opplyser at det er lagt fliser på sokkel under peis i 2023.

TG2
Taktekking
Taket er antatt tekket med asfalttakbelegg/folie. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.
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.

Veggkonstruksjon
Yttervegger oppført med pussede lettklinkerblokker og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets

normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Nordvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 8 m^2. Bjelkelag utkraget fra bygningskroppen, avstivet med skråbjelke til fasaden. Terrassebord og rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble ,ålt til 91 cm.
Sydvendt terrasse ved inngang i trekonstruksjoner på ca. 45 m^2. Bjelkelag antas lagt på søyler av betong til grunn. Rekkverk av trekonstruksjoner.
Nordvendt balkong i trekonstrukjsonea på ca. 18 m^2. Terrassebord lagt på antatt bjelkelag av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkjverkshøyden ble målt til: 93 cm.
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rom under terreng
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater, pusset mur og fliser. Gulv med laminat, parkett, malt betong og fliser.
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er registrert fukt i bod- og vaskeromsgulv og yttervegger i de samme rommene. Fukt er også registrert nederst i murvegg i hjørne mot nordøst i soverom 3.
Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Anbefales å ikke tildekke ytterligere grunnmursvegger og gulv under terreng med treverk/organiske materialer. Det ble utført fuktsøk på parkettgulv og veggen i nordøstre hjørnet i soverom 3. Det ble ikke registrert fukt ved søk med Protimeter MMS 2 i gulvet. Opplyst fra eier at parkett er lagt direkte på originalt teppe i soverom 3. Soverom 2 har Pergo underlagsfoam 2mm med integrert diffusjonssperre. Ukjent om det ligger fuktsperre under tregulv på soverom 2. Vedr. utvendig fuktsikring, se drenering.

Innvendige trapper
Malt tretrapp med åpne trinn mellom etasjene. Rekkverk av trekonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig dør - u. etasje
Furu fyllingsdør.

Vurdering av avvik: Det registreres at dør fra entré til gang tar i karm.
Konsekvens/tiltak: Innerdør må justeres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vaskerom- Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det registreres sprekker på vegger og tak. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Man bør vurdere å fuktsikringstiltak om det blir endret bruk som medfører direkte vannpåkjenning. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Vaskerom - Overflater gulv - Gulv med vinylbelegg
Vurdering av avvik: Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt. Belegget er ført godt opp langs kanten og ned under klemring i plastsluket.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Vaskerom - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Baderom - Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det registreres noe manglende flis på veggen over dusjsonen. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Baderom - Overflater gulv
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Baderom - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Membran er ikke bekreftet ved dørterskel.
Konsekvens/tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppussing anses som påregnelig da det ikke kan verifiseres alder eller utførelse av membran/tettesjikt.

Baderom
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det er vanskelig å etablere en annen løsning.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

1. etasje - Kjøkken/spisestue
Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkken har induksjonstopp med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Toalettrom
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral
Daikin luft til luft varmepumpe installert i 2019.
Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres service på varmepumpen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Varmtvannstank
Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasjen, prod. 1999.
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering
Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i hjørnet i yttervegg mot nord i soverom 3 i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: 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. Topplist mangler enkelte steder over terreng (i front). Ytterligere tiltak bør vurderes utført for å oppnå bedre fuktsikring. Uansett, om det foretas redrenering eller tiltak for bortledning av overflatevann vil det være fare for kapillært oppsug fra såle og gulv på grunn under terreng på eldre bygg.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur i lettklinkerblokker.
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmur av mur/lettklinker, pusset og malt.
Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det registreres noe sprekker som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning over tid. Enkelte løse stein i trapp samt i helling foran terrasse er registrert på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TGIU
Takkonstruksjon/loft
Takkonstruksjon med sperrer av tre, pulttak takform. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør vurderes inspeksjonsluker for å kontroller lufting og konstruksjon.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg på kjøkken er fjernet og dermed åpnet mot spisestue samtidig med etablering av nytt kjøkken. Badet i sokkeletasjen ble noe utvidet/ oppgradert i 2000. Noe mindre endringer på lettvegger i sokkeletasje. Ingen endringer vurderes å være av søknadspliktige tiltak.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle taklamper og vegglamper, foruten om spottskinner i gang og kjøkken. Taklampene i boder innendørs og utendørs. Taklamper på bad og vaskerom.
- 2 stk sjenker langs vegger i stue. En ved peis og en ved tv.
- Bokhylle i stue.
- 3stk hyller på kjøkken.
- Gardiner på barnerom

- Liftgardiner og rullgardin på alle soverom
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Hyller/innredning i uteboder.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

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. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp via panelovner, peis/vedovn, varmepumpe og varmekabler. Følgende rom har gulvvarme: Entré i både 1- og underetasje, gang i underetasje og baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om årlig forbruk på ca. 25 410 kWh. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 209,-pr. 2025

Velavgift

Kr 18 000,- pr. år

Fellesavgift til sameiet på 1500kr per mnd. Dette går til privat brøyting, vedlikehold av fellesareal og kommunale avgifter for sameiet.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure tilknyttet sentral for 589,01 pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 271,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger

en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 871 769,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 487 074,- 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

Tryg Forsikring
Polisenr: 3134217

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt Fiber i boligen. Selger betaler bare for internett og ikke TV. 300/300 til 729 kr i mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 570 kvm (Eiertomt)
Pen opparbeidet tomt med flotte uteplasser på begge sider av huset, hekk, plen, blomster, sitteplasser, prydbusker og gangstier. En del av tomten er naturtomt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling av forrige eier i 2012. Utførte målinger viser ifølge selger at verdier i boligen er under tiltaksgrense.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Ammerudskogen. Her bor du i naturskjønne og barnevennlige omgivelser med nærhet til flere skoler og barnehager. Beliggenheten tett på marka-grensen gir deg enkel tilgang til de enorme turmulighetene både i Lillomarka og videre innover i Nordmarka. Et omfattende vei- og løype nett innover mot utallige markastuer er tilgjengelig både sommer og vinter - til fots, ski eller med sykkel. Vesletjern ligger kun en kort spasertur unna med flotte badeplasser.

Et par minutter gange unna ligger Apalløkkahallen med oppgraderte Greibanen like nedenfor, tilholdssted for Ammerud Håndball, Ammerud Basket og SF Grei som til sammen representerer et godt aktivitetstilbud for unge i området. Der finner vi også Apalløkka skole som er 8-10 klasse. Tjernveien barnehage ligger også rett nedenfor boligen. Av barneskole 1-7 klasse sokner man til Ammerud skole ca. 5-10 min gange unna.

Nærmeste matbutikk er KIWI ved Ammerud T-banestasjon. Post i butikk på Kiwi. MENY butikk på Kalbakken med ekstra godt utvalg, samt kort vei til både Stovner Senter og Linderud Senter. Det er ca. 500m/7 min gange til offentlig kommunikasjon med T-bane (linje 4 og 5) samt matebuss (nr. 62) som går ned til

Ammerud T-banestasjon og Grorud T-bane.

Alt i alt er beliggenheten svært attraktiv for deg som vil bo sentralt, samt med kort vei til det meste og ikke minst marka.

Offentlig kommunikasjon

Ammerud T-bane (linje 4 og 5)
Buss nr. 62 til Grorud T-bane

Skoler og barnehager

Tjernveien barnehage
Ammerud skole 1-7 trinn
Apalløkka skole 8-10 trinn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.10.1981. Boligen er omtalt som tomannsbolig i ferdigattesten fra 1981, men er rettet til enebolig i senere tid i eiendomsregisteret (se vedlagt dokument i prospektet).

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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/

Byggesaker
Lilloseterveien 19D - mulig ulovlig terrengendring. Saksnummer: 202520736. Siste dok. 29.10.2025.

Saksnr: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering.

Saksnr: 201602519. Saken gjelder: Ammerudveien 20, 22. Boligprosjekt. Sakstype: Detaljregulering.

Lilloseterveien 14 A-B - oppføring av tomannsbolig og riving av eksisterende bebyggelse. Saksnummer: 202510801. Siste dok. 17.10.2025

Ammerudhellinga 1 B - påbygg bolig. Saksnummer: 202508841.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/93/539:
04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

301/93/541:
04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

301/93/542:
04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

04.07.1980 - Dokumentnr: 15334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:93 Bnr:30

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 400,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 640,- 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 1. november 2025

Ansvarlig megler

Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lilloseterveien 22A

Lilloseterveien 22A

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	21 min 1.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	23 min 1.7 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 4.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.9 km

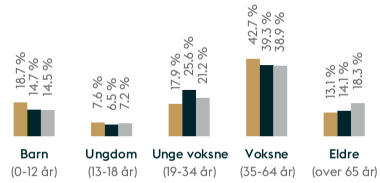
Offentlig transport

Ammerudhellinga Linje 62	6 min 0.5 km
Ammerud Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.3 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Tjernveien barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Ammerudkollen barnehage (1-5 å... 99 barn	7 min 0.5 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 18 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudskogen	2 190	856
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Apalløkka idrettshall	4 min
Greibanen	9 min
Grorud Sportssenter	17 min
SATS Kalbakken	21 min

«Beliggenhet: nær skog og vesletjern og nær skole og barnehage. I tillegg til nærhet til alt annet tilbud (butikk, kollektiv transport osv...).»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Kjedet enebolig
Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
OSLO kommune
gnr. 93, bnr. 539

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2862 **Referansenummer:** OF1270

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1980. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Oppgradering:
- Nytt elektrisk annlegg inne, utført av fagfolk 2023.
- Nytt elektrisk annlegg ute, utført i 2024.
- Nye lufteventiler på alle soverom og i stue, utført av eier 2024.
- Nytt kjøkken fra Kvik, montert av fagfolk 2023.
- Isolert bod og bygd ut ny utebod, gjort av eier i 2024. Tak og takrenner utført av fagfolk.
- Ny peis, montert av fagfolk 2022.

Oppussing:

Etasje nede:
- Alle soverom er malt, av eier i 2023/2024.
- Gang og trapperom er malt, av eier i 2024.
- Innvendig bod er malt og lagt nytt gulv, av eier i 2023.
- Gjestetoalett er malt og gulv er dekket med vinylfliser, utført av eier i 2024.
- Lagt nytt laminatgulv i boden i underetasje.
- Montert ny innredning og malt gulv og vegger på vaskerommer i underetasjen.
- Lagt flis på flis på vegger og gulv, samt montert badekar på badet i underetasjen. Arbeider er utført som egeninnsats.

Etasje oppe:

Kjøkken:
- Nytt kjøkken montert av fagfolk, 2023.
- Nytt røropplegg på kjøkken med waterguard, utført av fagfolk 2023.
- Komfyrvakt.
- Overflate behandlet med maling. Arbeider er utført av eier i 2023.

Stue:
- Vegger er behandlet med sparkel maling (Jotun revive, som gir en kalkmalingseffekt) over strietapet, utført av eier i 2023.
- Fliser på sokkel under peis, utført av eier i 2023.
- Ny lufteventil, utført av eier i 2024.

Gang:
- Flis på flis, utført av eier i 2023.
- Vegger malt, utført av eier i 2023.

Uteplass:
- Oppgradering med terrasse, pergola og le-vegger, utført av oss 2023/2024.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Kjedet enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Nordvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 8 m². Bjelkelag utkraget fra bygningskroppen, avstivet med skråbjelke til fasaden. Terrassebord og rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble ,ålt til 91 cm.

Sydvendt terrasse ved inngang i trekonstruksjoner på ca. 45 m². Bjelkelag antas lagt på søyler av betong til grunn. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Nordvendt balkong i trekonstrukjsonea på ca. 18 m². Terrassebord lagt på antatt bjelkelag av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkjverkshøyden ble målt til: 93 cm.

Enebolig bygget i 1980. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med lettklinkerblokker, pusset og malt samt utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt tapet. Gulv med fliser, lutet og oljet kronegulv (furu 2,8 *16cm).

- Det registreres noe knirk i gulv enkelte steder. Dette anses som mindre avvik.

U. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt lettklinkermur/betong. Gulv med fliser, malt betong, parkett, furugulv og laminat. takhøyden ble målt i gangen til: 2:38 m.

Eier opplyser at det er gjort følgende oppussingsarbeider:
1. etasje: Vegger er behandlet med sparkel maling (Jotun revive, som gir en kalkmalingseffekt) over strietapet, lagt flis på flis i gang og malt vegger.
U. etasje: 2023/24: Alle soverom er malt. Gang og trapperom er malt. Innvendig bod er malt og lagt nytt gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og innmurt badekar med glassvegg. Elektrisk styrt vifte.

- Eier har opplyst at det i senere tid er lagt nye fliser på vegger og gulv som flis på flis. Arbeidene er egeninnsats og er ikke kontrollert eller vurdert av bygningssakkyndig etter utførelsen

Vaskerom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med vinylbelegg. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Naturlig ventilasjon.

- Eier har i senere tid utført kosmetiske arbeider på vaskerommet som og montert ny innredning og malt belegg og vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp med kullfilter, stekeovn, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Wateguard og komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser at det er montert nytt kjøkken fra Kvik, montert av

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

fagfolk 2023.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte overflater. Gulv med vinylfliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via panelovner, peis/vedovn, varmepumpe og varmekabler.

Følgende rom har gulvvarme: Entré i både 1- og underetasje, gang i underetasje og baderom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedet enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

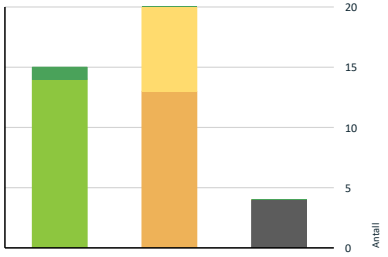
Vegg på kjøkken er fjernet og dermed åpnet mot spisestue samtidig med etablering av nytt kjøkken. Badet i sokkeletasjen ble noe utvidet/ oppgradert i 2000. Noe mindre endringer på lettvegger i sokkeletasje. Ingen endringer vurderes å være av søknadspliktige tiltak.

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > U. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > U. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U. etasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > U. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendig dør - u. etasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > U. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U. etasje > vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er antatt tekket med asfalttakbelegg/folie.

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

Taktekket har oppnådd halvparten av forventet brukstid og det er påregnelig med lokale utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med pussede lettklinkerblokker og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

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

Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer av tre, pulttak takform.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør vurderes inspeksjonsluker for å kontroller lufting og konstruksjon.

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass.

- Ett nytt vindu på kjøkken i 2022 ellers vinduer fra 2007 i 1 etasje. Alle vinduene i underetasjen er skiftet i 2022
Solskjerming - Stor zip screen med fjernstyring 2016. Plisse luxaflex på 3 vinduer 2014.

TG 1 Dører

2- fløyet entrédør til 1. etasje. Malt entrédør i underetasjen. Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2016.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 8 m². Bjelkelag utkraget fra bygningskroppen, avstivet med skråbjelke til fasaden. Terrassebord og rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble ,ålt til 91 cm.

Sydvendt terrasse ved inngang i trekonstruksjoner på ca. 45 m². Bjelkelag antas lagt på søyler av betong til grunn. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Nordvendt balkong i trekonstrukjsonea på ca. 18 m². Terrassebord lagt på antatt bjelkelag av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkjverkshøyden ble målt til: 93 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

Steinlagt utvendig trapp.

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 1980. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med lettklinkerblokker, pusset og malt samt utfyllende bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, pulttak/skråtak takform, tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt tapet. Gulv med fliser, lutet og oljet kronegulv (furu 2,8 *16cm).

- Det registreres noe knirk i gulv enkelte steder. Dette anses som mindre avvik.

U. etasje: Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og malt lettklinkermur/betong. Gulv med fliser, malt betong, parkett, furugulv og laminat. takhøyden ble målt i gangen til: 2:38 m.

Eier opplyser at det er gjort følgende oppussingsarbeider:
1. etasje: Vegger er behandlet med sparkel maling (Jotun revive, som gir en kalkmalingseffekt) over strietapet, lagt flis på flis i gang og malt vegger.
U. etasje: 2023/24: Alle soverom er malt. Gang og trapperom er malt. Innvendig bod er malt og lagt nytt gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

Elementpipe. Murt peisinnsats i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Eier opplyser at det er lagt fliser på sokkel under peis i 2023.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater, pusset mur og fliser. Gulv med laminat, parkett, malt betong og fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt i bod- og vaskeromsgulv og yttervegger i de samme rommene. Fukt er også registrert nederst i murvegg i hjørne mot nordøst i soverom 3.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefales å ikke tildekke ytterligere grunnmursvegger og gulv under terreng med treverk/organiske materialer. Det ble utført fuktsøk på parkettgulv og veggen i nordøstre hjørnet i soverom 3. Det ble ikke registrert fukt ved søk med Protimeter MMS 2 i gulvet. Opplyst fra eier at parkett er lagt direkte på originalt teppe i soverom 3. Soverom 2 har Pergo underlagsfoam 2mm med integrert diffusjonssperre. Ukjent om det ligger fuktsperre under tregulv på soverom 2. Vedr. utvendig fuktsikring, se drenering.

Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trinn mellom etasjene. Rekkverk av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre furu fyllingsdører.

- Det registreres noe løst handtak på dør til bad. Dette anses som mindre avvik.

Innvendig dør - u. etasje

Furu fyllingsdør.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres at dør fra entré til gang tar i karm.

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Innerdør må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp via panelovner, peis/vedovn, varmepumpe og varmekabler.

Følgende rom har gulvvarme: Entré i både 1- og underetasje, gang i underetasje og baderom.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med vinylbelegg. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Naturlig ventilasjon.

- Eier har i senere tid utført kosmetiske arbeider på vaskerommet som og montert ny innredning og malt belegg og vegger.

U. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres sprekker på vegger og tak. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Man bør vurdere å fuktsikringstiltak om det blir endret bruk som medfører direkte vannpåkjenning. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

U. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv med vinybelegg.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

U. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt. Belegget er ført godt opp langs kanten og ned under klemring i plastsluket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

U. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og innmurt badekar med glassvegg. Elektrisk styrt vifte.

- Eier har opplyst at det i senere tid er lagt nye fliser på vegger og gulv som flis på flis. Arbeidene er egeninnsats og er ikke kontrollert eller vurdert av bygningssakkyndig etter utførelsen

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Membran er ikke bekreftet ved dørterskel.

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

Oppussing anses som påregnelig da det ikke kan verifiseres alder eller utførelse av membran/tettesjikt.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne.

- Det registreres noe merker nederst på servantinnredning.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

U. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp med kullfilter, stekeovn, micro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Wateguard og komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser at det er montert nytt kjøkken fra Kvik, montert av fagfolk 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har induksjonstopp med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med malte overflater. Gulv med vinylfliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med lufteluker.

- Eier opplyser at det er satt inn lufteluker på alle soverom og i stuen i 2024.

TG 3 Varmesentral

Daikin luft til luft varmepumpe installert i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom i underetasjen, prod. 1999.

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   2023 Det er utført elektriske arbeider i boligen som kan nevnes med:
   - Demontere gamle sikringer
   - Montere RR ramme for beskyttelse mot berøring
   - Montere 6 stk nye 16A xdigital jordfeilautomater
   - Gjenbruke 6 stk eksiterende jordfeilautomater
   - Montere overspenningsvern 385vac (krav)
   - Montere ny hovedsikring 40 A ov
   - Remontere ringeklokketrafo
   - Remontere termostat til gulvarme
   - Lage ny kursfortegnelse

   Arbeider er utført av Holth Elektro AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
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
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

Tilstandsrapport

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 brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i hjørnet i yttervegg mot nord i soverom 3 i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Topplist mangler enkelte steder over terreng (i front). Ytterligere tiltak bør vurderes utført for å oppnå bedre fuktsikring. Uansett, om det foretas redrenering eller tiltak for bortledning av overflatevann vil det være fare for kapillært oppsug fra såle og gulv på grunn under terreng på eldre bygg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av mur/lettklinker, pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres noe sprekker som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning over tid. Enkelte løse stein i trapp samt i helling foran terrasse er registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

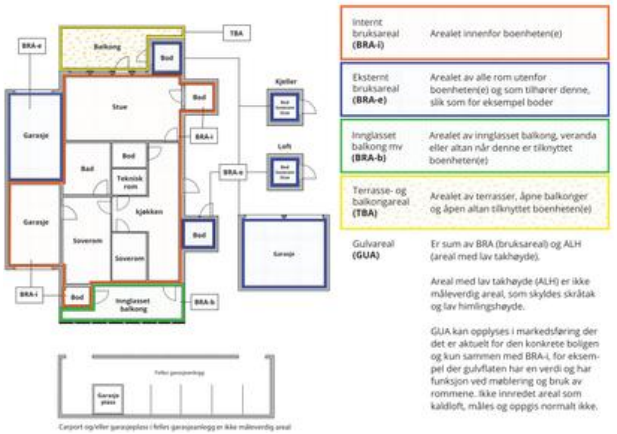
Hva er måleverdig areal?

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 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

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kjedet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	77			77	8		77
U. etasje	77			77			77
Utvendig bod						8	8
SUM	**154**				**8**	**8**	**162**
SUM BRA	**154**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, kjøkken/spisestue, og stue		
U. etasje	Entré, gang, vaskerom, toalettrom, 2 boder, bad, og 3 soverom		
Utvendig bod		Utvendig bod	

Kommentar

- En utvendig bod på ca. 8 m². Det er lavere takhøyde en 1.90 meter

Felles carport-anlegg med plass til 10 biler, hvorav 1 fast plass pr. hus. Installert elbil-lader som medfølger ved salg. Avlesning og fakturering skjer automatisk og hvert hus betaler bare for sitt forbruk + fast månedlig avgift på kr. 60. I tillegg er det 4 gjesteplasser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg på kjøkken er fjernet og dermed åpnet mot spisestue samtidig med etablering av nytt kjøkken. Badet i sokkeletasjen ble noe utvidet/ oppgradert i 2000. Noe mindre endringer på lettvegger i sokkeletasje. Ingen endringer vurderes å være av søknadspliktige tiltak.

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

Kommentar: Se kort sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig	142	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Martine Breen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	539		0	570.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO

Hjemmelshaver
Andreas Bjørkeng Sogn og Martine Breen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2025	
2	31.10.2025	
3	31.10.2025	
4	31.10.2025	
5	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Lilloseterveien 22 A, 0957 OSLO
Gnr 93 - Bnr 539
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OF1270

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Breen, Martine	9578-5999-4-3248505	2025-10-22 12:04:31
Sogn, Andreas Bjørkeng	9578-5998-4-3027163	2025-10-22 11:57:57

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
22. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0149/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilloseterveien 22A, 0957 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Martine Breen, Andreas Bjørkeng Sogn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

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: 3134217
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: .Vi har overflate behandlet baderom og vaskerom. Nye fliser på bad, ny innredning og avtrekksvifte. Vaskerom og do er også overflatebehandlet gulv og vegger, samt ny innredning

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført en utebod samt isolert en tidligere kaldbod ved egen innsats. Tak og endringer av takrenner er utført av faglært blikkenslager familiemedlem. Utvendig Panel ved inngangsparti og dør er malt i 2024. Terassearbeid er utført av egeninnsats i to omganger en gang i 2023 og en gang i 2024. Elektrisk utestikk og elektriske til utebod og kaldbod gjennomført i 2024 av faglært.

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår. Noe mindre tiltak for å lede vann bort gjort av tidligere eier.

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: Holth elektro i 2023. Utskifting av hele elektrisk anlegg/sikringskap med nye kurser og nytt elektrisk opplegg i samtlige rom. Mindre elektrisk arbeid i 2024, lampepunkt i trappeoppgang og hovedsoverom. Boligelektrikeren utførte arbeid utendørs med lampepunkt og dobbeltstikk, samt strøm til kald og varmbod. Futurehome Smartstyring er montert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert i felles Carport, usikker på hvem og når dette ble gjort. Dette ble gjort av sameiet før vi flyttet inn.

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: Innstallert ny vannlås og waterguard i sammenheng med montering av nytt kjøkken. Aquarør 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.?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulig dette ved gjort ved forrige takstrapport fra 2022/2023

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)

Nei

Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår, noe forhøyet verdier i hjørnet i underetasje, men ingen strakstiltak og ingen saltutslag eller fuktproblemer. Tidligere eier har gjort tiltak.

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.

Ja

Beskriv: Oppdaget noe kre på baderom i den første perioden etter overtakelse, tiltak har blitt gjort for å fjerne dette og har ikke blitt observert senere.

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: Takstrapport 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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tror det finnes arealoppmålinger hos plan og bygg, vi innehar også dokumenter fra byggeår og fram til idag.

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

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: 36-0149/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sogn, Andreas Bjørkeng	**2025-10-22**	**Breen, Martine**	**2025-10-22**

Identifikasjon

bankID Sogn, Andreas Bjørkeng

Identifikasjon

bankID Breen, Martine

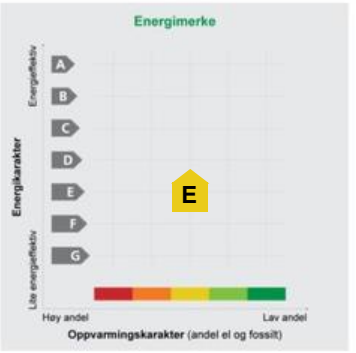
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lilloseterveien 22A
Postnr	0957
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	93
Bnr.	539
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80838018
Bolignr.	H0101
Merkenr.	9525da2c-f7c9-46f7-bdff-90659d98d4b6
Dato.	19 Oct 2022



Innmeldt av	**********

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 20,256 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19,262 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	750 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ pelletskamin
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lilloseterveien 22A
Postnr/Sted: 0957 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 19.10.2022 10:39:38
Energimerkenr: 9525da2c-f7c9-46f7-bdff-90659d98d4b6
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 93
Bruksnr: 539
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80838018

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 13: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BJØRN TERJE RASMUSSEN
LILLOSETERVEIEN 22 A
0957 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.10.2022
BJØRN TERJE RASMUSSEN	202214790 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Martine Aalling	

Boligen din er registrert som enebolig – Lilloseterveien 22 A

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen vi mottok 11. oktober 2022, med spørsmål om ny ferdigattest for Lilloseterveien 22 A.

Det gis ikke nye ferdigattester

Ferdigattester er et dokument som utstedes som avslutning på en byggesak. Det utstedes ikke nye ferdigattester i etterkant, uten at det sendes inn en ny byggesøknad. Boligen din har benevnelsen «tomannsbolig» i ferdigattesten, men i eiendomsregisteret (matrikkelen), er boligen med rette registrert som en enebolig.

Retting i matrikkelen er det man i etterkant kan gjøre dersom det er registrert inn feil. Da det er registrert rett i matrikkelen på boligen, trenger du ikke foreta deg noe mer i saken.

Har du spørsmål?

Du kan kontakte oss på telefon 23 49 10 00.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Entreprenørbygg
v/Rolf Holm
Maridalsveien 48

OSLO 4

17. oktober 1980

Avd. arkitekt Bjerke

RB/RJ 78/821

Gnr.93, bnr.30 husIA + 1B Lillosveterveien 18
Tomannsbolig
Byggherre: Entreprenørbygg

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.9-10-11-12-13 og 14 (samt brev av 7.10.80) approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Rolf Bjerke.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
14. oktober 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted: Gnr.93,bnr.539, Lillosveterveien 22 A, Oslo 9
Journalnr.: 78/821
Arbeidets art: Nybygg
Ansøkt sysselsetting: 14.9.1981
Bygningens art: Del av tomannsbolig
Byggherre: Eva Hetland og Per Jonassen, Lillosveterveien 22 A, Oslo 9
Byggemåte: Arkitektene Jones & Stenstadvold, Ringerikesveien 27, 1300 Sandvika
Ansvarshavende: Tømmermester Rune E. Gjøen, Postboks 128, Bryn, Oslo 6

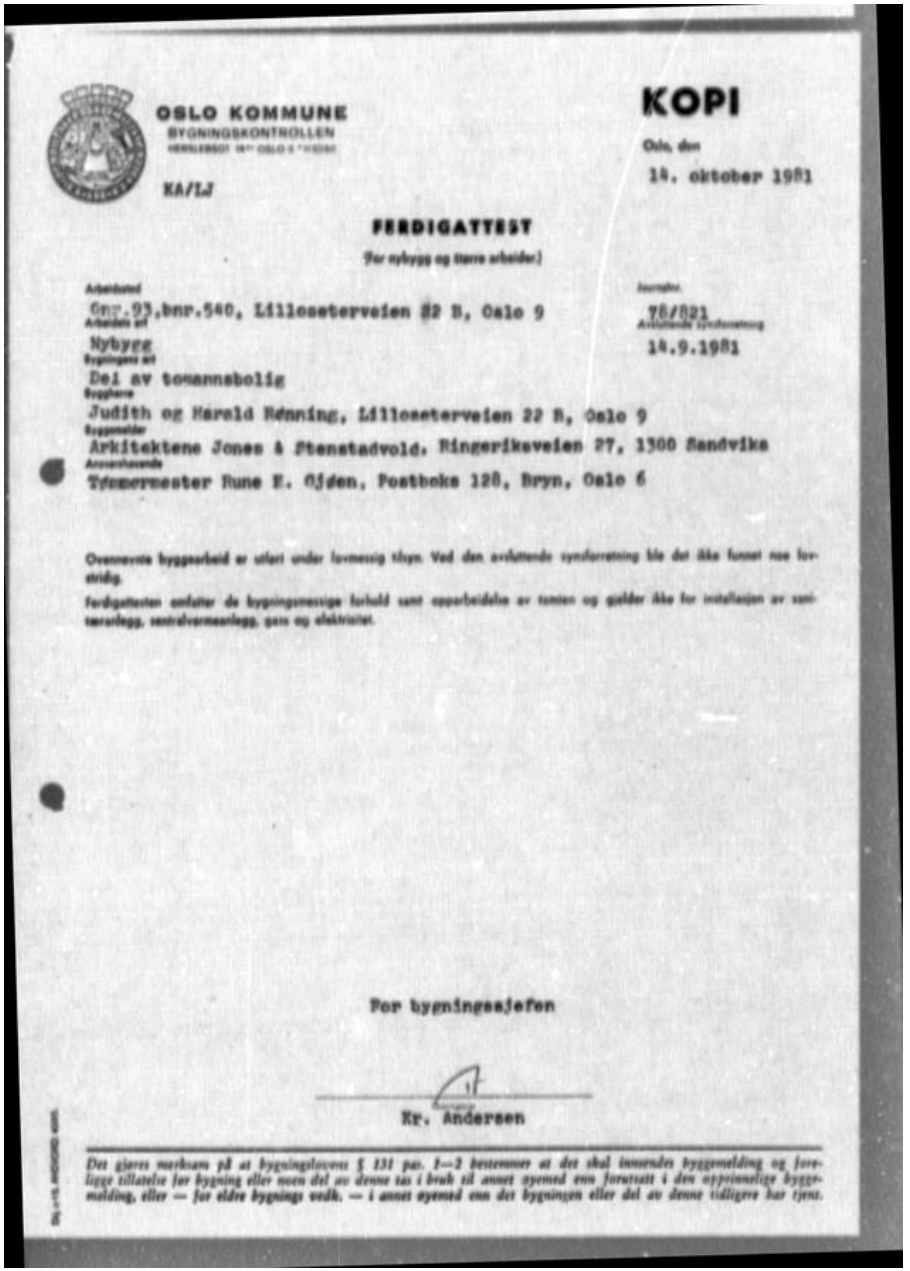
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 18 OSLO 5 TELEFON

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
14. oktober 1981

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.93,bnr.540, Lillosetervelen 22 B, Oslo 9

Journalnr.
78/821

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.9.1981

Bygningens art
Del av tomannsbolig

Byggherre
Judith og Harald Rønning, Lillosetervelen 22 B, Oslo 9

Byggeleder
Arkitektene Jones & Stenstadvold, Ringerikesveien 27, 1300 Sandvika

Ansvarshavende
Tømrermester Rune E. Ødøen, Postboks 128, Bryn, Oslo 6

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

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 93/30 hus 1A+1B Idilioseterveien 18 — Løpenr.: 78/821 — 1-2-

Arbeidets art: Tomannsbolig — Dato: 15.5.78

Bygningens art:

Eiendom: Entreprenørtygg v/Rolf Holm, Meridaleveien 48, Oslo 4

Rekvirent: Ark.ne Jones & Stenstadvold, Ringeriksveien 27, 1300 Sandvika

X		16		31		46		61		76		91							
X		17		32		47		62		77		92							
X		18		33		48		63		78		93							
X		19		34		49		64		79		94							
X		20		35		50		65		80		95							
X		21		36		51		66		81		96							
X		22		37		52		67		82		97							
X		23		38		53		68		83		98							
X		24		39		54		69		84		99							
X		25		40		55		70		85		100							
X		26		41		56		71		86									
X		27		42		57		72		87									
X		28		43		58		73		88									
X		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Innr. 78/821 — Sendes oppmålingsvesenet 11/7-78

SEND BYGGETILLATELSE

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.
Arbeidet påbegynt 2/8-79
Oslo bygningskontroll 7/11-80
Dato - Signatur

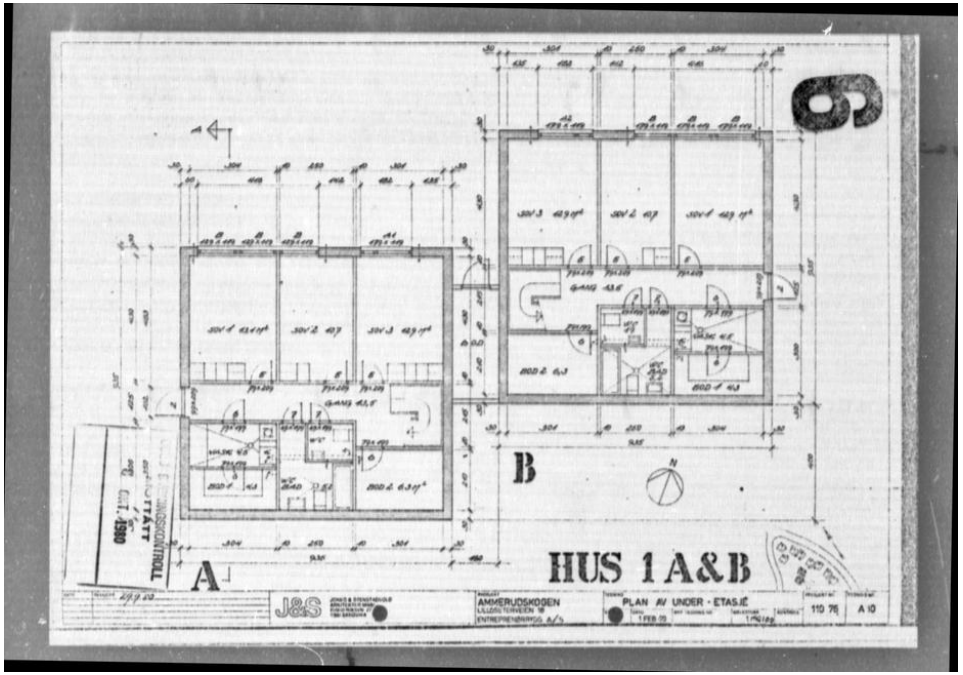
24/3-79 DH 22.3.79 HJ

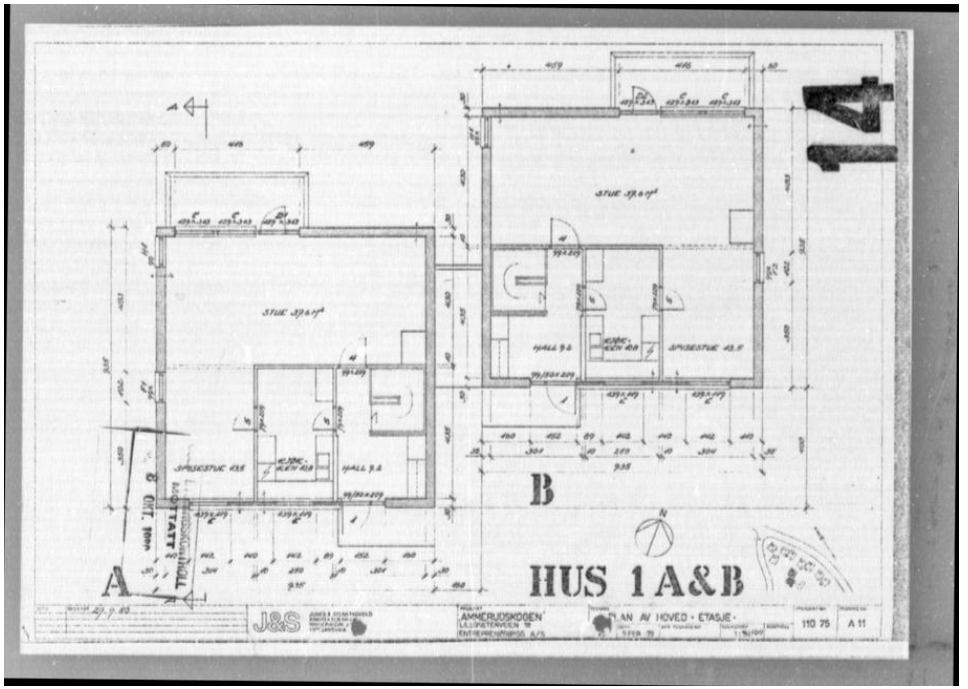
Kopi av kart sendt oppmålingsvesenet av SER 28/3-79 MH.

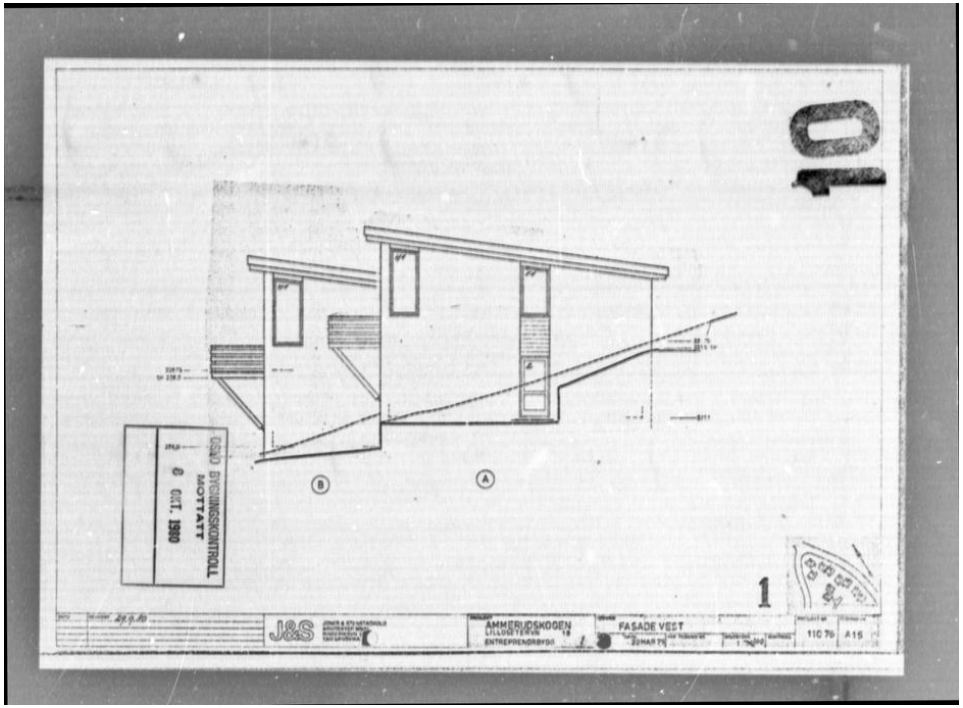
Meldt SFR 17879, Type 1 Da

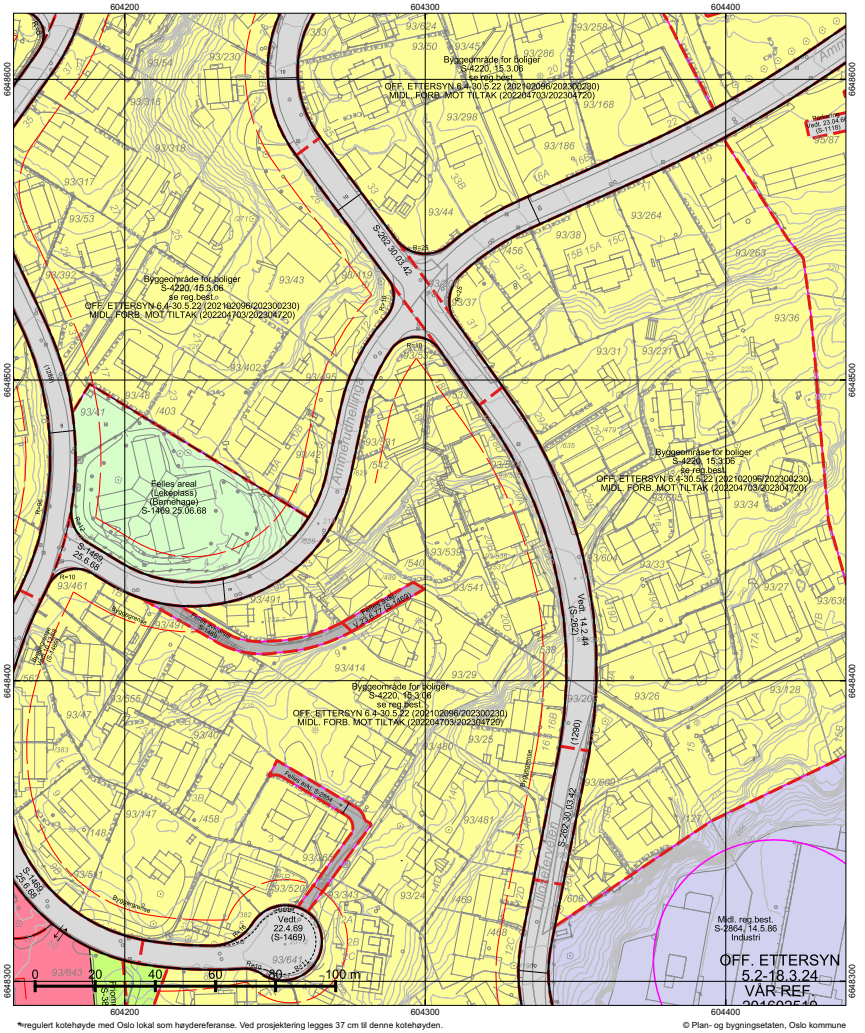
Meldt SFR 30.10.81, Type 3 MD

Kopier 84/79




14
STUE 37,6 m²
STUE 37,6 m²
HALL 9,2
SPISESTUE 43,5
SPISESTUE 43,5
HALL 9,2
B
A
HUS 1A&B
J&S
AMMERUDSKOGEN
LILLESTRØM
ENTREPRENØRBYGG
PLAN AV HOVED - ETASJE
110 75
A 11


10
RSBD BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 OKT. 1980
B
A
1
J&S
AMMERUDSKOGEN
LILLESTRØM
ENTREPRENØRBYGG
FASADE VEST
110 75
A 15



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett

- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 27.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

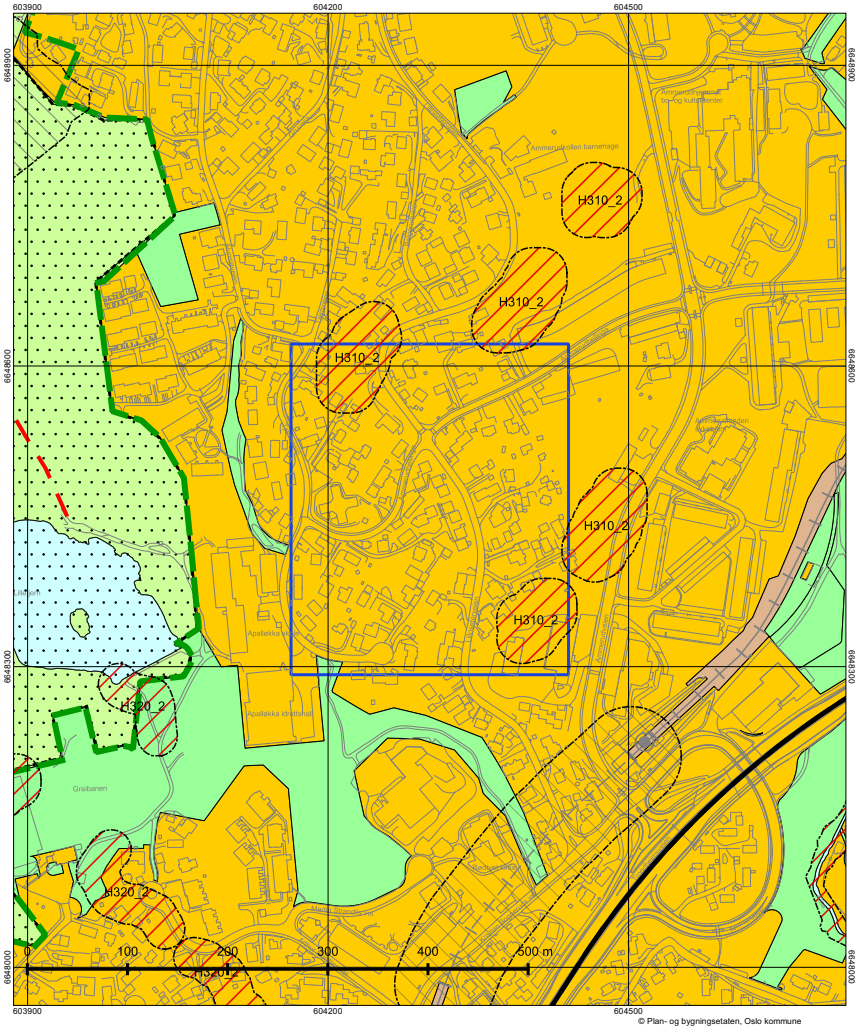
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149020/ 86521593
Deres ref.:
Adresse: Lilloseterveien 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 93/539

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



Oslo

Dato: 27.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149020/86521593
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- 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

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

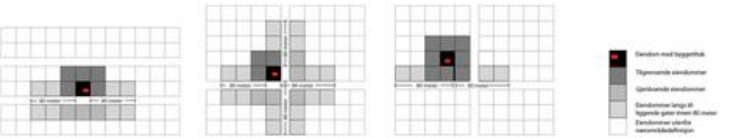
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

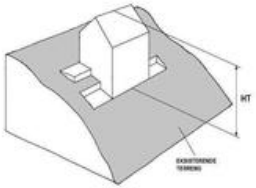
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

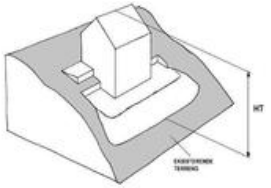
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

Utskriftsdato: 27.10.2025

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: 27.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-93/539 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lilloseterveien 22A 0957 OSLO
Fakturamottaker:	Breen Martine Lilloseterveien 22a 0957 OSLO
Eiernavn:	Breen Martine

Kommunale avgifter	NOK 15 209,66
Eiendomsskatt	NOK 1 271,00
Totalt	NOK 16 480,66

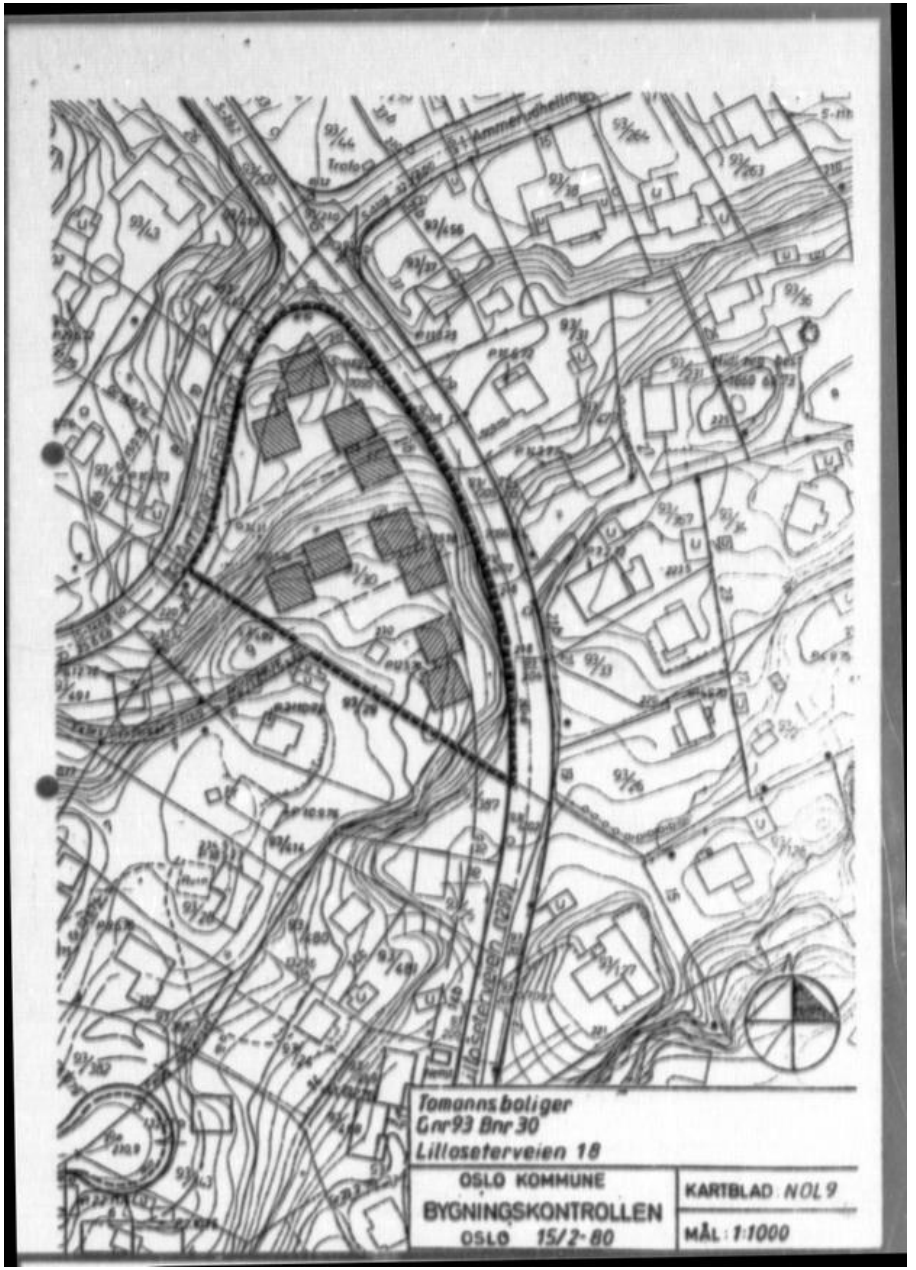
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**3 964,26**	**0,00**	25090003028453027	11745147	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**3 964,26**					

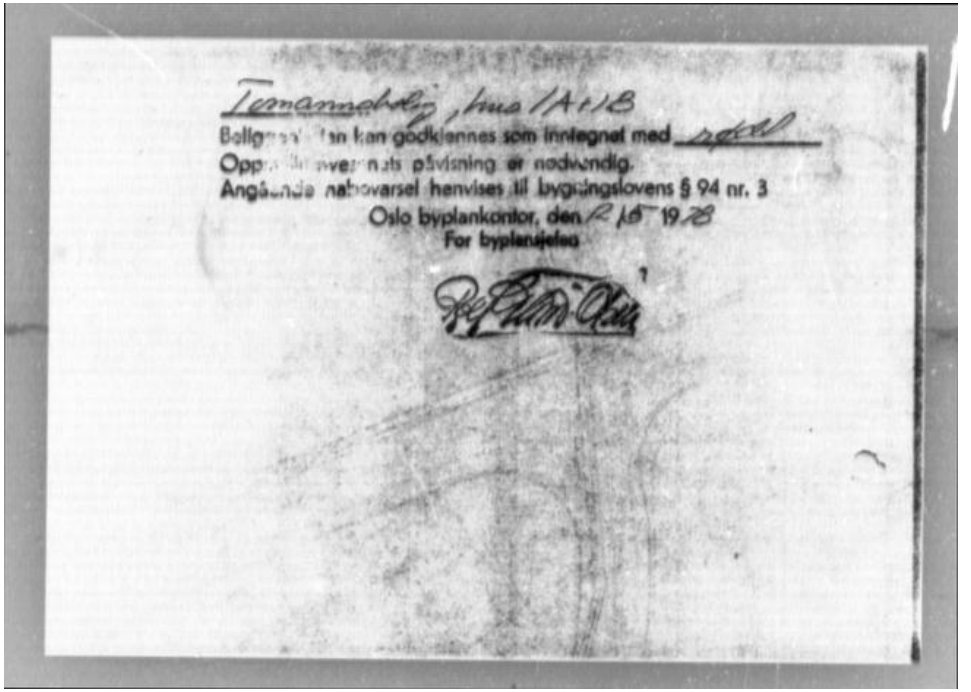
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

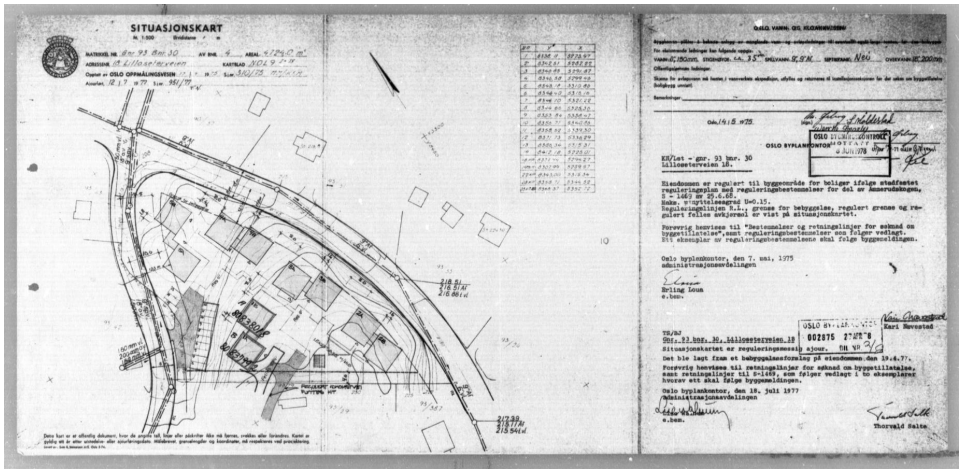
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 271,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Vann- og avløpsgebyr	14 966,66
Totale avgifter	**16 480,66**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


Tomannsboliger
Gnr 93 Bnr 30
Lilloseterveien 18
OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
OSLO 15/2-80
KARTBLAD NOL 9
MÅL: 1:1000


Tomannsbolig, hus I A+B
Bolig... kan godkjennes som innlegnet med
Oppl... vegnets påvisning er nødvendig.
Angående nabovarsel henvises til bygningslovens § 94 nr. 3
Oslo byplankontor, den 16 19 78
For byplansjefen



SITUASJONSKART

M. 1:500 Bredtann 1 m

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Oslo 14/5 1975

OSLO BYPLANKONTOR
MOTTATT
4 JUNI 1975

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ifølge stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Ammerudåsen, nr. 1483 av 25.6.68.
Maks. utnyttelsesgrad U=0.15.
Reguleringslinjen m.v., grense for bebyggelse, regulert grense og regulert fellen avkjørsel er vist på situasjonskartet.

Forøvrig henvises til "Bestemmelser og retningslinjer for søknad om byggetillatelse", samt reguleringsbestemmelser som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggesøknaden.

Oslo byplankontor, den 7. mai, 1975
administrasjonsavdelingen

Erling Loun
e.ben.

Kari Revestad

OSLO 61 - 13. - - -
0028675 27/5'75

Gnr. 93 hnr. 30, Lillosterveien 18
Situasjonskartet er regulert pr. ajour. fra nr 2/0

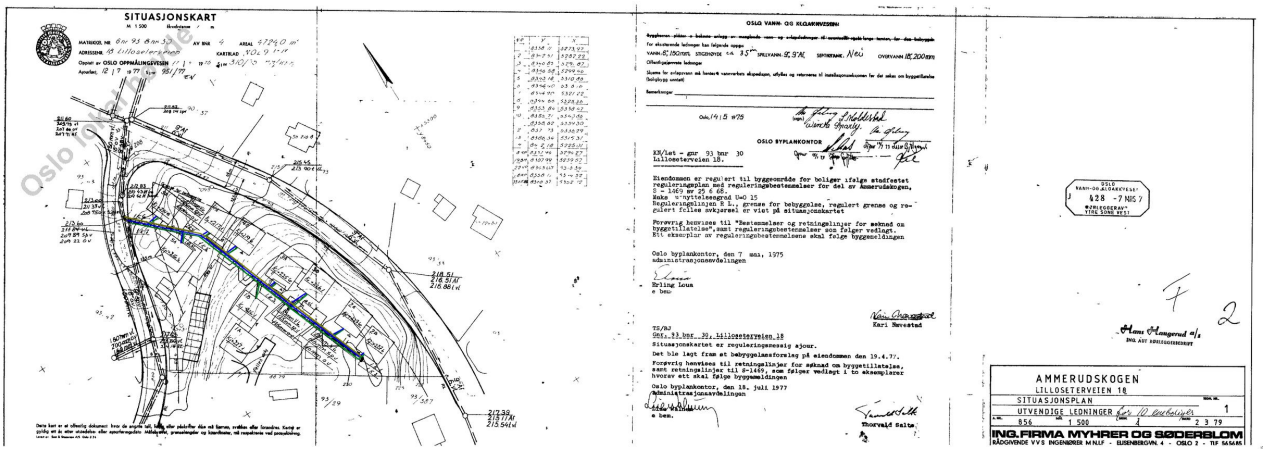
Det ble lagt fram et bebyggelsesforslag på eiendommen den 19.6.77.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse, samt retningslinjer til B-1483, som følger vedlagt i to eksemplarer hvorav ett skal følge byggesøknaden.

Oslo byplankontor, den 18. juli 1977
administrasjonsavdelingen

e.ben.

Thorvald Salte



SITUASJONSKART

M. 1:500

MATRIKKEL NR. 6nr 93 6nr 30 AV BNR 4 AREAL 2740 m²

ADRESSE: 18 Lillosetervegen

KARTBLAD: VOL 9 1-11

Eiendom er OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Ajourført: 12.77 Kvm 781/79

Oslo 14.5.1975

OSLO BYPLANKONTOR

Byr. 71 11 aug 1975

KR/let - gnr 93 bnr 30
Lillosetervegen 18.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ifølge stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Ammerudskogen, nr. 1269 av 25.6.65.
Bebr. i nytelsesgrad U=0.15
Reguleringslinjen 5 L, grense for bebyggelse, regulert grense og regulert tomte nyttårsrett er vist på situasjonskartet

Forøvrig henvises til "Bestemmelser og retningslinjer for søknad om byggetillatelse", samt reguleringsbestemmelser som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggesøknaden

Oslo byplankontor, den 7 mai, 1975
administrasjonsavdelingen

Kari Revestad

TS/RJ
Gnr. 93 bnr. 30, Lillosetervegen 18
Situasjonskartet er reguleringsmessig ajour.

Det ble lagt frem et bebyggelsesforslag på eiendommen den 19.4.77.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse, samt retningslinjer til B-1469, som følger vedlagt i to eksemplarer hvorav ett skal følge byggemeldingen

Oslo byplankontor, den 18. juli 1977
Administrasjonsavdelingen

Thorvald Salte

OSLO VANN- OG KLOAKKVESSEN

Angående utslipp av kulsure anlegg av mangfoldig vann og avløpsledninger til overnevnte nyoppførte bygg, tomter, for den bebygde for eksisterende bebygget bar følgende vanns-

VANN: Ø 150 mm STIGENDE t.o.m. 3.5 m SPRLVANN: Ø 57 PL SPRINKLERANL. Ø 80 OVERVANN: Ø 200 mm

Offentlig gateareal bebygge

Skulle for avløpsvann så benytt vannverkets skjemablaan, utfyldes og returneres til kundeopplysningskontoret for det sikre om byggetillatelse foreligge ønsket

Bemerkninger

Oslo 14/5 1975

OSLO BYPLANKONTOR

Byr. 71 11 aug 1975

KR/let - gnr 93 bnr 30
Lillosetervegen 18.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ifølge stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Ammerudskogen, nr. 1269 av 25.6.65.
Bebr. i nytelsesgrad U=0.15
Reguleringslinjen 5 L, grense for bebyggelse, regulert grense og regulert tomte nyttårsrett er vist på situasjonskartet

Forøvrig henvises til "Bestemmelser og retningslinjer for søknad om byggetillatelse", samt reguleringsbestemmelser som følger vedlagt.
Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggesøknaden

Oslo byplankontor, den 7 mai, 1975
administrasjonsavdelingen

Kari Revestad

TS/RJ
Gnr. 93 bnr. 30, Lillosetervegen 18
Situasjonskartet er reguleringsmessig ajour.

Det ble lagt frem et bebyggelsesforslag på eiendommen den 19.4.77.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse, samt retningslinjer til B-1469, som følger vedlagt i to eksemplarer hvorav ett skal følge byggemeldingen

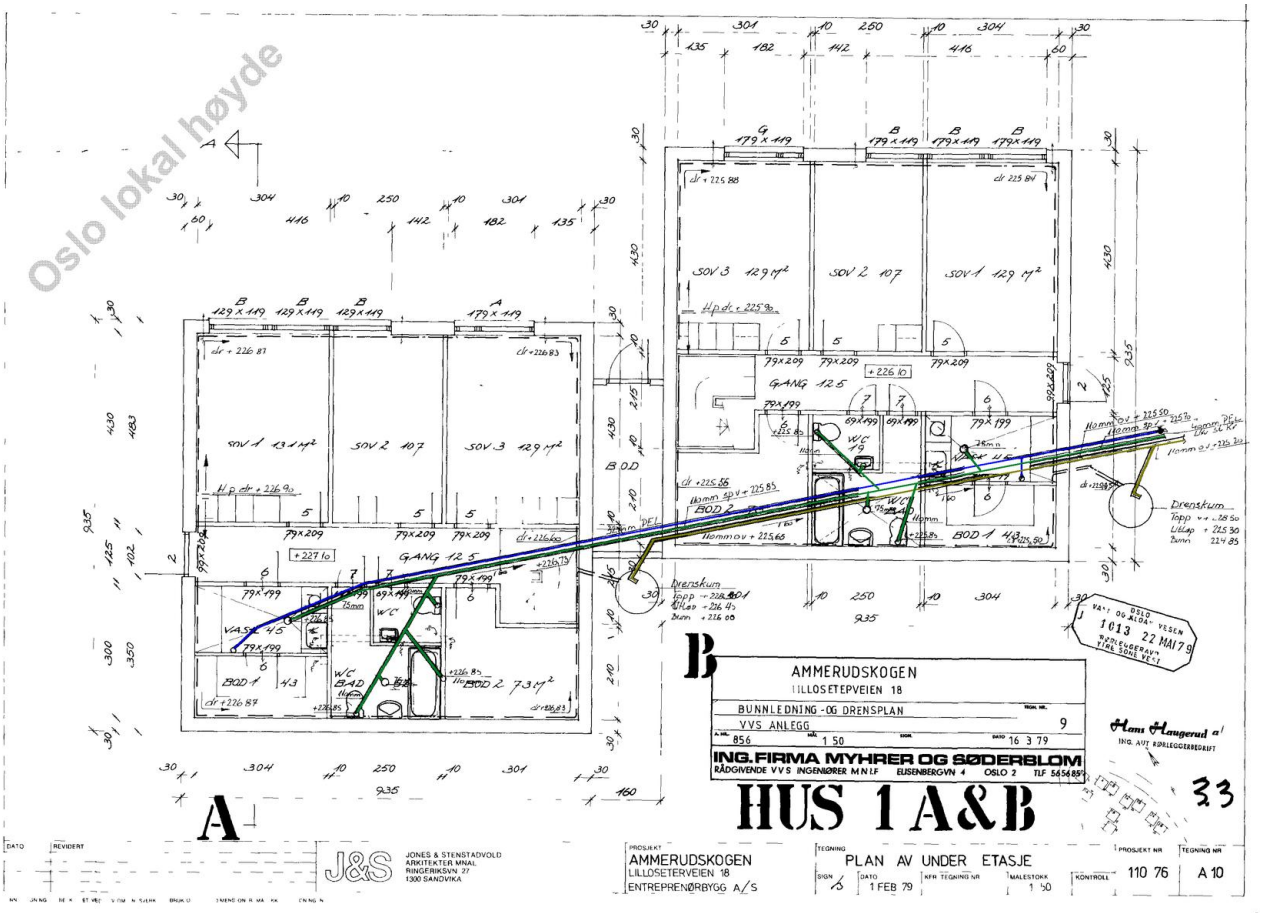
Oslo byplankontor, den 18. juli 1977
Administrasjonsavdelingen

Thorvald Salte

OSLO BYGN.-OG ALTERVESENT
J 428 -7 NOV 7
MØNLEGGERAVT. (TIKE SOND. REV.)

Hans Langerud a/s
ING. OG ARKITEKTFIRMA

AMMERUDSKOGEN
LILLOSETERVEIEN 18
SITUASJONSPLAN
UTVENDIGE LEDNINGER
1
856 1:500 2 3 79
ING.FIRMA MYHRER OG SØDERBLOM
RÅDGIVENDE VVS INGENIØRER MNLF - ELISENBERGVN. 4 - OSLO 2 - TLF 56 56 85


Oslo lokal høyde
A
B
AMMERUDSKOGEN
LILLOSETEPVEIEN 18
BUNNLEDNING - OG DRENSPLAN
VVS ANLEGG
9
856
1 50
16 3 79
ING. FIRMA MYHRER OG SØDERBLOM
RÅDGIVENDE VVS INGENIØRER M.N.I.F. ELISENBERGVN 4 OSLO 2 TLF 56 56 85
Hans Haugerud a/
ING. AVD. RØRLEGGERBEDRIFT
HUS 1 A&B
33
DATO
REVIDERT
J&S
JONES & STENSTADVOLD
ARKITEKTER MNAL
RINGERIKSVN. 27
1300 SANDVIKA
PROSJEKT
AMMERUDSKOGEN
LILLOSETERVEIEN 18
ENTREPRENØRBYGG A/S
TEGNING
PLAN AV UNDER ETASJE
SIGN
DATO
1 FEB 79
KFR TEGNING NR
MÅLESTOKK
1 50
KONTROLL
PROSJEKT NR
110 76
TEGNING NR
A 10

Kartverket

BISLETT EIENDOMSMEGLING AS
V/TONY SOLBERG
THERESES GATE 14 B
0452 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 36-0213/22
Vår referanse: 2983044/19717930
Bestilling: C3 2022-09-28 (2) 16

Dato
28.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15334	105	4.7.1980	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	539	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 20 - 1980.
Gnr. 93 bnr. 539

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 2. juli 1980
er parsell Lillosterveien 22 A
av registernr.: gnr. 93 bnr. 30
gitt registernr.: gnr. 93 bnr. 539
Arealet er ca. 540 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= 8371 X= 5281 H= 228
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av R. Bent Holm og
Rolf M. Holm

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 16. juni 1980.

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 31.12.1983.

Målebrevsavdelingen den 3. juli 1980.
Odd Thorsdalen
avdelingssjef

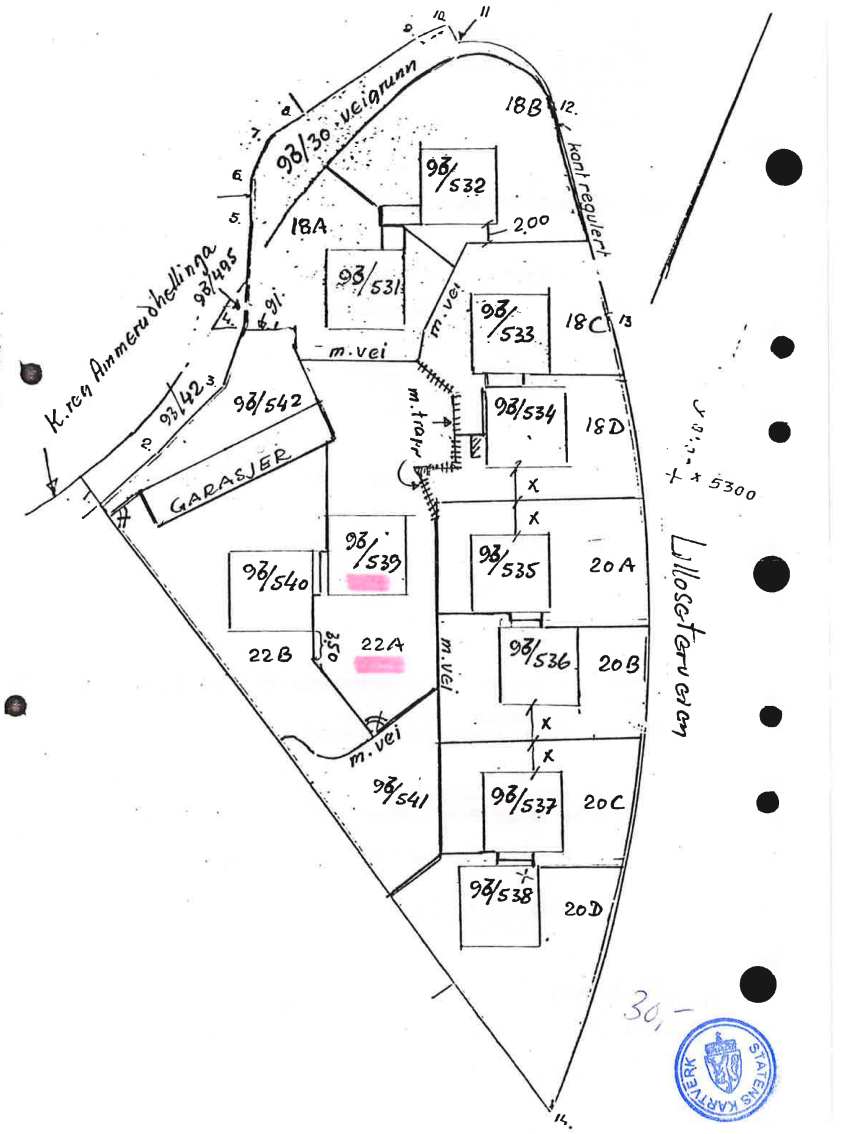
Tinglysing

DAGBOKFØRT
04.JUL 86 15334
BYSKRIVEREN I OSLO,
AKER

Dagbokstempel

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Tinglysingsstempel



Gnr. 93 Bnr. 539 + 540

Lilloseterveien 22 A-B

Jnr. 1978-821

Tomannsbolig

Mtr.	Bygningsenhetsnr.:
A	80838018
B	80837992

15/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Meldt SER 30.10.81 Type 3NR 4/6-80

Lilloseterv. 22A, 93/539, Bes.nr. 80838018

Lilloseterv. 22B, 93/540, Bes.nr. 80837992

Sanert 10.11.81 EH.
dato sign.

Film foreligger av:

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Arbeidet påbegynt 2/8-79

Oslo bygningskontroll 7/11-80 AT
Dato - sign.

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

19 78 30

Arbeidets art: Tomannsbolig Hele arbeidet

Ansvarshavende: Johannes Pål E. Gjøn

c/o Entreprenørbygg A/S, P.B. 128 Bryn, Oslo 6

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Hus	Inngang	av bruksnr.
93	30 539 540		1A+ 1	B	

Matr.nr.

Adresse: Lilloseterveien 10 22 A,B

Byggherre: Entreprenørbygg v/Rolf Holm

Meldinger:

- [x] Brukstillatelse
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattekontoret
- [x] Vannregulskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [x] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ] 136
- [ ]

1218-79

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 14/9-81 mg

Ferdigattestert 14/10-81 EH

Byggetillatelse	Gravetillatelse
22 - 3 - 79	

Gnr. 93 Bnr. 0321

Mottatt 15 MAR 1978

Bnr. Bnr.

Bnr.

3000. Aadvord. 2313/78.

Hus 1A+B

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebagt. 19[11] Oslo 5 *115060

Byggemelding 1
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Lnr. 78/821-825

Byggetomtens adresse: Lillosetervn. 18 — Gårdsnr. 93 — Bruksnr. 30 — Festenr.

Byggherre: Entreprenørbygg a/s v/Kr. Holm, Østensjøvn. 39, Oslo 6, 1978830

Forslagsstiller: Jones & Stenstadvold arkmnd — Adresse: Kringsjåsvn. 27, 1300 Sandvika 544844

Oppl. om. arb.

Arbeidets art (sett x): [x] Nybygg [ ] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Ombygging [ ] Hovedrep. Annet:

Bygningens art: [ ] Enebolig [x] Tomannsb. [ ] Flermannsb. [ ] Rekkehus [ ] Boligblokk [ ] Forretnings- og kontorb. [ ] Verksted og fabrikkb. [ ] Off. bygg. [ ] Garasje [ ] Brakke, skur, uthus Annet:

Materialer: [ ] Tre [ ] Mur [ ] Betong [ ] Annet

Bilag

Følgende tegninger vedlegger:

Situasjonskart 1:500
Plan & Snitt 1:100
Fasader 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 2 FEB 1979

Nabovarsel

Da på situasjonskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet: Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom: 1A BYGNINGSENHETS b. nr. 0183799 2 KOORDINATER +Ø 10836 +N 05992

Se vedlegg

Navn: 1B BYGNINGSENHETS b. nr. 0183801 8 KOORDINATER +Ø 10836 +N 05980

Det søkes unntak fra: — I anledning:

Dispensasjonssøknad

Bygn.vedtektenes §: —

Byggelovskr. kap. — § — pkt.

Reg.best. vedr.
- avstand vei
- U-greid
- forskyvning av reg.adk. vei

se vedlegg

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen Gebyr kr.	Antall leilgh.	Antall rom pr. leilighet	Med: w.c.	Bad/dusj	Fyring: E	O	S	Bolig: areal av kontorer, butikker osv.
Bruksrom[1]) i kjeller	m²	m²	2	1½ rom + kj.	V	V	V			Kontorer: m²
Kjeller	"	"		"						Butikker: m²
Underetasje 74	"	"		"						Industrilokaler: m²
1. etasje 74	"	"		"						Ukjent: m²
2. "	"	"		"						Garasjer: m²
3. "	"	"		"						
4. "	"	"		1 rom + tekj.						Boliger: m²
5. "	"	"		1 rom + f. kj.						
6. "	"	"		enkeltrom						
7. "	"	"								Antall vedl. av bygge-arbeids, eiendoms verdi:
Sum br.areal 148	m²	m²	Sum leilgh.	Senior-enr. over (ikke kj.)						
Uthus, garasje	m²	m² Bygn.geb. kr.	1	2	3	4	5	6	7	8
Påbygn.	Gravetill.	Påbygn.geb. kr.								

1) Med bruksrom menes f. eks. beboelsesrom, arbeidsrom, lager, peisestue, kjøkkenrom o. l.

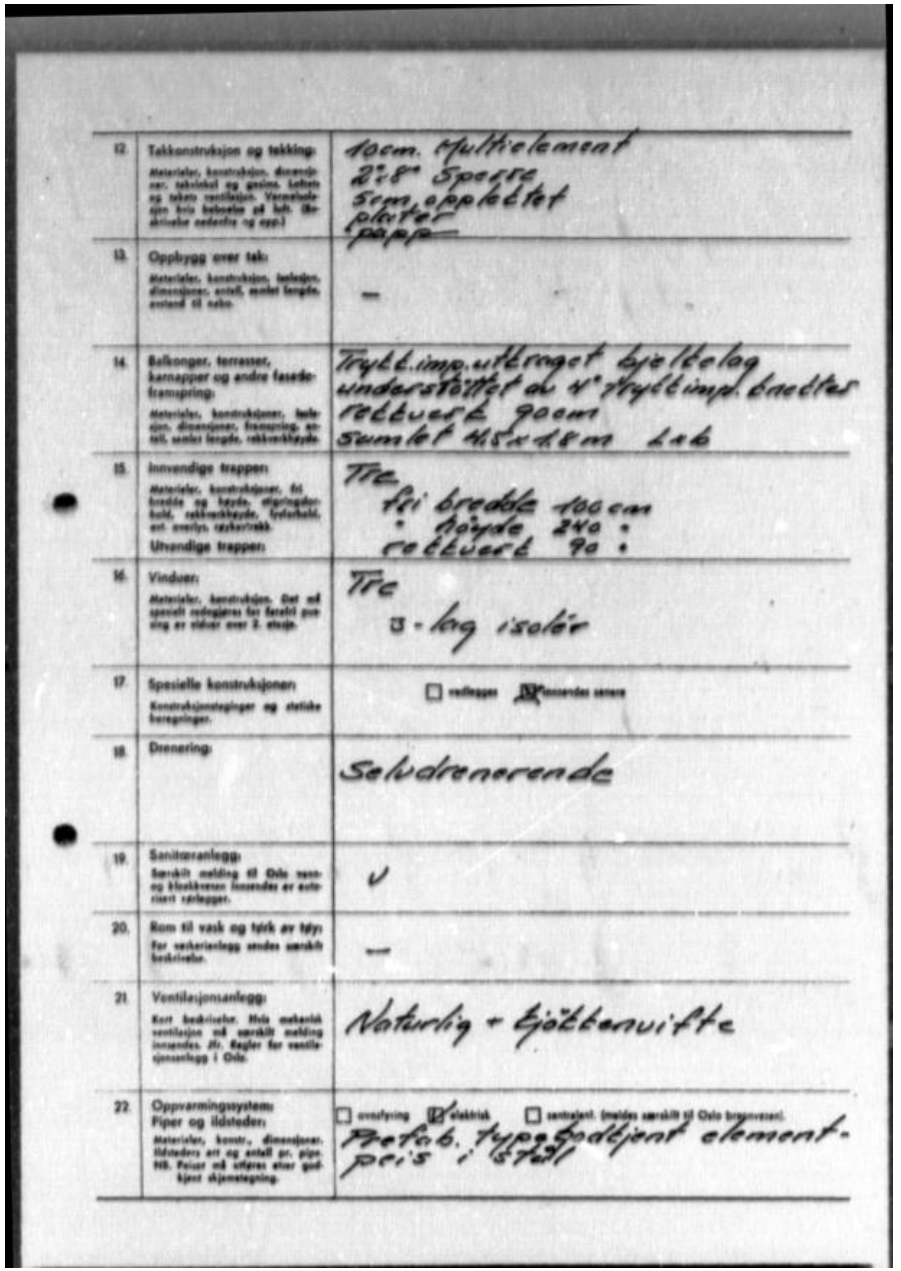
Antall

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1.	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Fjell
2.	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt fasthold til rabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	Sprengsten event. fringmur til fjell
3.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	30cm lecca
4.	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	30cm lecca lettblokk innv.: puss, ut v.: stri & terpuss
5.	**Innvendige bærevegger:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	Vanl. u/ bindingsverk kledd med 13mm gipspl. (evnt. spon plater)
6.	**Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	—
7.	**Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	Ltt. plt. 6
8.	**Kjellergulv:** (NB. Oppholdsrom.)	7cm arm. puss 5cm isopor plastfolie sand, dult, sprengsten
9.	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	—
10.	**Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	2x8" bjelkelag 13mm gipspl. nedføring f. for elektr. 10cm steinull 18mm krysstiner teppe
11.	**Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	—



12.	Takkonstruksjon og tekking: Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Lufting og tekets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Særskilte undertre og opp.)	10cm. Multielement 2"x8" Sperre 5cm opplektet plater papp
13.	Oppbygg over tak: Materialer, konstruksjon, festesjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til vann.	—
14.	Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring: Materialer, konstruksjoner, festesjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	Trykk.imp. utkragat bjelkelag understøttet av 4" trykkimpl. bindes rekkverk 90cm samlet 4,5x1,8m 2 stk
15.	Innvendige trappen: Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, fotfeste, evt. overlys, røykluke. Utvendige trappen:	Tre fri bredde 100cm " høyde 240 " rekkverk 90 "
16.	Vinduer: Materialer, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for forsvarlig puss ing av vinduer over 2. etasje.	Tre 3-lag isolér
17.	Spesielle konstruksjoner: Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ ettersendes senere
18.	Drenering:	Selvdrenerende
19.	Sanitæranlegg: Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen ilsendes av autorisert rørlegger.	V
20.	Rom til vask og tørk av tøy: For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	—
21.	Ventilasjonsanlegg: Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Naturlig + Kjøkkenvifte
22.	Oppvarmingssystem: Piper og ildsteder: Materialer, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnsfyring ☒ elektrisk ☐ sentralvarme (meldes særskilt til Oslo brannvesen). Prefab. typegodkjent element-pei's i stål

Entreprenørbygg
v/Rolf Holm
Maridalsveien 48

OSLO 4

17. oktober 1980

Avd. arkitekt Bjerke

RB/RJ 78/821

Gnr.93, bnr.30 husIA + 1B Lillosveterveien 18
Tomannsbolig
Byggherre: Entreprenørbygg

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.9-10-11-12-13 og 14 (samt brev av 7.10.80) approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Rolf Bjerke.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
14. oktober 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.93,bnr.539, Lillosveterveien 22 A, Oslo 9

Journalnr.
78/821

Arbeidets art
Nybygg

Ansøkt sysselsetting
14.9.1981

Bygningens art
Del av toroms bolig

Byggherre
Eva Hetland og Per Jonassen, Lillosveterveien 22 A, Oslo 9

Byggemåte
Arkitektene Jones & Stenstadvold, Ringerikesveien 27, 1300 Sandvika

Ansvarshavende
Tømmermester Rune E. Gjøen, Postboks 128, Bryn, Oslo 6

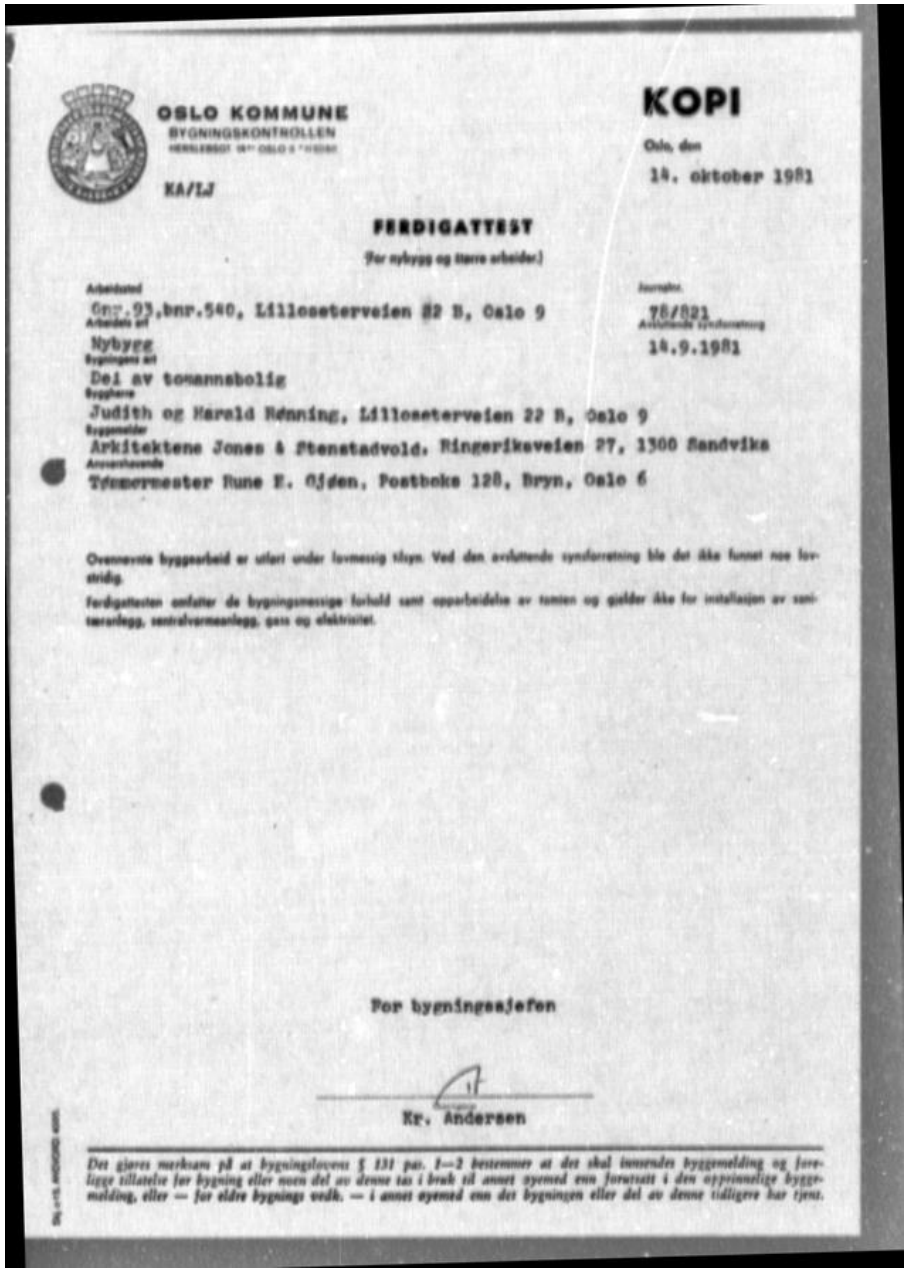
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 18 OSLO 5 TELEFON

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
14. oktober 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.93,bnr.540, Lillosetervelen 22 B, Oslo 9

Journalnr.
78/5821

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende syndforretning
14.9.1981

Bygningens art
Del av tomannsbolig

Byggherre
Judith og Harald Rønning, Lillosetervelen 22 B, Oslo 9

Byggeleder
Arkitektene Jones & Stenstadvold, Ringerikesveien 27, 1300 Sandvika

Ansvarshavende
Tømrermester Rune E. Ødøen, Postboks 128, Bryn, Oslo 6

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

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

For bygningssjefen

Kr. Andersen

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

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

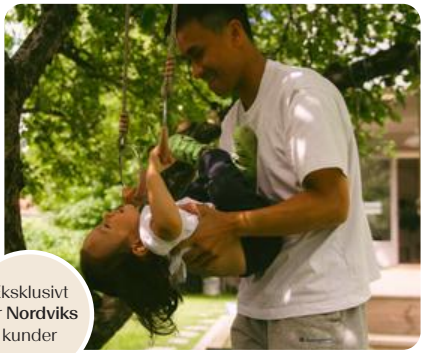
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **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: 36-0149/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lilloseterveien 22A 0957 OSLO

Betegnelse: Gnr 93, bnr 539 (ideell andel 1/1) / Gnr 93, bnr 541 (ideell andel 1/10) / Gnr 93, bnr 542 (ideell andel 1/10) 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