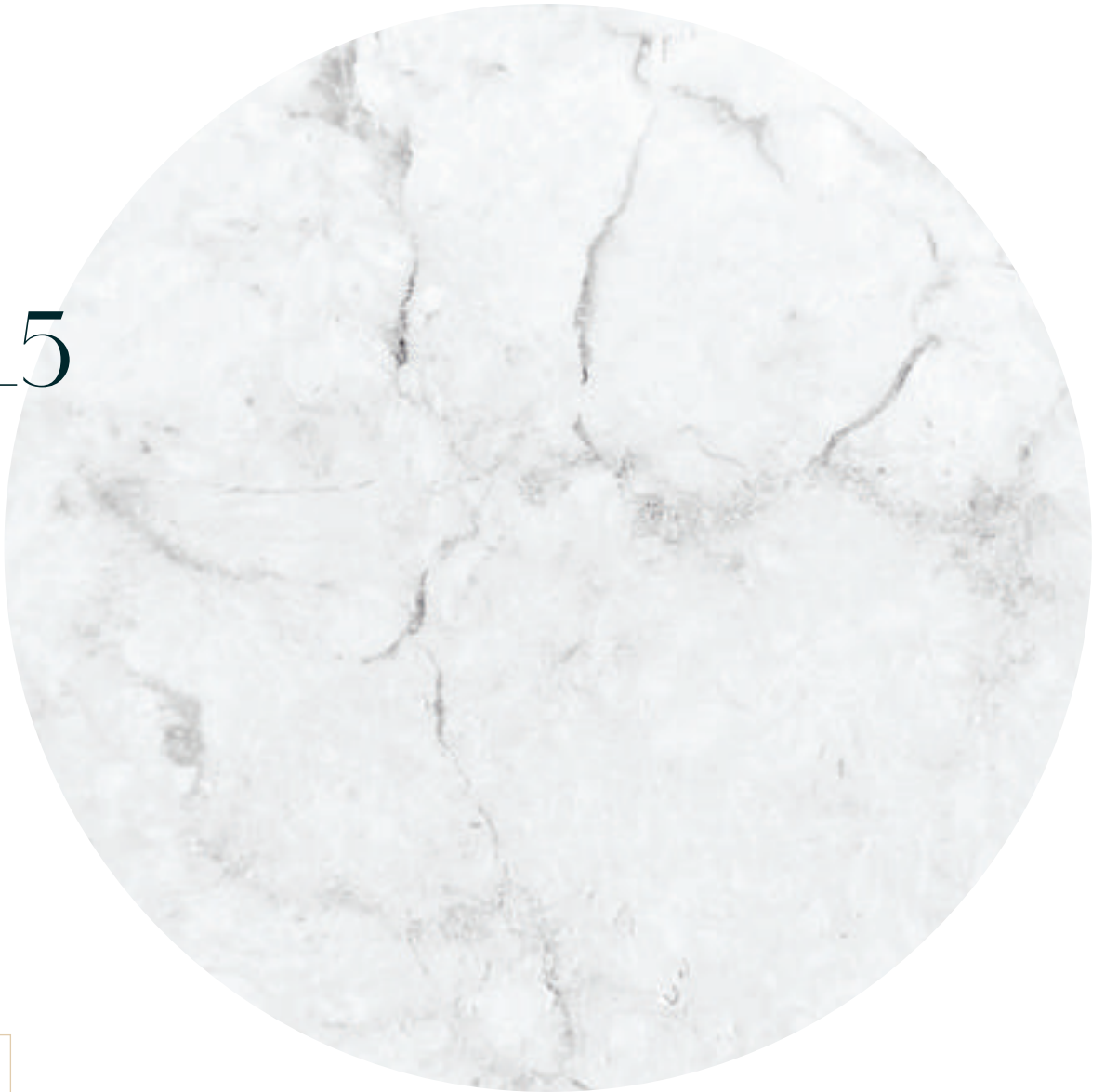


Liljeveien 15



Velkommen til

Liljeveien 15



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

Refstad

Velholdt hel tomannsbolig o/3 plan med stor solrik hage| Garasje| 5 sov, 3 bad| Ettertraktet og barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	14 600 000,-
Omkostninger	366 350,-
Totalpris	14 966 350,-
BRA-i	201 kvm
Totalt BRA	214 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1939

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no
Megler 2	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Liljeveien 15 - meget innholdsrik hel tomannsbolig over tre plan med idyllisk hage. Store deler av boligen ble vesentlig oppgradert i 2014. Her får du en stor familiebolig med fem soverom og et bad i hver etasje. Hovedetasjen har en stor lys stue med utgang til solrik hage og et lekkert kjøkken med tilknyttet spisestue. Boligen har rammetillatelse for oppføring av et tilbygg.

Kvaliteter:

- Hel tomannsbolig over 3 plan
- Kan brukes som to leiligheter
- Vesentlig oppgradert i 2014
- Stor og solrik tomt på et høyde
- God planløsning med 5 soverom
- Nydelig hage med epletre
- Tre flislagte bad fra 2014
- Kjøkken fra 2014
- Varmepumpe i 1. og 2. etasje
- Rammetillatelse for tilbygg
- Peisovn
- Garasje med lader (montert på husvegg)
- Familievennlige omgivelser
- Sokner til Refstad skole

Arealer og innhold

BRA-i:	201 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	214 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

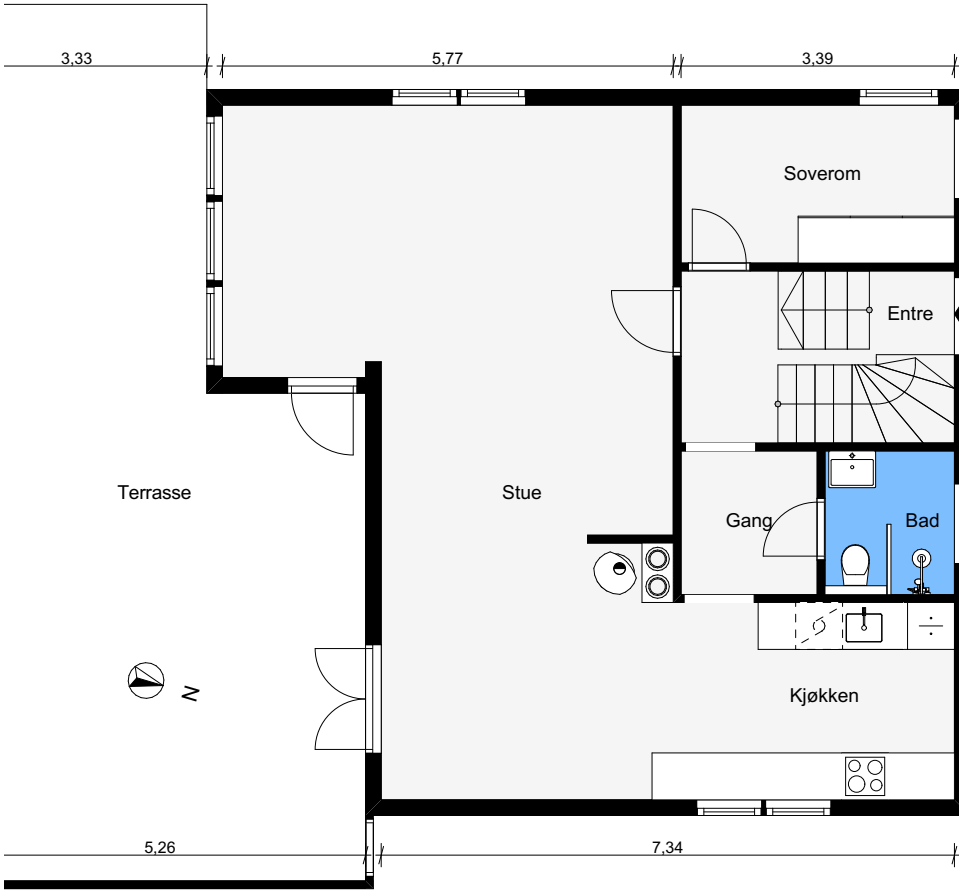
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm.
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm.

Liljeveien 15, 0586 Oslo

1. Etasje

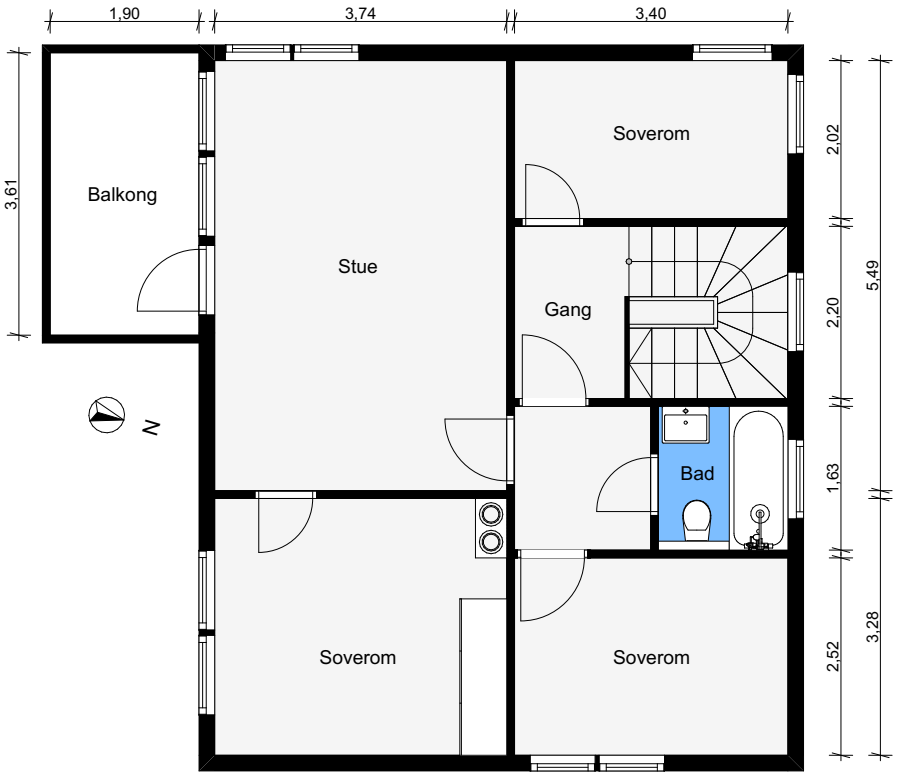


Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Liljeveien 15, 0586 Oslo

2. Etasje

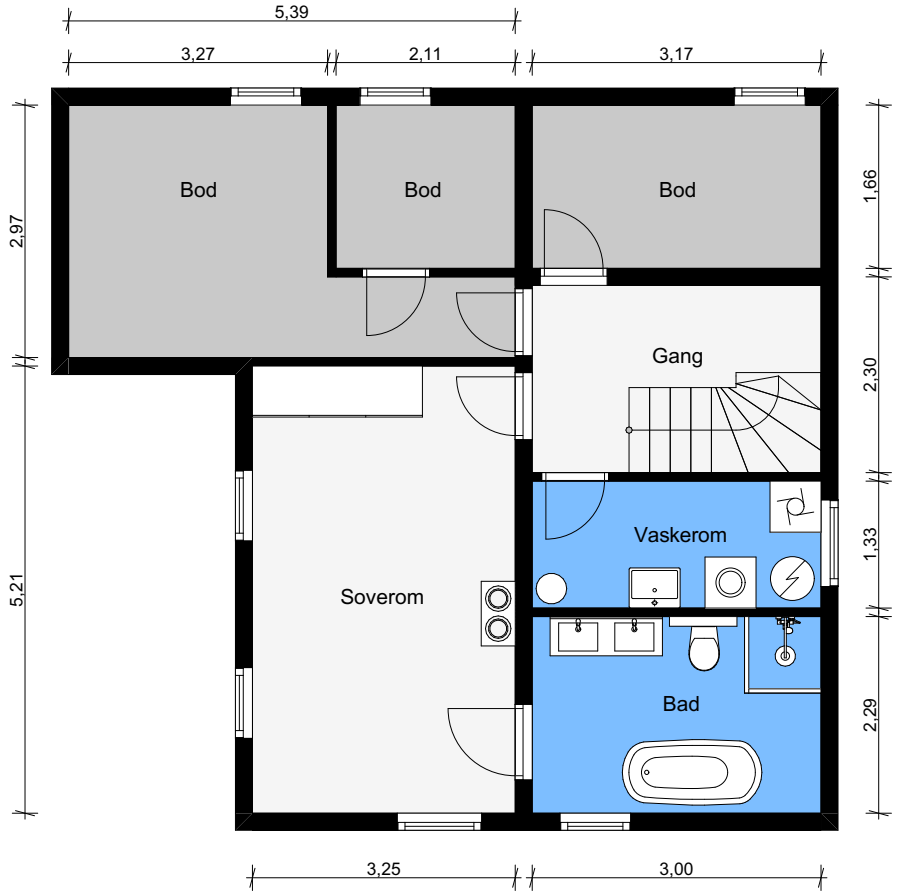


Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Liljeveien 15, 0586 Oslo

Kjelleretasje



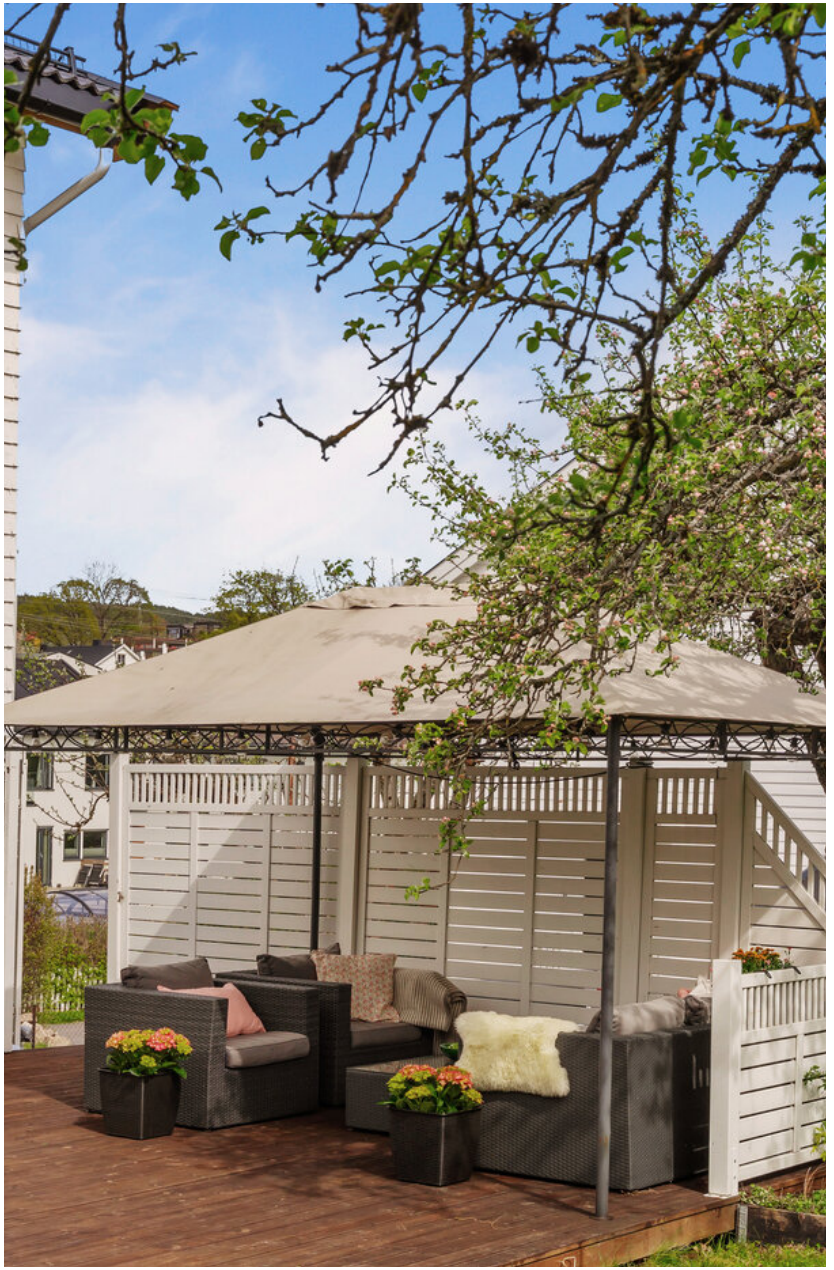
Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet







































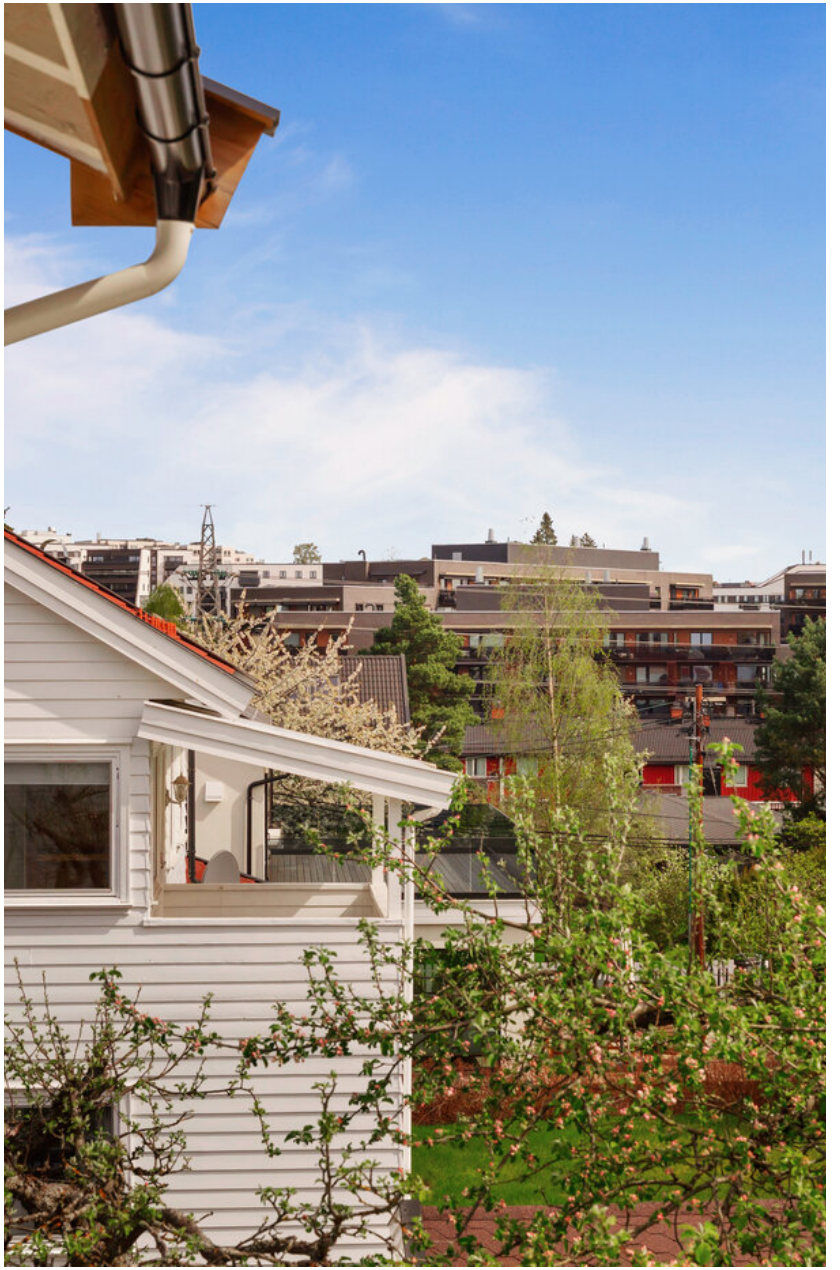



























Electrolux
BOSCH
Vaskepulver
Vaskepulver









Liljeveien 15

Nabolaget Refstad - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	**8 min** 0.6 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	**12 min** 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	**15 min** 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**12 min** 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	**15 min** 1.2 km
Kuben videregående skole	**24 min**
Valle Hovin videregående skole	**7 min**

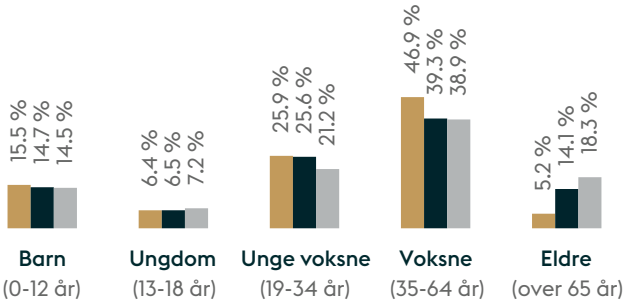
Offentlig transport

Sinsenveien Linje FB3, 23, 24	**5 min** 0.4 km
Løren T Linje 4	**11 min** 0.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**13 min** 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**19 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.1 km

Barnehager

Refstad barnehage (1-5 år) 94 barn	**4 min** 0.3 km
Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	**7 min** 0.5 km
Espira Spirea barnehage (1-5 å... 76 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refstad	1 893	928
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	3 min
Kruttverksveien balløkke	6 min
STERK treningssenter	9 min
EVO Løren	10 min

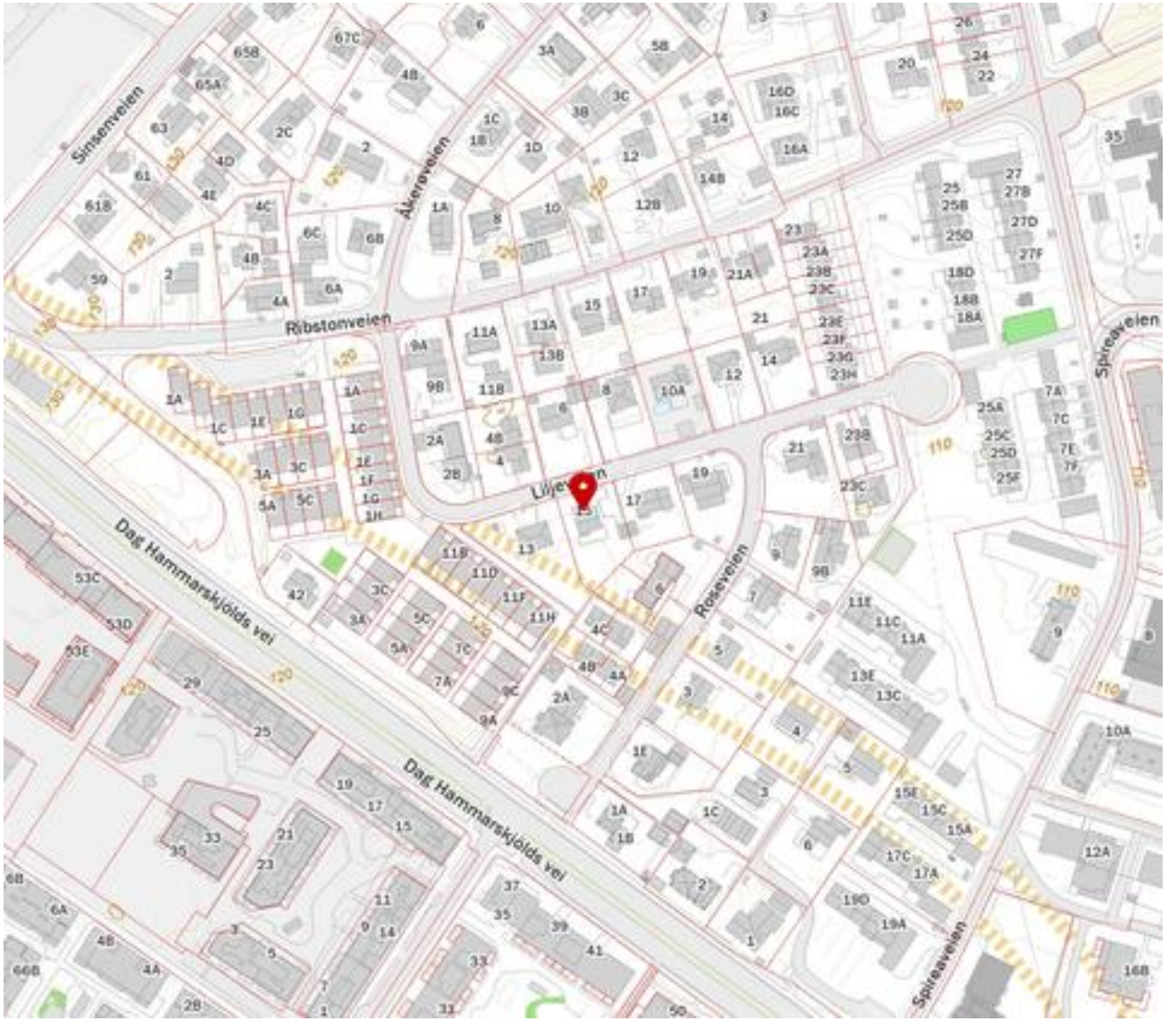
«Sentralt og allikevel et usjenert, rolig boområde med grei tilgang til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0032/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83, bnr 217 i Oslo kommune

Selgere
Ronny James Bøhn
Siv Kjølsrud Bøhn

Kjøpesum og omkostninger
14 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
365 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
366 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
385 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 966 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 985 550,- (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
1939

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 214 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 73 kvm.
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm.

Innhold

Hel tomannsbolig som brukes som enebolig; boligen er på over tre plan og inneholder følgende:
U.etg: Gang, vaskerom, bad, soverom og tre boder.
1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad.
2. etasje: Gang, stue, tre soverom, bad
Loft: Tørt oppbevaringsplass på loftet.

Tomannsboligen har to leilighetsnummer og kan tilbakestilles til den originale løsningen med to boenheter om ønskelig.

Det medfølger en garasje på 13 m².

Standard

1. ETASJE:

Entré:
innbydende entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Stuen er praktisk fordelt i ulike soner med god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til en idyllisk hage med platting på 49 m². Plattingen er vendt mot sørøst og byr på gode solforhold. Hagen er pent opparbeidet med flott beplantning og trær.

Kjøkken:
Tidløst kjøkken fra 2014 innredet med hvite, slette fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ved kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord. Kjøkkenet har også innebygd musikkanlegg i taket.

Soverom:
Romslig soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap/kommode.

Bad:
Pent flislagt bad innredet med servant, dusj og toalett. Det er varmekabler i gulvet. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE:

Gang:
Praktisk trappegang.

Stue:
Lys stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 7 m² med plass til utemøbler.

Tre soverom:
Det er tre soverom i 2. etasje, alle vendt mot rolige omgivelser. Soverommene passer utmerket som barnerom, gjesterom eller til hjemmekontor.

Bad:
Pent flislagt bad fra 2014 med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servantskap, badekar med dusj og toalett.

U. etg:

Gang:
Praktisk gang med plass til oppbevaring.

Rom brukt som soverom:
Husets største soverom er i underetasje, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Dette rommet er ikke godkjent til varig opphold. Det er omsøkt og rammetillatelse er gitt for å byggemelde og få soverommet bruksendret i fra tilleggsdel til hoveddel. Se vedlagt rammetillatelse i salgsoppgaven.

Vaskerom:
Vaskerom av god størrelse med opplegg for to vaskemaskiner og tørketrommel. Varmtvannsbereder fra 2014 på ca. 300 liter og motor for sentralstøvsuger er plassert på vaskerom.

Bad:
Stilrent, flislagt bad fra 2014 med dobbelservant i skuffeseksjon, speilskap, dusjsone, badekar og toalett. Det er varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

Tre Boder og oppbevaring på loft:
Boligen har rikelig med oppbevaringsplass. Det er tre romslige boder u. etasje. Det er også stort lagringsplass på loftet.

Øvrig:
- Mekanisk avtrekksvifte på bad og vaskerom
- Gulvvarme på alle bad, vaskerom og på kjøkken
- Varmepumpe i 1. og 2. etasje
- Peisovn
- Parkett på soverom i kjeller
- Gulvbelegg i entré
- Tregulv på øvrige rom
- Vinduer fra 2023 og 2014
- Elektrisk anlegg oppgradert i 2014
- Det ble gjennomført en del modernisering/oppgradering av boligen i 2014

Parkering

Det medfølger egen garasje. Lader montert på husveggen.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år

El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2014:
- Utvendig graving, drenering og isolering.
- Nye vinduer (5), innvendige dører (4), utvendige dører (2).
- Oppgradering kjeller; alle gulv, tak og vegger. Bad og vaskerom.
- Nye vegger og tak, sliping/maling gulv 1&2. etasje.
- Ny markterrasse og levegger
- Nye bad 1&2 etasje,
- Nytt kjøkken.
- Riving/flytting av vegger.
- Nytt rør-i-rør opplegg.
- Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og vaskerom.
- Nytt elektrisk anlegg, nye kurser og sikringsskap, stikk, nett og lys.
- Isolert yttervegger 10 cm (innblåst isolasjon).
- Nytt uteanlegg - trapp, belegningsstein, grus, graving/utfylling.
- Installert 2. stk. luft-til-luft varmepumper.

2015:
- Montert to-fløyet terrassedør.

2020:
- Installasjon av elbillader, ny kurs 32A.

2021:
- Montert ekspansjonskar for varmtvannsbereder.

2023:
- Ny stikkledning fra hus til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- Nytt tak og nedløp på hus og garasje. 5 nye vinduer.

2024:
- Endret bærende veggkonstruksjon for døråpningen til stue i 1. etasje.
- Isolert loftsluke.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robko AS, 2014 Nytt rør-i-rør opplegg i hele huset. Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og nytt vaskerom. ABC Håndverkeren AS, 2014, utførte tømrer, murer og malearbeid med Robko som prosjektleder.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robko AS, 2014 Nytt rør-i-rør opplegg i hele huset. Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og nytt vaskerom. ABC Håndverkeren AS, 2014, utførte tømrer, murer og malearbeid med Robko som prosjektleder.

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

opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robko AS, 2014 Nytt rør-i-rør opplegg i hele huset. Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og nytt vaskerom. Kvitteringer fra ABC Håndverkeren AS, 2014, som utførte tømrer, murer og malearbeid med Robko som prosjektleder, er lastet opp i boligmappa for eiendommen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øst Bygg og Tak AS, Org.nr 915 018 254, 2023 Nye tak og nedløp på hus og garasje. Gjelder komplett utskifting av tak på enebolig a) Riving av takstein, lekter, sløyfer, papp, vindskier, beslag og takrenner. b) Begge gesimser dras ut ca. 100mm. Hengesperre med 1x 48x98 monteres på lekter med kubbing på hver annen lekt c) Montering av nye vindskier 2x 22x148 impr. d) Montering av nye takrenner 125mm med nedløp 75mm og nødvendig tilbehør, stål. Armat 125 /75 e) Montering av nye forkantbeslag f) Montering av nye fuglebånd i plast g) Legging av nytt undertak diffusjonsåpent med selvklebende omlegg, Corotop h) Montering av selvklebende sløyfebånd i) Montering av nye sløyfer 30x48impr og lekter 36x48impr. j) Montering av mønebånd, ventilert k) Legging av Skarpnes Edel dobbelkrum farge: svart, med nødvendig tilbehør og møner. l) Montering av helkledning på pipe med stormtopp m) Montering av ny soilinndekning. n) Montering av nye toppbord på vindskier impr. 21x95 o) Montering av nye vindskibeslag p) Montering av snøfanger fra Lobas med S-606 konsoller og gittergelender, på begge sider ca. 20 LM. q) Montering av typegodkjent takstige/trinn med sklisikring Punkt 2. Utskifting av garasjetak a) Riving av eksisterende takbelegg, ned til taktro, beslag og takrenner b) Legging av nytt underlagsbelegg, Dpolyester c) Montering av nye trekantlekter d) Montering av nye takrenner 125mm med nedløp 75mm i stål Armat e) Montering av nye forkantbeslag f) Legging av 1-lags tekking, festes mekanisk og sveises i overlapp, avsluttning mot møne og oppkanter. Katepal Tupla FR asfalt takbelegg, med skiferstrø, 5kg.pr.kvm. g) Montering av nye gesimsbeslag, Klembeslag Ny terasse i 2014 bakkeplan, ABC Håndverkeren AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABC Håndverkeren AS, 2014 Utvendig graving, ny drenering og isolering rundt hele huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Westheim AS, 2024 Nytt elektrisk anlegg, nye kurser og sikringsskap, stikk, nett og lys.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll er utført etter 2014, men husker ikke når og finner ikke dokumentasjon på dette.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo, 2020 Installasjon av Easee elbillader, ny kurs 32A

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: Robko AS, 2014 & 2023 Nytt vannintakk og avløp fra hus til kum på egen tomt 2014. Nytt vannintakk og avløp fra kum til kommunalt VA-anlegg i forbindelse med kommunal oppgradering i hele Liljeveien 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Innredet rom i kjeller (opprinnelig bod) samt oppgradert våtrom i kjeller vesentlig og delt i separat vaskerom og bad. Arbeidet ble gjennomført av Robko AS og ABC håndverkeren i forbindelse med oppgradering av resten av eiendommen i 2013/2014. Samme dokumentasjonsgrunnlag.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABC Håndverkeren 2014 Nye vinduer (5), innvendige dører (4), utvendige dører (2) Oppgradering kjeller; alle gulv, tak og vegger. Bad og vaskerom Nye vegger og tak, sliping/maling gulv 1&2. etg Ny markterrasse og levegger AC Senteret 2014 Innkjøp og installasjon av luft-til-luft varmepumper 2 stk Fujitsu Design 9kw Norsk Husisolering AS 2014 Isolering av yttervegger 10cm Paroc Roger Bråthen agrb.no 2014 Nytt uteanlegg - trapp, beleggingsstein, grus, graving /utfylling Sparevindier 2015 Ny dobbel terrassedør 1 etg Robko AS 2021 Montering av ekspansjonskar for VVB Robko AS Øst Bygg og tak 2023 Bytte av vinduer (5 stk) i stue 1. og 2. etg. Nye vinduer fra Natre med samme mål som gamle vinduer. Husfix AS 2024 Flytting av døråpning, bæring, 2 nye innvendige dører Ny loftstrapp og isolert loftsluke.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: August 2021: Lekkasje fra toalett i 2 etg, dette medførte lekkasje rundt avløpsrør, som igjen førte til drypp lekkasje i himling bad og vaskerom kjeller. Full utbedring via forsikringsselskap. Fremtind Forsikring Skadenummer: 2144202400004. 4. mars 2025: Fukt i vegg vaskerom avdekket av takstmann ifbm inspeksjon for tilstandsrapport.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Avflassing/bobling av maling fasade.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: 2023: Ved videoinspeksjon i forbindelse med nytt vann-og kloakknett i Liljeveien og Roseveien ble det avdekket delvis brudd på avløpsrør mellom hus og kommunalt nett. Dette ble utbedret av Robko AS, som gravde opp rørtrase fra kum og ut til grøft i gate. Skiftet ut stikkledning for vann og avløp fra kum ute til ny kommunal ledning i gate. Nye vann og avløpsrør lagt klare for kommunens entreprenør, som koblet til. Fremtind Forsikring Skadenummer: 2144202400002. Igangsettinstillatelse Oslo Kommune saksnr: 202205773 - 14.

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: Noen tilfeller av sukkermaur i stue på vår/tidlig sommer. Effektivt bekjempet med en sukkerholdig forgiftet åte.

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
Eventuell kommentar: Oslo Kommune har gitt tillatelse til å bygge tilbygg 2023. Saksnummer 202205773 - 16. Arbeidet er ikke påbegynt, med unntak av ny stikkledning, som var en del av søknaden .

Bygningssakkyndig

Per Ole Bjørnstad

Byggemåte

Bygning, generelt:
Takkonstruksjon med saltak av treverk fra byggeår. Yttervegger er oppført i treverk, bindingsverk, og er antatt isolert etter gjeldene krav fra byggeår, før ytterveggen ble etterisolert med innblåst isolasjon.
Ytterveggen har blitt etterisolert med innblåst isolasjon bak kledningsbord av treverk. Selv om boligen generelt sett blir varmere, vil isolasjonen tette igjen luftingen/ventilasjonen bak kledningen, og dermed øker risikoen for at det kan oppstå fuktskader i ytterveggen.

Bygningsdel, TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Fasaden har områder med råteskadet treverk og det har blitt brukt feil overflatebehandling. Ytterveggen har ikke synlig lufting/ventilering.
Tiltak: Anbefaler å etablere lufte-/dreneringsspalte mellom vindtetting og kledning, slik at fuktigheten i ytterveggen tørker raskere og reduserer muligheten for at det vil kunne oppstå skader i bygningskonstruksjonen. Om luftingen ikke skal utbedres med å skifte kledningen, må råteskadet treverk skiftes for å stanse nedbrytningsprosessen og øke kledningens motstand mot nedbør/fuktighet. Kledningen ellers må skrapes, behandles og males på nytt.

Utvendig > Vinduer:
Vinduer har passert over halvgått forventet brukstid og har punktvise slitasje/skader.
Tiltak: Vinduene har behov for vedlikehold/utskifting.

Utvendig > Balkonger:
Terrasse over oppvarmet rom, er en risikokonstruksjon og har vedlikeholdsbehov.
Tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold/utskifting av deler på balkongen/terrassen. På grunn av at terrassen med oppvarmet rom under, er en skjult konstruksjon, bør det gjennomføres ytterligere destruktive undersøkelser, der det blant annet avrenning, vanntett sjikt/membran, isolasjon og dampsperre kontrolleres for tilstrekkelig utførelse.

Vann- og avløpsrør:
Fordelerskap for rør i rør system har symptomer på lekkasje (vann nederst i fordelerskap). Utbedret etter tidspunkt for befaring. Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet, var ikke synlig befaringsdagen. Vegghengt

toalett med innebygd sisterne har ikke synlig spalte eller automatisk lekkasjestopper.
Tiltak: Vannrør har i henhold til selger blitt kontrollert etter tidspunkt for befaring, der lekkasje fra kurs 7 har blitt stoppet. Automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner bør monteres, slik at vanntilførselen automatisk stanses ved en eventuell lekkasje. Anbefaler å etablere tilstrekkelig løsning (spalte/lekkasjestopper) for å synliggjøre/automatisk stoppe eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden avløpsrørene fungerer i dag, men som følge av alder kan skader (kondens) plutselig oppstå på eldre avløpsrør/lufting av avløp.

Drenering, grunnmur og fundamenter:
Bygningen er ikke sikret mot fukt fra grunn, og saltutslag ble registrert på grunnmur i rom under terreng og i vaskerom. Mangler topplist/klemlist på utvendig fuktsikring/grunnmursplate.
Tiltak: Gulv kan bygges opp med isolasjon og dampsperre for å redusere fuktighet mot grunn. Eldre bygninger vil allikevel alltid ha noe fuktopptak ved fundamentet (nederste del av veggkonstruksjon), slik at innvendig isolerte, plateslåtte rom må kontrolleres jevnlig. Saltutslag på grunnmur i rom under terreng, er vanlig for eldre grunnmurer og er et symptom på fuktighet i konstruksjon/overflate.
Topplist/klemlist må monteres på utvendig fuktsikring/grunnmursplate.

Terrengforhold:
Stedvis lokale ujevnheter med mulighet for vannansamling langs bygningens grunnmur.
Tiltak: For å lede overvann ut fra bygningen, kan det gjøres terrengjusteringer, utbedre dreneringen eller etablere renner.

Bad, kjeller > Overflater gulv:
Fallforhold utenfor dusjsone registreres til under 1:100 og det er ikke synlig tettesjikt/membranoppkant på 15 mm ved dørterskel.
Tiltak: For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med 15 mm oppkant ved dørterskel, når det er under 1:100 fall til sluk på gulvet utenfor dusjsone, må oppkanten økes. Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

Vaskerom > Overflater:
Fallforhold utenfor dusjsone registreres til under 1:100 og det er ikke synlig tettesjikt/membranoppkant på 15 mm ved dørterskel. Høydeforskjell fra slukrist til overkanten av det vanntette sjiktet/membran, er lavere enn preakseptert ytelse på 25 mm ved dørterskel.
Tiltak: For at alt vann skal ledes til sluk, må fall til sluk utbedres i henhold til preaksepetere ytelser. Alternativt til preakseptert ytelse, kan det legges frem en analyse som viser at fall til sluk er tilstrekkelig.
For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med høydeforskjell på minimum 25 mm fra slukrist til vanntett sjikt/membran ved dørterskel, må høydeforskjellen økes. Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vanntett sjikt/membran var ikke synlig i sluk eller bak sokkelflis/våtsone.
Tiltak: Ytterligere undersøkelser av vanntett sjikt/membran må gjennomføres. Det må etableres vanntett sjikt/membran, om dette ikke har blitt lagt/kan dokumenteres.

Bad, 1. etasje > Overflater vegger og himling:
Horisontalriss over nest nederste flisrad i dusjsone.

Bad, 2. etasje > Overflater gulv:

Fallforhold utenfor dusjsone registreres til under 1:100 og det er ikke synlig tettesjikt/membranoppkant på 15 mm ved dørterskel. Høydeforskjell fra slukrist til overkanten av det vanntette sjiktet/membran, er lavere enn preakseptert ytelse på 25 mm ved dørterskel.
Tiltak: For at alt vann skal ledes til sluk, må fall til sluk utbedres i henhold til preaksepetere ytelser. Alternativt til preakseptert ytelse, kan det legges frem en analyse som viser at fall til sluk er tilstrekkelig.
For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med høydeforskjell på minimum 25 mm fra slukrist til vanntett sjikt/membran ved dørterskel, må høydeforskjellen økes. Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i våtrommene, kjøkken, entré og gang i kjeller
- Varmepumpe i 1. og 2. etasje

- Peisovn
- Elektrisk varme med panelovn

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 053,-pr. 2025

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

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: 243,-
Renovasjonsgebyr: 10 254,89,-
Vann- og avløpsgebyr: 19 554,88,-

Eiendomsskatt

Kr 2 055,- 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.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 990 946,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 963 785,- pr. 2023
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.

Tomt

Adkomst

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

Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på populære Refstad, i et idyllisk og grønt boligområde perfekt for barnefamilier. Her bor du med gangavstand til både skoler, barnehager, kollektivtransport, flotte rekreasjonsområder og et godt utvalg servicetilbud. Områdene Økern og Løren ligger kun en kort spasertur unna og er i rivende utvikling, med nye boligprosjekter, næring og spennende bylivstilbud.

Løren byr i tillegg på vakre parkområder, blant annet med lekeplasser og skulpturer inspirert av Peer Gynt, samt Kanonhallen, som fungerer som kulturarena for ulike arrangementer. Hele bydelen er i sterk vekst og preges av omfattende, fremtidsrettede byfornyelsesprosjekter.

Etter at Ringveien ble lagt i tunnel, har området fått et betydelig løft. Tidligere industribygg forsvinner til fordel for nye boligområder, og en ny miljøgate er etablert. Sykkelfelt knytter området til både sentrum via Grünerløkka og til marka via Trondheimsveien, noe som gjør det enkelt å bevege seg miljøvennlig i hverdagen. Det er også kort vei til både Storo og Nydalen med sitt varierte tilbud av butikker, kafeer og kollektivknutepunkter.

Rett i nærheten finner du Refstadjordet og Løren idrettspark, som tilbyr kunstgressbaner, sandvolleyball og innebandyhall, i tillegg til Løren ishall. I nærområdet finnes også treningssentre, tennisanlegg, ridesenter og Oslo skisenter på Grefsenkollen.

For de som søker naturopplevelser, ligger Lillomarka lett tilgjengelig med et stort nettverk av tur- og skiløyper, samt idylliske badevann som kan nytes både sommer og vinter. Trollvann og Grefsenkollen er også flotte turmål innen kort avstand.

Nærområdet inkluderer også Bjerkedalen park, et storsatsingsprosjekt med flott beplantning, promenadeområder, sandstrand og dam. Hovinbekken renner gjennom parken og danner et vakkert fossefall - et naturlig midtpunkt i dette frodige og moderne grøntområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger en godkjent for søknad om endring. Endringen innebærer etablering av tilbygg ved entré og ble mottatt 27.03.2023 hos kommunen.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 7/4/1938.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for garasjen datert 10/5/1960.

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

Pågående plan- og byggesaker:

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer: 202102096
Vedtatt/ behandlet av: Forslag

Liljeveien 15 - Oppføring av tilbygg - Inngangsparti med terrasse
Saksnummer: 202205773
Status: Endret tillatelse gitt

Liljeveien 10 - Bygging av utendørs svømmebasseng
Saksnummer: 202206887
Status: Tillatelse gitt

Roseveien 9 B - Bruksendring av to rom i underetasje til bolig
Saksnummer: 202450059
Status: Tillatelse gitt

Liljeveien 3 C - Bruksendring av del av kjeller og utvidelse av vinduer
Saksnummer: 202551248
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Roseveien 1 E - Bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202550261
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Roseveien 1 E - Riving av enebolig og garasje
Saksnummer: 202306284
Status: Rammetillatelse gitt

Spireaveien 11 A - Bruksendring av kjeller til bolig, underbygging og fasadeendring
Saksnummer: 202218444
Status: Rammetillatelse gitt

Ribstonveien 1 B - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202104292
Status: Tillatelse gitt

Ribstonveien 4 A - Utvidelse av garasje, bruksendring og underbygging av kjeller og diverse ytre endringe
Saksnummer: 202306119
Status: Rammetillatelse gitt

Ribstonveien 6 B - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202553081
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Åkerøveien 1 C - Oppføring av tomannsbolig
Saksnummer: 202305961
Status: Rammetillatelse gitt

Åkerøveien 4 A - Oppføring av sommerstue
Saksnummer: 201716224
Status: Tillatelse gitt

Ved Roseveien 1 - Oppføring av to kommunale boliger
Saksnummer: 202313623
Status: Søknad avslått

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/83/217:
10.05.1938 - Dokumentnr: 6599 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

06.09.1938 - Dokumentnr: 10317 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

11.05.1960 - Dokumentnr: 5662 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.07.1977 - Dokumentnr: 16320 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1937 - Dokumentnr: 9610 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 83 BNR 50
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

10.06.1938 - Dokumentnr: 912126 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 83, BNR. 218 OG 219

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 150 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 500,-

Samlet skal selger betale kr. 217 090,- 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 3. mai 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Liljeveien 15

Tilstandsrapport

Enebolig (Horisontaldelt tomannsbolig)
Liljeveien 15, 0586 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21067-1440 **Referansenummer:** IA2952

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

CERTUS TAKST

Certus Takst utfører takst av bolig og eiendom i Oslo, Asker og Bærum.

Boligtakster som tilbys er blant annet:
- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport)
- Takst for kjøp av bolig (forhåndsbefaring, overtakelse og reklamasjon ved kjøp av ny eller brukt bolig).
- Ulike verditakster (forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig).
- Andre typer takseringsoppdrag.

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift
Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon) og Norsk Takst.
Ta kontakt for takst eller les mer om Certus Takst

HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

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.

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

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

Eneboligen (registrert som horisontal tomannsbolig) fra 1937 ligger på Refstad i bydelen Bjerke.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Antatt fundamentert til faste masser og grunnmur av betong.
Bærende veggkonstruksjon av treverk, bindingsverk. Fasader med kledningsbord av treverk.
Etasjeskiller av treverk, bjelkelag. Takkonstruksjon av treverk med saltak, og er tekket med takstein.
I 1951 ble veranda kledd inn til en del av oppholdsrom i 1. etasje og det ble gitt rammetillatelse for et tilbygg i 2022.
Det ble gjennomført en del modernisering/oppgradering av boligen i 2014.

PARKERING
Biloppstillingsplasser og garasje på eiendommen.
.

Enebolig (Horisontaldelt tomannsbolig) - Byggeår: 1939

INNVENDIG Gå til side

Boligen har varierte overflater med blanding av nyere og eldre overflater.
Gulv: Fliser i våtrom, kjøkken, gang i kjeller og 2. etasje. Gulvbelegg i entre. 1-stavs parkett i soverommet i kjeller.
Konstruksjonsmaterialer i boder. Tregulv ellers.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Teglstein i gang.
Konstruksjonsmaterialer i boder. Varierte overflater med stående panel og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Originalt tak/himling i stuene i 1. etasje og 2. etasje.
Varierte overflater med panel og malte overflater ellers.

OPPVARMING
Gulvvarme i våtrommene, kjøkken, entre, gang i kjeller.
Varmepumpe i stue i 1.- og 2. etasje. Varmelist ved to-fløyet dør.
Elektrisk varme med panelovner ellers.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig (Horisontaldelt tomannsbolig)

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

Det er fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning fra byggeår, der boligen er inndelt som en horisontaldelt tomannsbolig og ikke en enebolig, der blant annet kjeller og trappegang, var fellesareal fra byggeår.
Bærende veggkonstruksjon har blitt endret, men har ikke blitt omsøkt til kommunen.

Garasje

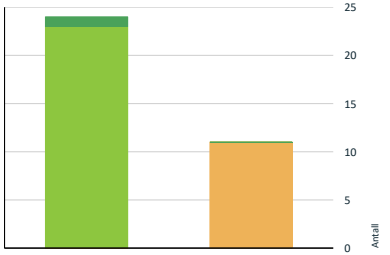
• Det foreligger ikke tegninger

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er kravene til lyd, ventilasjon, fuktsikring, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som er nyere enn 2010 som har blitt registrert med avvik ut fra forhåndsgodkjente løsninger (preaksepterte ytelser), kan allikevel være tilstrekkelig utført, men det må fremlegges dokumentasjon (analyse) som kan vise til at funksjonskrav i byggteknisk forskrift er ivaretatt.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik, enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde for om det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen og kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (Horisontaldelt tomannsbolig)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer, eldre Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann- og avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering, grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG)

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår fra Ambita Infoland.

Vedlikehold
EIER OPPLYSER OM:
2014:
- Utvendig graving, drenering og isolering.
- Nye vinduer (5), innvendige dører (4), utvendige dører (2).
- Oppgradering kjeller; alle gulv, tak og vegger. Bad og vaskerom.
- Nye vegger og tak, sliping/maling gulv 1&2. etasje.
- Ny markterrasse og levegger
- Nye bad 1&2 etasje,
- Nytt kjøkken.
- Riving/flytting av vegger.
- Nytt rør-i-rør opplegg.
- Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og vaskerom.
- Nytt elektrisk anlegg, nye kurser og sikringsskap, stikk, nett og lys.
- Isolert yttervegger 10 cm (innblåst isolasjon).
- Nytt uteanlegg - trapp, belegningsstein, grus, graving/utfylling.
- Installert 2. stk. luft-til-luft varmepumper.

2015:
- Montert to-fløyet terrassedør.

2020:
- Installasjon av elbillader, ny kurs 32A.

2021:
- Montert ekspansjonskar for varmtvannsbereder.

2023:
- Ny stikkledning fra hus til kommunalt vann- og avløpsanlegg.
- Nytt tak og nedløp på hus og garasje. 5 nye vinduer.

2024:
- Endret bærende veggkonstruksjon for døråpningen til stue i 1. etasje.
- Isolert loftsluke.
-

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med saltak av treverk fra byggeår. Taktekking med profilerte takstein, er utvendig besiktiget fra bakkeplan. Undertak av treverk/taktro/rupanel har ikke blitt skiftet.
Det er montert snøfangere og stigetrinn/plattform til pipe.

Takrenner og nedløp skal lede overflatevann til grunn. Forhold under bakkenivå er ikke en del av undersøkelsene for en tilstandsrapport.
Bordene ytterst på taket mot kortvegg/gavl (vindskier) har ikke blitt overflatebehandler og vedlikehold av disse må påregnes.

Eier opplyser om at taktekking, takrenner og nedløp ble skiftet i 2023.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk, bindingsverk, og er antatt isolert etter gjeldene krav fra byggeår, før ytterveggen ble etterisolert med innblåst isolasjon.
Ytterveggen har blitt etterisolert med innblåst isolasjon bak kledningsbord av treverk. Selv om boligen generelt sett blir varmere, vil isolasjonen tette igjen

Tilstandsrapport

luftingen/ventilasjonen bak kledningen, og dermed øker risikoen for at det kan oppstå fuktskader i ytterveggen.

Veggkonstruksjonen lot seg ikke undersøke, da dette er en lukket konstruksjon. Fasader har kledningsbord av treverk. Vedlikehold av fasader må alltid regnes med.
Oppbyggingen av konstruksjonen har endret seg siden byggeår, og gjelder blant krav til tetthet, isolasjon, lyd og lufting/ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fasaden har områder med råteskadet treverk og det har blitt brukt feil overflatebehandling.
Ytterveggen har ikke synlig lufting/ventilering.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å etablere lufte-/dreneringsspalte mellom vindtetting og kledning, slik at fuktigheten i ytterveggen tørker raskere og reduserer muligheten for at det vil kunne oppstå skader i bygningskonstruksjonen.
Om luftingen ikke skal utbedres med å skifte kledningen, må råteskadet treverk skiftes for å stanse nedbrytningsprosessen og øke kledningens motstand mot nedbør/fuktighet. Kledningen ellers må skrapes, behandles og males på nytt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har saltak av treverk, ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig i loft.
Eier opplyser om at det ikke var lufting øverst ved kortvegg (mønet) tidligere, men at det har blitt etablert. Lufting ved gesims ser ut til å ha blitt tettet, men det er ikke synlig fuktighet i kaldloft. På utsiden av luftingen på langsidene, må det påregnes å vedlikehold med blant annet overflatebehandling. Det registreres noe fuktmerker rundt pipe, men merkene ser ut til å være av eldre dato.

Oppbyggingen av en konstruksjonen har endret seg siden byggeår, og gjelder blant krav til tetthet, isolasjon, lyd og lufting/ventilasjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer med varierende alder fra 2023 og 2014.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Vinduene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver. Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

TG 2 Vinduer, eldre

Eldre vinduer med varierende alder og tilstand.
Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold.
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvgått forventet brukstid og har punktvise slitasje/skader.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene har behov for vedlikehold/utskifting.

TG 1 Dører

Inngangsdør, balkongdører har 2-lags glass fra 2014 og to-fløyet dør med 3-lags glass fra 2015.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Å avdekke eventuelle punkterte glassfelt kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

for dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasse på ca. 49 m², med utgang fra kjøkken og stue i 1. etasje.
Bærende konstruksjon og terrassebord av treverk.

Sørøstvendt balkong/terrasse over oppvarmet rom på ca. 7 m² , med adkomst fra stue i 2. etasje.
Det gjøres oppmerksom på at terrasse over oppvarmet rom, er en risikokonstruksjon og er den takkonstruksjonen som oftest er utsatt for skader. Skadene oppstår på grunn av utett vanntett sjikt/membran, manglende/svak utførelse for isolasjon , dampsperre og avrenning av nedbør og smeltevann.

Krav til utforming av rekkverk har blitt endret siden byggeår på grunn av HMS. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,00 m, der nivåforskjellen er under 10 m.
Det vil ikke være et krav om at en bygningsdel som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes opp til dagens krav, selv om balkonger skal kontrollers mot dagens krav. Tilstandsgraden vurderes da rekkverket har utforming som var vanlig for byggeår, og fastsetting av tilstandsgrad samsvarer med veiledning til tryggere bolighandel av DiBK (Direktoratet for byggkvalitet).

Jevnlig vedlikehold av overflater må alltid regnes med.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse over oppvarmet rom, er en risikokonstruksjon og har vedlikeholdsbehov.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold/utskifting av deler på balkongen/terrassen.
På grunn av at terrassen med oppvarmet rom under, er en skjult konstruksjon, bør det gjennomføres ytterligere destruktive undersøkelser, der det blant annet avrenning, vanntett sjikt/membran, isolasjon og dampsperre kontrolleres for tilstrekkelig utførelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har varierte overflater med blanding av nyere og eldre overflater.
Gulv: Fliser i våtrom, kjøkken, gang i kjeller og 2. etasje. Gulvbelegg i entre. 1-stavs parkett i soverommet i kjeller. Konstruksjonsmaterialer i boder. Tregulv ellers.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Teglstein i gang. Konstruksjonsmaterialer i boder. Varierte overflater med stående panel og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Originalt tak/himling i stuene i 1. etasje og 2. etasje. Varierte overflater med panel og malte overflater ellers.

Deler av boligen har en del innredning/oppbevaring og alle overflater var ikke tilgjengelig under befaringen, deriblant bodene. Overflatene ellers har normal bruksslitasje, i forhold til alder. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt oppført etter gjeldene krav fra byggeår. I eldre bygninger vil det være knirk og større skjevheter på gulvets overflate. Kjøper må forutsette at gulv har vesentlige/store skjevheter.
En eventuell oppretting av gulv til lik høyde i alle rom, vil kunne medføre store kostnader. En omfattende oppretting vil heller ikke alltid la seg gjennomføre på grunn av konstruksjonen og vekt. Bygningsdelen er ikke vurdert, da denne ikke er en del av undersøkelsene som nevnes i Forskrift til avhendingslova.

Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. For boliger som er til og med 2. etasjer over bakkeplan, anbefales det å gjennomføre en radonmåling.

Tilstandsrapport

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).
I henhold til strålevernforskriften er utleier ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i en utleiebolig. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og er viktig å merke seg ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Pipe og ildsted

Ildsted/Peisovn i stue og eldre ovn for koks i stue i 2. etasje. Den eldre ovnen er koblet til pipeløpet, men er ikke i bruk i henhold til opplysninger fra eier og dette ildstedet kan med fordel demontere eller skiftes til et nytt rentbrennende ildsted.
Funksjonalitet og innvendig pipeløp er ikke vurdert, da dette ikke er med i undersøkelsesnivået for tilstandsrapporter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at pipeløpet har blitt rehabilitert den senere tid eller om det er fyringsforbud.

Innvendige trapper

Krav til utforming og sikkerhet i trapper har blitt endret siden byggeår, der blant annet det er endrede krav til åpninger, håndløpere og størrelse på trinn med mer. Kjøper må forutsette at trapp har vesentlige/store avvik ut fra dagens krav. Det er ikke et krav at bygningsdeler som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes til dagens krav. På generelt grunnlag anbefales det alltid at sikkerheten i trapper økes, der det lar seg gjennomføre. Bygningsdelen er ikke vurdert, da denne ikke er en del av undersøkelsene som nevnes i Forskrift til avhendingslova.

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i regi av eier i 2014.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse (beskrivelse, godkjenninger og bilder), vurderes utførelsen for fall til sluk (oppkant ved dørterskel) og innebygget sisterne, etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Utførelsen kan være riktig utført, men løsningene må dokumenteres, for å kunne bekrefte riktig utførelse.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Dusjsone med ca. 10 mm nedsenk og ca. 1:100 fall til sluk, men på grunn av at det er rullestein i dusjsonen, blir det liggende noe vann ved sluk.
Høydeforskjell fra slukrist til gulvoverflate ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforhold utenfor dusjsone registreres til under 1:100 og det er ikke synlig tettesjikt/membranoppkant på 15 mm ved dørterskel.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med 15 mm oppkant ved dørterskel, når det er under 1:100 fall til sluk på gulvet utenfor dusjsone, må oppkanten økes.
Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i avgrenset dusjsone. Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slike undersøkelser er ikke en del av en tilstandsrapport. Bygningsdelen er skjult og vurderes ut fra alder.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbelt heldekkende servant har 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med glassdører, badekar og vegghengt toalett.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom med ventil inn til vaskerom. Det kan med fordel etableres spalte under dørblad til soverom også.

KJELLERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da veggenes våtsone er plassert mot vaskerom.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy/Protimeter MMS 3. Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble renovert i regi av eier 2014.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse (beskrivelse, godkjenninger og bilder), vurderes utførelsen for fall til sluk (oppkant ved dørterskel) og innebygget sisterne, etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Utførelsen kan være riktig utført, men løsningene må dokumenteres, for å kunne bekrefte riktig utførelse.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater

Veggflater med panel, tak/himling med malte overflater.
Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Fall på gulv har ca. 1:100 fall til sluk.
Høydeforskjell fra slukrist til gulvoverflate ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fallforhold utenfor dusjsone registreres til under 1:100 og det er ikke synlig tettesjikt/membranoppkant på 15 mm ved dørterskel.
Høydeforskjell fra slukrist til overkanten av det vanntette sjiktet/membran, er lavere enn preaksepterte ytelse på 25 mm ved dørterskel.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at alt vann skal ledes til sluk, må fall til sluk utbedres i henhold til preaksepetere ytelser.
Alternativt til preaksepterte ytelse, kan det legges frem en analyse som viser at fall til sluk er tilstrekkelig.
For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med høydeforskjell på minimum 25 mm fra slukrist til vanntett sjikt/membran ved dørterskel, må høydeforskjellen økes.
Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slike undersøkelser er ikke en del av en tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vanntett sjikt/membran var ikke synlig i sluk eller bak sokkelflis/våtsone.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av vanntett sjikt/membran må gjennomføres. Det må etableres vanntett sjikt/membran, om dette ikke har blitt lagt/kan dokumenteres.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærtutstyr med utslagsvask har 1-greps blandebatteri, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder og motor for sentralstøvsuger er plassert på vaskerom.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom i dørblad.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da vegger i våtsone er ved tilstøtende bad.

Overflatesøk og fuktmåling på treverk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy/Protimeter MMS 3.
Det ble registrert fukt på vegg ved stakeluke og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til den synlige fukten.

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet ble renovert i regi av sameiet i 2014.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse med beskrivelse, godkjenninger og bilder, vurderes tilstandsgraden etter alder. For innbygget sisterne til vegghengt toalett og der det registreres fall utenfor dusjsone som er mindre enn 1:100 og oppkant på 15 mm ikke er synlig. Disse

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

bygningsdelene vil vurdert etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Selv om det ikke er framlagt dokumentasjon, kan bygningsdelen være riktig utført, men at løsningene ikke kan bekreftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.
Vindu er plassert i dusjsone og utsettes for bruksvann. Anbefaler å ha ettersyn med vinduet og tørke bort vann fra karmer/lister/foringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Horisontalriss over nest nederste flisrad i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Dusjsone med ca. 10 mm nedsenk og ca. 1:100 fall til sluk.
Fall på gulv utenfor dusjsone har ca. 1:100 fall til sluk.
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 30 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk plassert i nedsenket dusjhjørne/dusjnisje.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Bygningsdelene er skjult og tilstandsgraden vurderes ut fra alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Frittstående med 1-greps blandebatteri, vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjhjørne/dusjnisje har svingbar glassdør og 2-greps blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom under dørblad.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da dusjsonen er plassert mot yttervegg og integrert kjøleskap.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy/Protimeter MMS 3. Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i regi av eier i 2014.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse (beskrivelse, godkjenninger og bilder), vurderes utførelsen for fall til sluk (oppkant ved dørterskel) og innebygget sisterne, etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Utførelsen kan være riktig utført, men løsningene må dokumenteres, for å kunne bekrefte riktig utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.
Vindu er plassert i dusjsone og utsettes for bruksvann. Anbefaler å ha ettersyn med vinduet og tørke bort vann fra karmer/lister/foringer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Fall i dusjsonen var ikke mulig å undersøke, da dusjsonen består av et badekar.
Høydeforskjell fra slukrist til gulvoverflate ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 6 mm.

Inspeksjonsluken til sluket burde ha vært større (minimum 200 x 200 mm ventilasjonsrist) for å forenkle rensing av sluk og bedre ventilasjonen under badekaret. Det gjøres oppmerksom på at badekar mot yttervegg og/eller for lite lufting, ofte fører til at det oppstår fuktrelaterte skader på overflaten innenfor badekaret. Større ventilasjon av innbygget badekar bør etableres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforhold utenfor dusjsone registreres til under 1:100 og det er ikke synlig tettesjikt/membranoppkant på 15 mm ved dørterskel.
Høydeforskjell fra slukrist til overkanten av det vanntette sjiktet/membran, er lavere enn preakseptert ytelse på 25 mm ved dørterskel.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at alt vann skal ledes til sluk, må fall til sluk utbedres i henhold til preaksepetere ytelser.
Alternativt til preakseptert ytelse, kan det legges frem en analyse som viser at fall til sluk er tilstrekkelig.
For å ivareta preaksepterte ytelser i TEK 17 med høydeforskjell på minimum 25 mm fra slukrist til vanntett sjikt/membran ved dørterskel, må høydeforskjellen økes.
Alternativt kan det lages en analyse som beskriver at utførelsen er tilstrekkelig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under badekar og på grunn av plasseringen til toalettet, var det ikke mulig å undersøke sluket. Sluket er allikevel mulig å rense, da sluket ligger i nærhet til åpningen.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slike undersøkelser er ikke en del av en tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant har 1-greps blandebatteri, badekar med svingbar glassdører og vegghengt toalett.

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom i dørblad.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det er badekar i dusjsonen og bruksvann ledes til sluk.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy/Protimeter MMS 3. Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med stekeovn. platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann- og avløpsrør

Vannrør av plast/rør i rør system fra 2014. Kursliste for vannrør har blitt fremlagt.
Fordelerskap har overløp som synliggjør eventuelt lekkasjevann via spalte i vegg/Siklemikk. Overløpet ble fylt med vann under befaringen og virket som tiltenkt, men lekkasjevannet blir ledet mot vegg uten vanntett sjikt/membran. Hovedstoppekran og reduksjonsventil er plassert på vaskerom.
Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

Avløpsrør fra 2014 ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig.
Stakeluke på vaskerom. På loft er det eldre avløpsrør av metall til lufting. Eier opplyser om at det kun er lufterøret fra 2. etasje som ikke har blitt skiftet. Det anbefales å kasse inn lufterøret på loftet, slik at det ikke oppstår kondens på grunn av varmen fra lufterøret og utføre kamerainspeksjon av eldre lufterør, for å avdekke tilstanden på røret.

Eier opplyser om at stikkledninger har blitt rehabilitert frem til det kommunale tilkoblingspunktet.
Det har også blitt opplyst om at det tidligere har vært en vannskade på innebygget sisterne i 2. etasje, der skaden ble utbedret i regi av forsikringsselskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fordelerskap for rør i rør system har symptomer på lekkasje (vann nederst i fordelerskap). Utbedret etter tidspunkt for befaring.
Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet, var ikke synlig befaringsdagen.
Veggehengt toalett med innebygd sisterne har ikke synlig spalte eller automatisk lekkasjestopper.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsrør/lufting av avløp, fra 2. etasje og til over tak.
-

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannrør har i henhold til selger blitt kontrollert etter tidspunkt for befaring, der lekkasje fra kurs 7 har blitt stoppet.
Automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner bør monteres, slik at vanntilførselen automatisk stanses ved en eventuell lekkasje.
Anbefaler å etablere tilstrekkelig løsning (spalte/lekkasjestopper) for å synliggjøre/automatisk stoppe eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden avløpsrørene fungerer i dag, men som følge av alder kan skader (kondens) plutselig oppstå på eldre avløpsrør/lufting av avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med friskluftstilførsel fra ventiler i vinduer. Eldre vinduer har ikke ventiler, men tilluft kommer allikevel inn i boligen som utettheter rundt omramming. Anbefaler å montere vinduer med ventiler, da nyere vinduer er tettere enn de eldre vinduene. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre friskluft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufte etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ventiler må ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.
Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumper med innedeler i stue 1. og 2. etasje. Periodisk vedlikehold med service på anlegget anbefales utført hvert 2-3 år.
Det er fremvist fakturaer for montering av varmepumper i 2014 og eier har opplyst om at det ble gjennomført service i 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter og ekspansjonskar 18 liter, fra 2014 er plassert i rom med sluk.
Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er 20 år.

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 har totalt 21 kurser (jordfeilautomater 17 stk.) med 19 fordelingskurser, overspenningsvern, overbelastningsvern på 50 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).

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.
   Oppgradert i 2014

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nåværende eier/kunde har kun kjennskap til elektriske arbeider som har blitt utført under eget eie og eier/kunde opplyser om at disse arbeidene er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremlagte samsvarserklæringer er vedlagt i tilstandsrapporten.

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

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

Generell kommentar

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkingsutstyr (brannslukningsapparat) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

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?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

I henhold til NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)/Eiendomsverdi/Propcloud ligger boligen i et aktsomhetsområde for støy (grønn støysone 50-55 dB) og kvikkleire, Kartgrunnlaget er en oversikt av arealer, som kan være utsatt for fare og brukes blant annet til hensynssoner og utarbeidelse av kommunens planbestemmelser. For ytterligere informasjon om aktsomhetssoner, kan en kontakte NVE eller kommunen.

TG 2 Drenering, grunnmur og fundamenter

Fuktsikring av bygningsdeler skal hindre at vann/fuktighet trenger inn i eller blir stående mot bygningskonstruksjonen.
Overvann ledes via takrenner og nedløp til grunn.

Bygningen antas ikke å være sikret mot fukt fra grunn, da dette ikke var vanlig fra byggeår. Eier har opplyst om at det ble etablert drenering (grunnmursplate) og isolering av yttervegg i 2014.

Fundament ligger skjult under grunnmur av murverk/betong og er ikke mulig å undersøke.
Oppbyggingen av en grunnmur/yttervegg mot terreng har endret seg siden byggeår, der det blant annet er endrede krav til fuktsikring og isolasjon. Fuktighet mot grunn er vanlig for eldre bygninger og det anbefales å ha nyere drenering med fagmessig utførelse og ha minst 50 % av den totale isoleringen på kald side (utsiden av grunnmur/yttervegg og under gulv konstruksjon), slik at sjansen for fuktrelaterte skader ikke oppstår.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det ble registret saltutslag på grunnmur i bod og det ble registret fuktighet på vegg i nærhet til utslagsvask/stakeluke for rør på vaskerom.
Det er ikke kjent om fuktigheten kommer fra avløpsrør eller fra grunn, men det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen er ikke sikret mot fukt fra grunn, og saltutslag ble registrert på grunnmur i rom under terreng og i vaskerom.
Mangler topplist/klemlist på utvendig fuktsikring/grunnmursplate.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv kan bygges opp med isolasjon og dampsperre for å redusere fuktighet mot grunn. Eldre bygninger vil allikevel alltid ha noe fuktopptak ved fundamentet (nederste del av veggkonstruksjon), slik at innvendig isolerte, plateslåtte rom må kontrolleres jevnlig.
Saltutslag på grunnmur i rom under terreng, er vanlig for eldre grunnmurer og er et symptom på fuktighet i konstruksjon/overflate.
Topplist/klemlist må monteres på utvendig fuktsikring/grunnmursplate.

Forstøtningsmurer

Støttemurer som har nivåforskjell over 0,5 meter til hardt underlag, skal sikres (rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende) for å forebygge eventuelle skader. Der det er mykt underlag skal det sikres når nivåforskjellen er over 3 meter.

TG 2 Terrengforhold

Det ser ut til at det kan være mulighet for vannansamling ved bygningen, på grunn av noe redusert fallforhold ut fra bygningen og lokale ujevnheter.

Vurdering av avvik:

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Stedvis lokale ujevnheter med mulighet for vannansamling langs bygningens grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lede overvann ut fra bygningen, kan det gjøres terrengjusteringer, utbedre dreneringen eller etablere renner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent.

Standard
Garasje har plate på mark og ringmur av betong.
Bærende veggkonstruksjon av treverk, bindingsverk. Fasader med kledningsbord av treverk.
Takkonstruksjon av treverk med saltak, og er tekket med asfaltpapp.

Tilgang til garasje via garasjeport (vippeport).

Vedlikehold
EIER OPPLYSER OM:
2023 - Skiftet taktekking.
-

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig (Horisontaldelt tomannsbolig)

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjelleretasje	62			62	
1. etasje	73			73	49
2. etasje	66			66	7
SUM	**201**				**56**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Gang, Bad, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Soverom 1		
1. etasje	Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 2		
2. etasje	Gang, Bad, Stue, Soverom 4, Soverom 3, Soverom 5		

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom i kjelleretasje ble målt til ca. 2,22 m.
Romhøyder av utvalgte rom i 1. etasje ble målt til ca. 2,53 m i stue og ca. 2,48 m på bad.
Romhøyder av utvalgte rom i 2. etasje ble målt til ca. 2,57 m i stue og ca. 2,45 m på bad.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

ENDRING AV BÆRING
Endring av bærende veggkonstruksjon har ikke blitt omsøkt til kommunen, men det har blitt utarbeidet et notat av sivilingeniør RH Jacobsen, der det beskrives hvordan bæringen kan endres.

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning fra byggeår, der boligen er inndelt som en horisontaldelt tomannsbolig og ikke en enebolig, der blant annet kjeller og trappegang, var fellesareal fra byggeår.
Bærende veggkonstruksjon har blitt endret, men har ikke blitt omsøkt til kommunen.

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: Fremlagt dokumentasjon for bruk av håndverkertjenester, er opplyst om under den aktuelle bygningsdelen eller på siden for dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, kan ha en annen standard for brannmessige forhold, enn det som er vanlig i dag. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet.
For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging. Denne beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. I bygninger med ett trappeløp, uten omkringliggende mulighet for rømning, er det ofte at brannvesenets stigebil er en del av boligens alternative rømningsvei. En slik rømning krever at stigebilen har tilstrekkelig plass og høyde. Brannmessige spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

RØMNINGSVEI/UTGANG FRA BRANNCELLE
Vinduer/alternativ rømningsvei må maksimalt være 1,0 m fra gulvet og til vindusåpningen, om det ikke er utført tiltak som bidrar til enklere rømning. Rømingsvinduet i soverom i kjelleretasje er plassert for høyt over gulvet og tiltak for enklere rømning må utføres. Sintef Byggforsk 520. 391/Rømning via vindu. Krav og utforming, viser til at en fastmontert benk eller lignende under vinduet kan bidra til enklere rømning ut av vinduet.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av at det var en del inventar/oppbevaring under befaringen, var det vanskelig å måle arealet nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig (Horisontaldelt tomannsbolig)	178	23
Garasje	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Ronny James Bøhn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	217	0	0	883.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liljeveien 15

Hjemmelshaver

Bøhn Ronny James, Bøhn Siv Kjølsrud

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Tatt i bruk i 1937. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998.
Det foreligger en godkjent for søknad om endring. Endringen innebærer etablering av tilbygg ved entré og ble mottatt 27.03.2023 hos kommunen.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos kommunen.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.			Gjennomgått		Nei
Plantegninger.		Plantegning byggeår, plantegning innbygging av veranda.	Gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Faktura for håndtverkertjenester.		Det er fremlagt en del fakturaer. Fakturaene er tilgjengelig på Boligmappa.no.	Gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er under punktet for elektrisk anlegg.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 brannmessige 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.

Liljeveien 15, 0586 OSLO
Gnr 83 - Bnr 217
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

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/IA2952

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

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Liljeveien 15

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	WESTHEIM AS	Firma/Navn:	Ronny Bøhn
Kontaktperson:	Morten Westheim	Kontaktperson:	
Adresse:	Risløkkfaret 19	Adresse:	Liljeveien 15
Postnr/Sted:	0583 Oslo	Postnr/Sted:	0586 Oslo
Telefon:	91777245	Telefon:	
E-post:	morten@westheim.no	E-post:	ronnybohn@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	27810	Kundenummer:	10255
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ronny Bøhn		
Adresse:	Liljeveien 15		
Postnr/Sted:	0586 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Nybygg
Nettsystem:	230V IT
Arbeidsbeskrivelse:	Totalrehabilitering av enebolig.
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2010
Type anlegg:	Bolighus

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

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Morten Westheim
Dato:	2014-09-25
Signatur:	Elektronisk signert av Morten Westheim. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OneCo

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	OneCo Elektro AS
Kontaktperson:	EIRIK AARUP
Adresse:	Brynsveien 12
Postnr/Sted:	0667 Oslo
Telefon:	915 04 090
E-post:	oce.post@oneco.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	996 669 173
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Ronny Bøhn	
Kontaktperson:		
Adresse:	Liljeveien 15	
Postnr/Sted:	0586 OSLO	
Telefon/Mobil:		90558517
E-post:	ronnybohn@gmail.com	
Kundenummer:	34523	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Ronny Bøhn		
Adresse:	Liljeveien 15		
Postnr/Sted	0586 OSLO	Boligmappe nr:	ADO3521

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
1069971	09.12.2020	16.12.2020

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☐ Endring		Type installasjon:	
Utført iht:	☑ NEK 400		Utg:	2018	
	☐ Annet		Beskr:		

Beskrivelse/Kommentar

Lagt opp ny 3x32A kurs og montert Easee Home lader fra
Tibber. Lader er montert på husveggen ved parkeringa. Kabelen går opp under kledningen og bort mot inngangsdøra og inn gjennom murveggen og i kjellertrappa er kabelen lagt i kanal.så går den opp gjennom taket og opp til hoved etasjen og så går det videre opp til øverste etasje der sikringsskapet er. Her er det montert en 32a sikring

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

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

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Lars Erik Kindberg
Dato:	16.12.2020
Signatur:	Lars Erik Kindberg

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OneCo

Ansvarlig montør: OSCAR JOHANNES
VAHLGREN JAKOBSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bøhn, Siv Kjølsrud	9578-5998-4-799607	2025-03-04 20:27:28
Bøhn, Ronny James	9578-5995-4-922677	2025-03-04 18:26:10

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
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
34-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Liljeveien 15, 0586 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Ronny James Bøhn, Siv Kjølsrud Bøhn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2014

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: 93256663
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robko AS, 2014 Nytt rør-i-rør opplegg i hele huset. Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og nytt vaskerom. ABC Håndverkeren AS, 2014, utførte tømrer, murer og malearbeid med Robko som prosjektleder.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robko AS, 2014 Nytt rør-i-rør opplegg i hele huset. Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og nytt vaskerom. ABC Håndverkeren AS, 2014, utførte tømrer, murer og malearbeid med Robko som prosjektleder.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robko AS, 2014 Nytt rør-i-rør opplegg i hele huset. Opplegg og installasjon av 3 x nye bad, nytt kjøkken og nytt vaskerom. Kvitteringer fra ABC Håndverkeren AS, 2014, som utførte tømrer, murer og malearbeid med Robko som prosjektleder, er lastet opp i boligmappa for eiendommen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øst Bygg og Tak AS, Org.nr 915 018 254, 2023 Nye tak og nedløp på hus og garasje. Gjelder komplett utskifting av tak på enebolig a) Riving av takstein, lekter, sløyfer, papp, vindskier, beslag og takrenner. b) Begge gesimser dras ut ca. 100mm. Hengesperre med 1x 48x98 monteres på lekter med kubbing på hver annen lekt c) Montering av nye vindskier 2x 22x148 impr. d) Montering av nye takrenner 125mm med nedløp 75mm og nødvendig tilbehør, stål. Armat 125 /75 e) Montering av nye forkantbeslag f) Montering av nye fuglebånd i plast g) Legging av nytt undertak diffusjonsåpent med selvklebende omlegg, Corotop h) Montering av selvklebende sløyfebånd i) Montering av nye sløyfer 30x48impr og lekter 36x48impr. j) Montering av mønebånd, ventilert k) Legging av Skarpnes Edel dobbelkrum farge: svart, med nødvendig tilbehør og møner. l) Montering av helkledning på pipe med stormtopp m) Montering av ny soilinndekning. n) Montering av nye toppbord på vindskier impr. 21x95 o) Montering av nye vindskibeslag p) Montering av snøfanger fra Lobas med S-606 konsoller og gittergelender, på begge sider ca. 20 LM. q) Montering av typegodkjent takstige/trinn med sklisikring Punkt 2. Utskifting av garasjetak a) Riving av eksisterende takbelegg, ned til taktro, beslag og takrenner b) Legging av nytt underlagsbelegg, D-polyester c) Montering av nye trekantlekter d) Montering av nye takrenner 125mm med nedløp 75mm i stål Armat e) Montering av nye forkantbeslag f) Legging av 1-lags tekking, festes mekanisk og sveises i overlapp, avsluttning mot møne og oppkanter. Katepal Tupla FR asfalt takbelegg, med skiferstrø, 5kg.pr.kvm. g) Montering av nye gesimsbeslag, Klembeslag Ny terasse i 2014 bakkeplan, ABC Håndverkeren AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABC Håndverkeren AS, 2014 Utvendig graving, ny drenering og isolering rundt hele huset.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Westheim AS, 2024 Nytt elektrisk anlegg, nye kurser og sikringsskap, stikk, nett og lys.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll er utført etter 2014, men husker ikke når og finner ikke dokumentasjon på dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo, 2020 Installasjon av Easee elbillader, ny kurs 32A

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: Robko AS, 2014 & 2023 Nytt vannintakk og avløp fra hus til kum på egen tomt 2014. Nytt vannintakk og avløp fra kum til kommunalt VA-anlegg i forbindelse med kommunal oppgradering i hele Liljeveien 2023.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Innredet rom i kjeller (opprinnelig bod) samt oppgradert våtrom i kjeller vesentlig og delt i separat vaskerom og bad. Arbeidet ble gjennomført av Robko AS og ABC håndverkeren i forbindelse med oppgradering av resten av eiendommen i 2013/2014. Samme dokumentasjonsgrunnlag.

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

Eventuell kommentar: Finnes ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABC Håndverkeren 2014 Nye vinduer (5), innvendige dører (4), utvendige dører (2) Oppgradering kjeller; alle gulv, tak og vegger. Bad og vaskerom Nye vegger og tak, sliping/maling gulv 1&2. etg Ny markterrasse og levegger AC Senteret 2014 Innkjøp og installasjon av luft-til-luft varmepumper 2 stk Fujitsu Design 9kw Norsk Husisolering AS 2014 Isolering av yttervegger 10cm Paroc Roger Bråthen agrb.no 2014 Nytt uteanlegg - trapp, beleggingsstein, grus, graving /utfylling Sparevindier 2015 Ny dobbel terrassedør 1 etg Robko AS 2021 Montering av ekspansjonskar for VVB Robko AS Øst Bygg og tak 2023 Bytte av vinduer (5 stk) i stue 1. og 2. etg. Nye vinduer fra Natre med samme mål som gamle vinduer. Husfix AS 2024 Flytting av døråpning, bæring, 2 nye innvendige dører Ny loftstrapp og isolert loftsluke

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: August 2021: Lekkasje fra toalett i 2 etg, dette medførte lekkasje rundt avløpsrør, som igjen førte til drypp lekkasje i himling bad og vaskerom kjeller. Full utbedring via forsikringsselskap. Fremtind Forsikring Skadenummer: 2144202400004. 4. mars 2025: Fukt i vegg vaskerom avdekket av takstmann ifbm inspeksjon for tilstandsrapport.

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

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

Ja

Beskriv: Avflassing/bobling av maling fasade.

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?

Ja

Beskriv: 2023: Ved videoinspeksjon i forbindelse med nytt vann-og kloakknett i Liljeveien og Roseveien ble det avdekket delvis brudd på avløpsrør mellom hus og kommunalt nett. Dette ble utbedret av Robko AS, som gravde opp rørtrase fra kum og ut til grøft i gate. Skiftet ut stikkledning for vann og avløp fra kum ute til ny kommunal ledning i gate. Nye vann og avløpsrør lagt klare for kommunens entreprenør, som koblet til. Fremtind Forsikring Skadenummer: 2144202400002. Igangsettinstillatelse Oslo Kommune saksnr: 202205773 - 14

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: Noen tilfeller av sukkermaur i stue på vår/tidlig sommer. Effektivt bekjempet med en sukkerholdig forgiftet åte.

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?

Nei

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? Salgsoppgave 2014 Byggesøknad/arkitekttegninger tilbygg 2023

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

Eventuell kommentar: Oslo Kommune har gitt tillatelse til å bygge tilbygg 2023. Saksnummer 202205773 - 16. Arbeidet er ikke påbgynt, med unntak av ny stikkledning, som var en del av søknaden .

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bøhn, Ronny James	**2025-03-04**	**Bøhn, Siv Kjølsrud**	**2025-03-04**

Identifikasjon: bankID Bøhn, Ronny James

Identifikasjon: bankID Bøhn, Siv Kjølsrud

SIGNICAT

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Kolderups vei 12F
0587 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.01.2023
Mari Igesund	202205773 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Christiansen	

Adresse: LILJEVEIEN 15
Tiltakshaver: SIV KJØLSRUD BØHN
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 83/217/0/0
Søker: MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Tiltaksart: Tilbygg

Igangsettingstillatelse (del 1) - Liljeveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg - Inngangsparti med terrasse, mottatt 20.01.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter utvendige private stikkledninger.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Eiendommen ligger på Løren i bydel Bjerke i et variert småhusområde. Søknaden omfatter oppføring av tilbygg med et nytt inngangsparti mot nord, samt bruksendring avdeler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202205773	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

922737509 MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS	SØK, tkl 1, ansvarlig søker PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for arkitektur, planløsninger og fasader
997395360 RØRLEGGER OG BOLIG KONSULENTEN AS	PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for VA-ledninger utvendig UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for VA-ledninger utvendig

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202205773

Klagefristen er tre uker

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger
Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

Følg saken på Saksinnsyn
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Kolderups vei 12F
0587 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.03.2023
Mari Igesund	202205773 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Christiansen	

Adresse:	LILJEVEIEN 15	Eiendom:	83/217/0/0
Tiltakshaver:	SIV KJØLSRUD BØHN	Søker:	MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Tillatelse til endring - Liljeveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 23.03.2023.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 01.11.2022. Endringssøknaden omfatter utvidelse av tilbygg mot vest.

Endringen er ikke nabovarslet på nytt, da opprinnelig nabovarsel omfattet tilbygget som omsøkt i endringen, uten nabomerknader.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Løren i bydel Bjerke i et variert småhusområde. Søknaden omfatter oppføring av tilbygg med et nytt inngangsparti mot nord, samt bruksendring avdeler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring.

Endringen omfatter utvidelse av tilbygget med 1,0 meter mot vest, og en utvidelse av tilbygg langs vestre fasade av boligen. Utvidelsen er oppgitt å ha bebygd areal på 6,95 m2, bruksareal på 5,0 m2, og § BYA er oppgitt å være 19,8 %.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan Småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), S- 4220, vedtatt 15.03.2006 med endringer vedtatt 12.06.2013.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater
Det foreligger uttalelse fra Statens vegvesen datert 04.10.2022:

«Statens vegvesen åpner for å gi dispensasjon fra hensynssone tunnel i forhold til det omsøkte tiltaket i Liljeveien 15. Vi ser i utgangspunktet på dette tiltaket som relativt beskjedent, og overkommelig rent teknisk sett.

Vi understreker at alt grave-, og eventuelle sprengningsarbeider må omsøkes og forhåndsgodkjennes av Statens vegvesen.»

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser
Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelsesstruktur og terrenget på tomten

Tilbygget plasseres mot nord og vest. Boligene i nærområdet er plassert med en tilnærmet lik avstand til vei, og det er langs samme side av vei alt tilbygg med inngangsparti mot vei. Tiltaket tilpasser seg eksisterende struktur.
Tiltaket medfører kun mindre endringer av terreng og er i tråd med reguleringsbestemmelsenes § 6.5.

Tiltakets utforming

Endringen utføres som en forlengelse av godkjente tilbygg og vurderes å tilfredsstille pbl. § 29-2 vedrørende visuelle kvaliteter.

Andre vurderinger
Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Privatrettslige forhold
Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205773			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	E4	01.08.2022	6/15
Fasade øst	E5	01.08.2022	6/16
Situasjonsplan	D1	22.03.2023	15/5
Plan kjeller	E1	20.03.2023	15/6
Plan 1. etasje	E2	20.03.2023	15/7
Plan 2. etasje	E3	20.03.2023	15/8
Fasade vest	E6	20.03.2023	15/9
Fasade nord	E7	20.03.2023	15/10
Fasade sør	E8	20.03.2023	15/11

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket skal plasseres 4,0 meter fra nabogrensen og 10,0 meter fra midten av regulert Liljeveien.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202205773	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
922737509 MARI IGESUND SIVILARKITEKT AS	SØK, tkl 1, ansvarlig søker PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for arkitektur, planløsninger og fasader
997395360 RØRLEGGER OG BOLIG KONSULENTEN AS	PRO, tkl 1, ansvarlig prosjekterende for VA-ledninger utvendig UTF, tkl 1, ansvarlig utførende for VA-ledninger utvendig

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202205773

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Vi har til informasjon mottatt klager på vedtak om opphevelse av midlertidig forbud mot tiltak datert 15.02.2023 (saksnummer 202204703), og klagesaken er ikke endelig avgjort. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell endring av opphevelsesvedtaket som følge av klagesaksbehandling, kan medføre konsekvenser for dette vedtaket.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

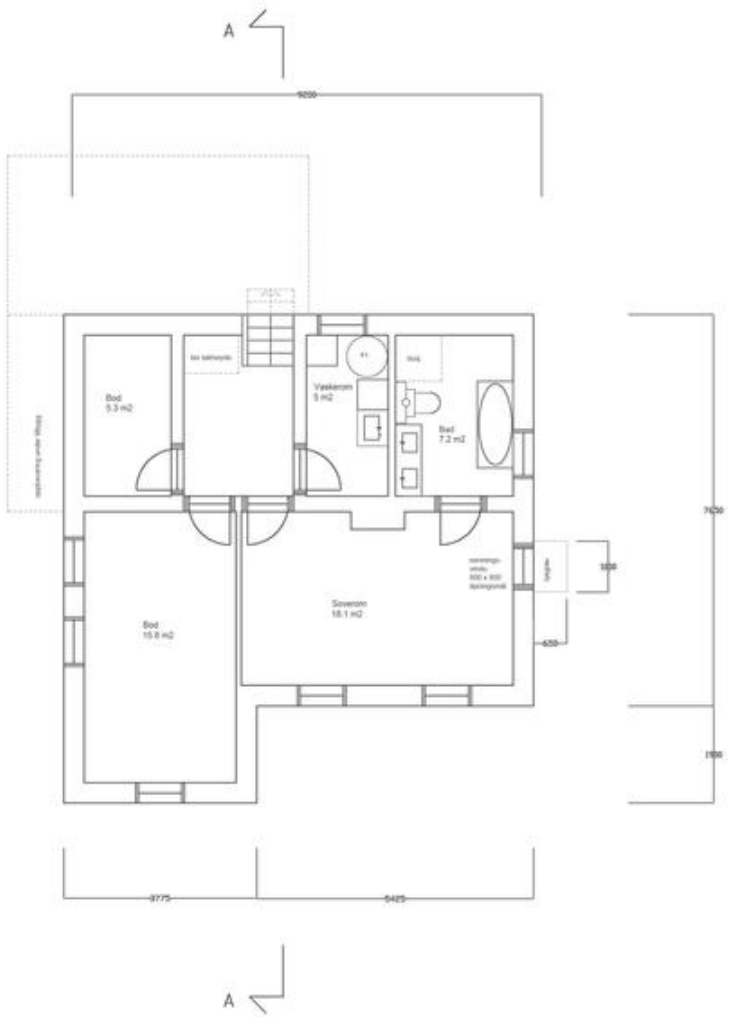
Ragnhild Christiansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
SIV KJØLSRUD BØHN, LILJEVEIEN 15, 0586 OSLO



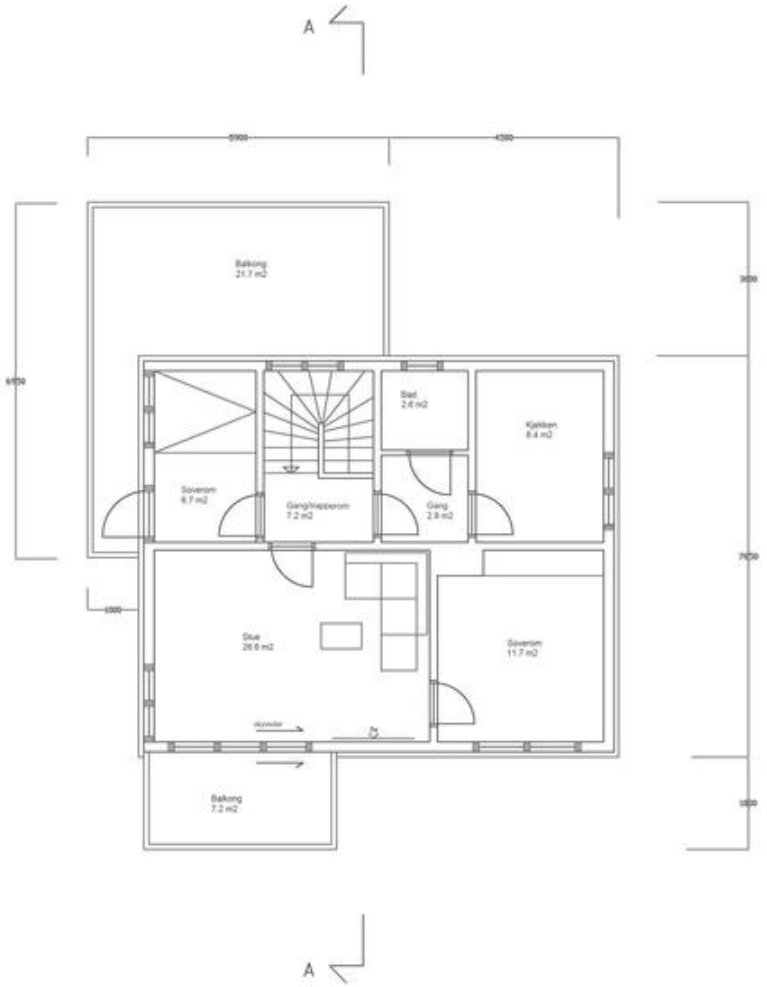
Plan 1

Tiltak	Endring av gitt tillatelse tilbygg
Adresse	Gnr/bnr 83/217 Liljeveien 15 0586 Oslo
Tiltakshaver	Siv Kjolsrud Bohn og Ronny Bohn
Ansvarlig søker	Siv.ark Mari Ipsrund Kolderups vei 12 F, 0587 Oslo Mob 95700669 Org.nr 922737509
Revisjon	A
Dato	20.03.2023
Navn	Plan 1
Tegnet av	MI
A3 / Vedlegg	E2
Skala	1 : 100



Plan kjeller

Tiltak	Endring av gitt tillatelse tilbygg
Adresse	Gnr/bnr 83/217 Liljevcien 15 0586 Oslo
Tiltakshaver	Siv Kjolsrud Bohn og Ronny Bohn
Ansvarlig søker	Siv.ark Mari Igesund Kolderups vei 12 F, 0587 Oslo Mob 95700669 Org.nr 912737509
Revisjon	A
Dato	20.03.2023
Navn	Plan kjeller
Tegnet av	MI
A3 / Vedlegg	E1
Skala	1 : 100



Plan 2

Tiltak	Endring av gitt tillatelse tilbygg
Adresse	Gnr/bnr 83/217 Liljevcien 15 0586 Oslo
Tiltakshaver	Siv Kjolsrud Bohn og Ronny Bohn
Ansvarlig søker	Siv.ark Mari Igesund Kolderups vei 12 F, 0587 Oslo Mob 95700669 Org.nr 912737509
Revisjon	A
Dato	20.03.2023
Navn	Plan 2
Tegnet av	MI
A3 / Vedlegg	E3
Skala	1 : 100

L.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 372 1938.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Edgar Smith

under 7/4 1938 *anmeldte byggearbeide*

---Våningshus---

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 217,

tomt nr. *vei* nr. 446,

tilhørende Sigurd Ottesen,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 26/4-39 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 8/9 1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 22/2 1939.

Feiermesteren, den 6/9 1939.

Aker bygningskontroll 27 september 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Levert 28/9.39.

A.W.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Byggingskontrollens reg.

Arbeidssted	83/217 Liljeveien 5.	Journalnr. 60/949	Tegn.nr. 1.-
Arbeidets art	Garasje for en bil.	Innlevert 6/4-60	
Bygningens art			
Byggherre	Sigurd Ottesen, Liljeveien 5. tlf. 212767.		
Byggemelder	" - "		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 APR 1960

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

- 8 APR 1960

For bygningssjefen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddelgs~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

Oslo veivesen, den 20/4 - 60

F. Aasland

3000. 6-59. R. A. —

Erklæring

vedrørende

Gnr. 83, bnr. 217.
Eiendom

Garasje for en bil.
Arbeidets art

60/949.
Bygn.kontr. j.nr.

Den 10/5-60 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Byggherre

Oslo, den 10. mai 1960.

Sigurd Ottesen
Byggherres underskrift.

Sigurd Ottesen
Skjøteinnehavers underskrift.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 MAI 1960

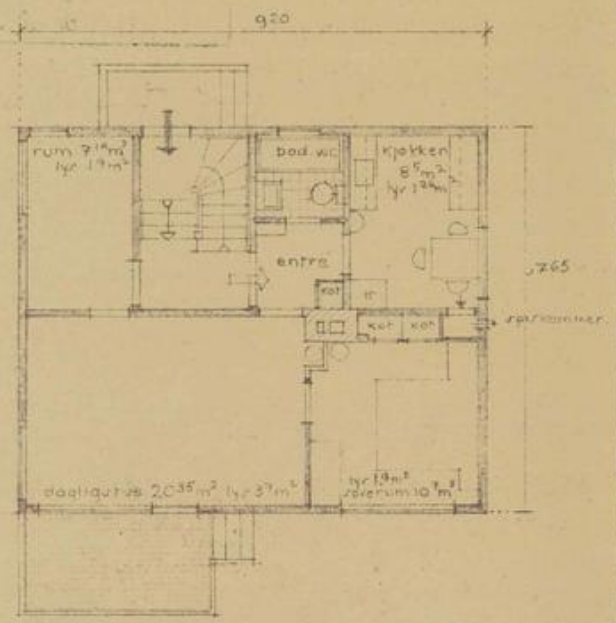
Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglesning. Gebyr kr. 10 *er betalt* 11/5 60

Oslo byskriverkontor, den 11/5

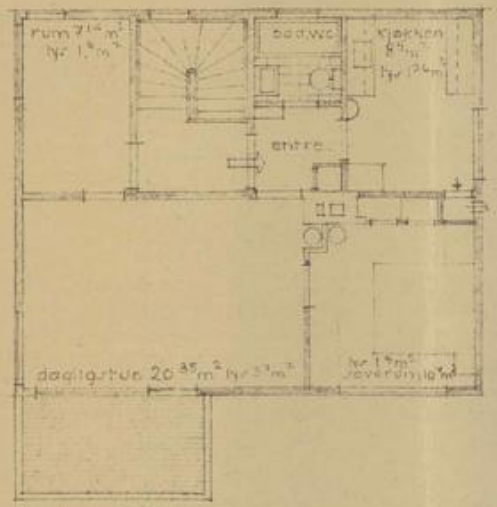
6000. 3-58. R. A. 7/3-58. Ek.

Aker Byggesak nr. 83, 217-218-219
6

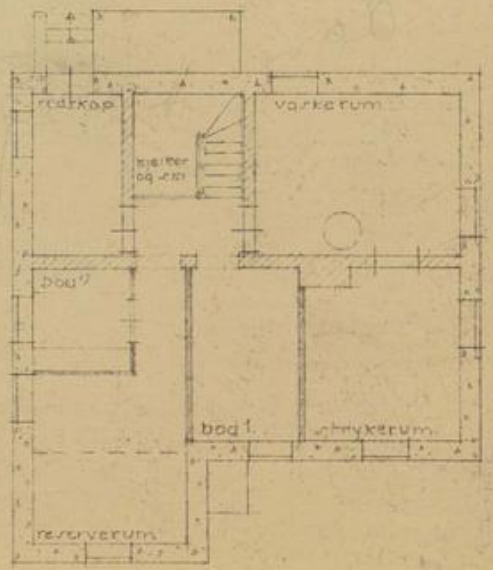
OSLO BYGNINGSKONTROLL
02383 A -7.APR.1939



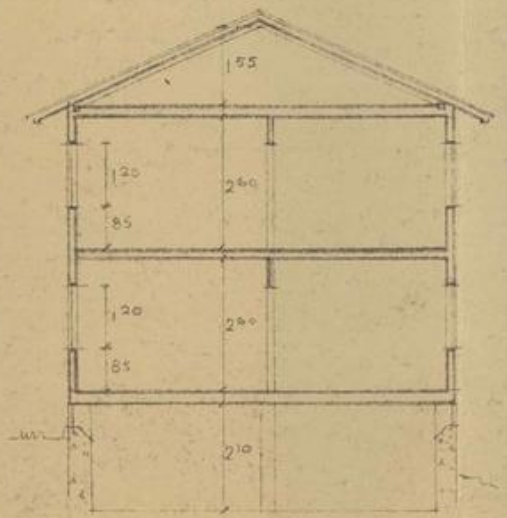
1ste etasje



2den etasje



kjeller



snitt

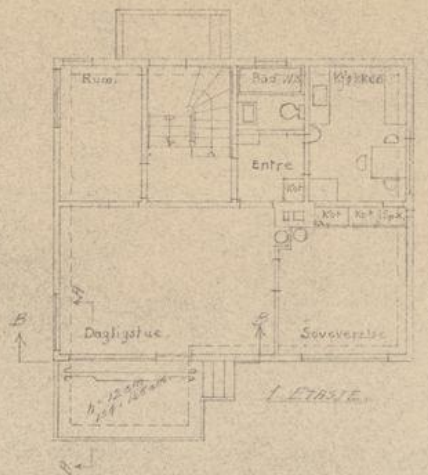
Tomannsbolig Herr Sigurd Ottesen	Tnr 83 Gnr 217 218 219
planer og snitt	Målestokk 1:100
Edgar Smith Berentsen arkitekt m.n.a.l. Oslo	Journal Nr.

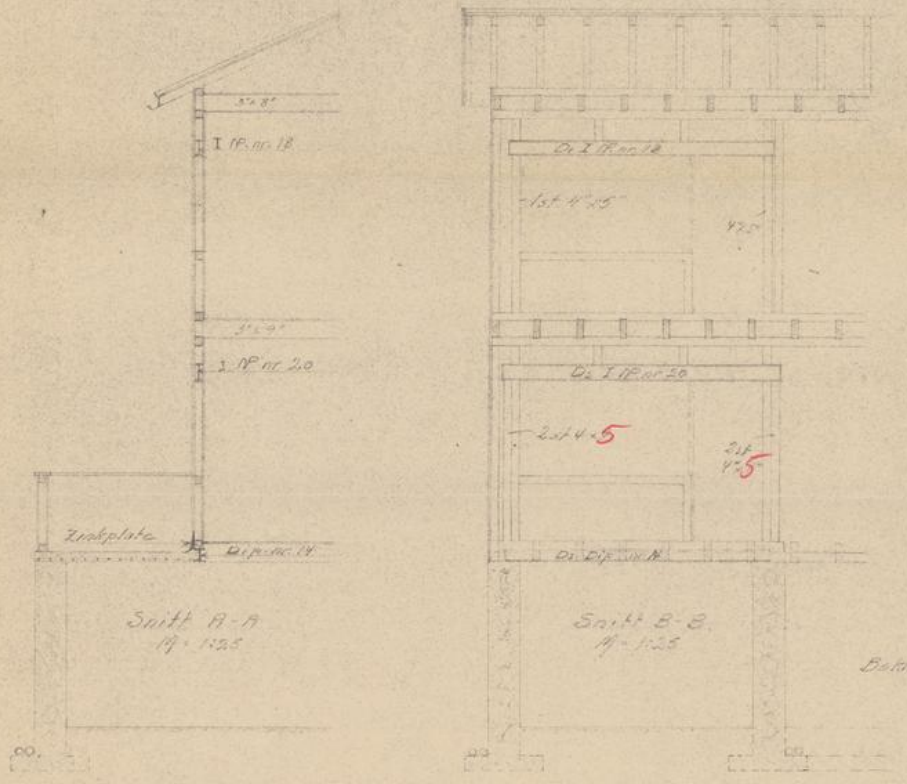
Tomannsbolig for herr. Sigurd Ottesen

Gnr. 83, bnr 217, 218 og 219. Sinsen

Aker Bygningsvesen
Gnr. 83 Bnr. 217
Bilag nr. 12

06764 - 6 SEP 1938
ARK. BILAG

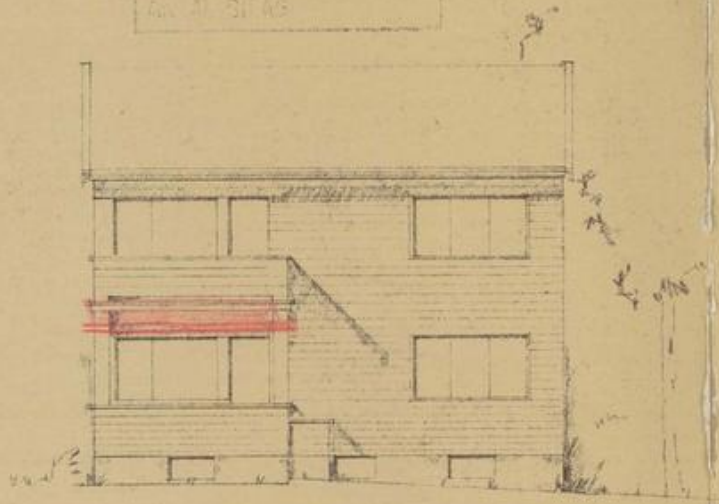




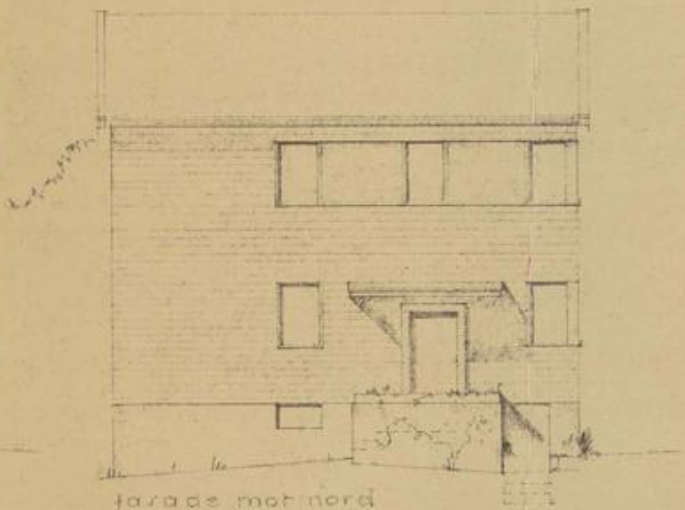
Bakkelagshøyde 31. aug. 1938

83 217-218-219
6

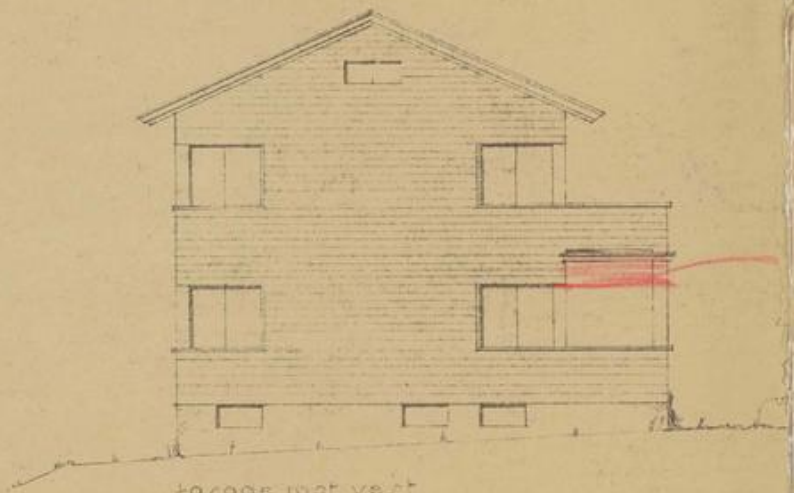
BYGNINGSKONTROLL
02383 - 7 APR 1938



fasade mot syd



fasade mot nord



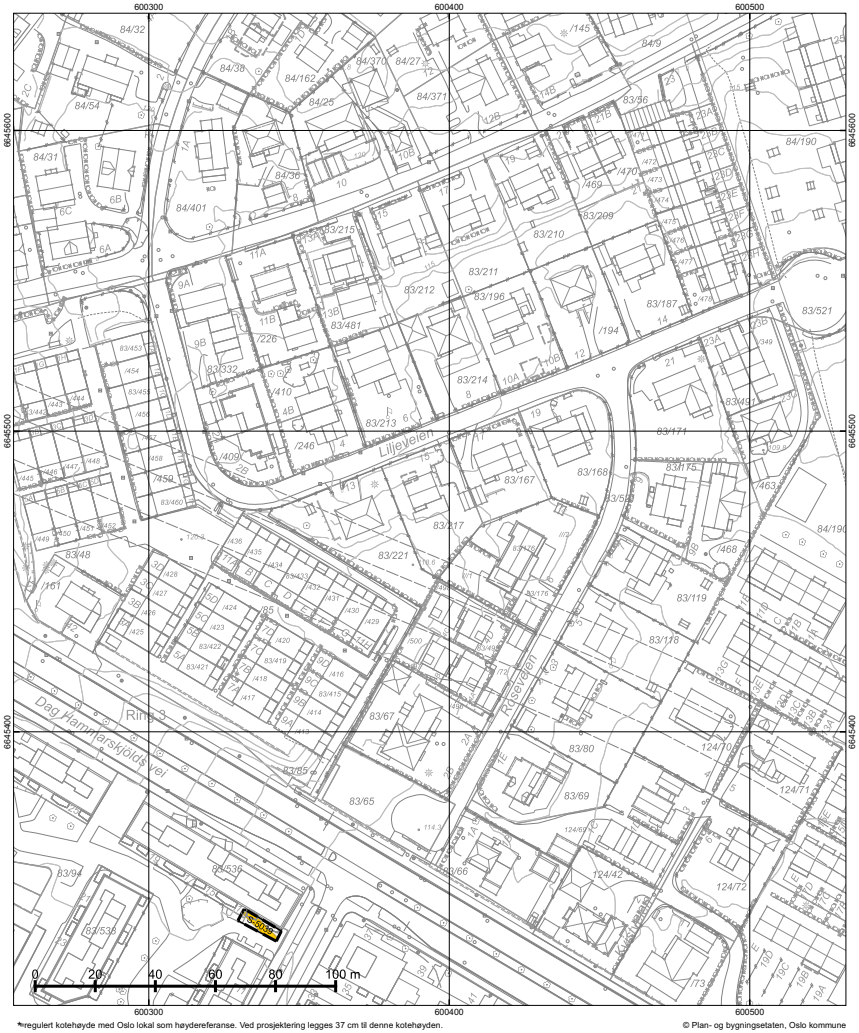
fasade mot vest

3/5-38



fasade mot øst

Tomannsbolig Herr Sigurd Ørbeck	Skala 1:100
fasader	Målestokk
Edgar Smith Bøhren Fjeld arkitekter m.n.a.f. Oslo	Tegningsnummer



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

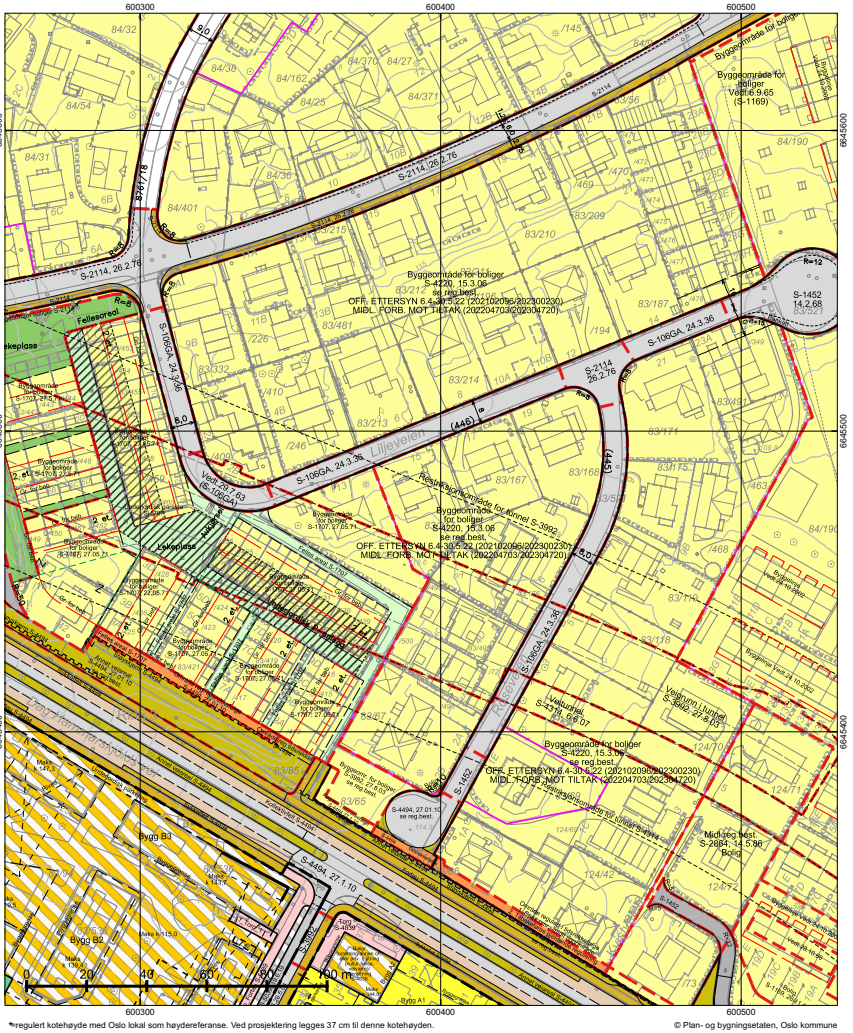
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141688/ 86510412
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: LILJEVEIEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/217

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141688/ 86510412
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: LILJEVEIEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/217

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

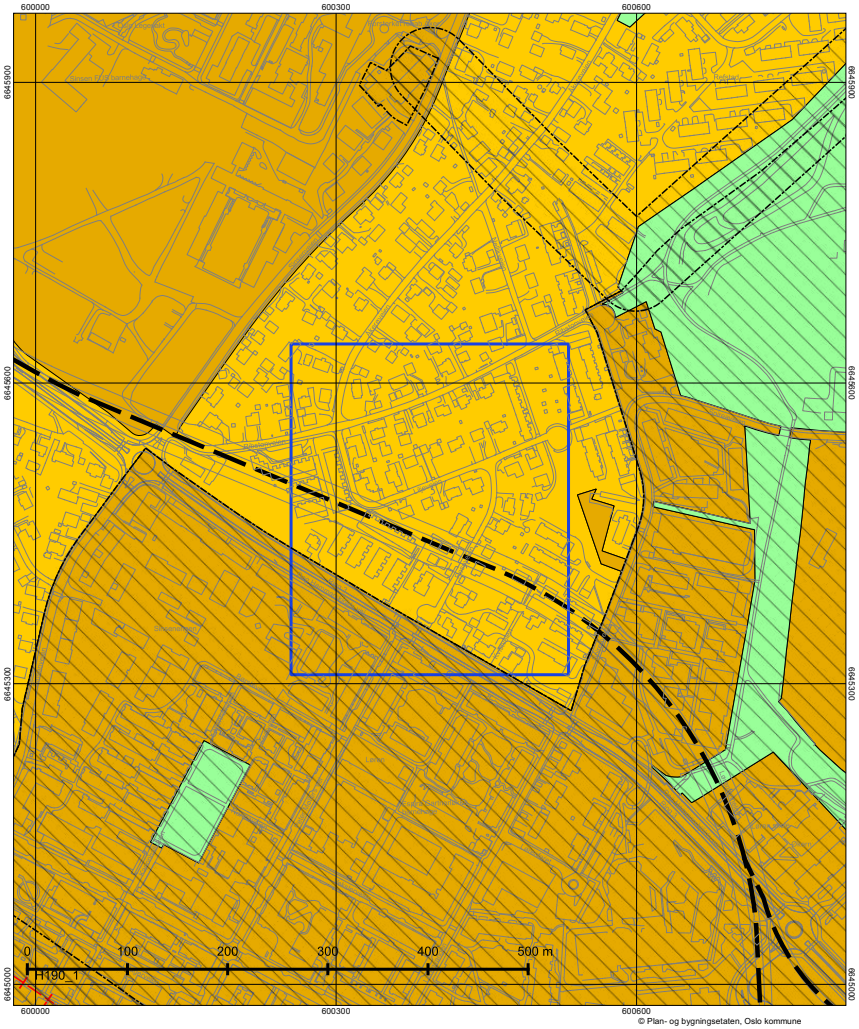
Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141688/ 86510412
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: LILJEVEIEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/217

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.



Oslo

Dato: 24.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141688/86510412
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oda Sagstuen
LILJEVEIEN 15

Dato: 24.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510412
8469085

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 217

Vi viser til bestilling av 20250424 for LILJEVEIEN 15.

GNR. 83 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.09.1937.

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

885 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

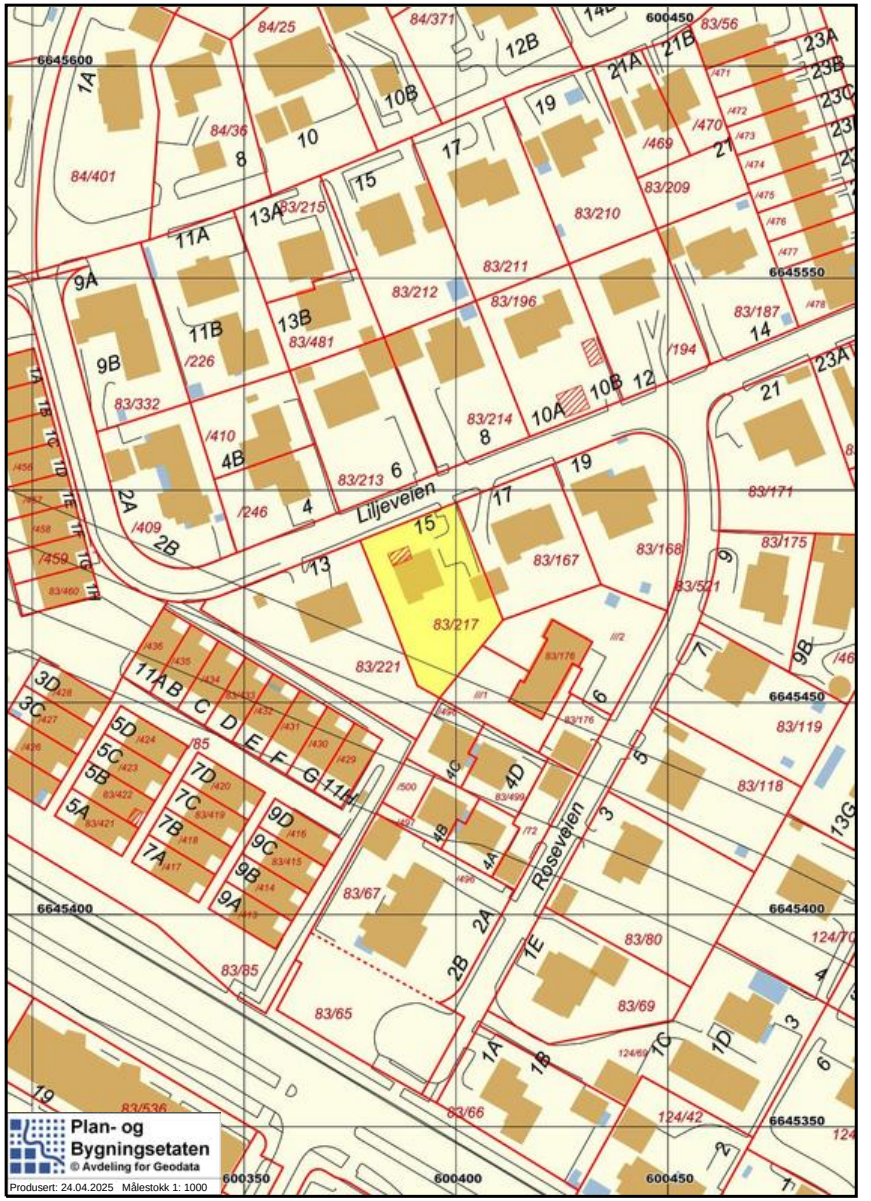
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

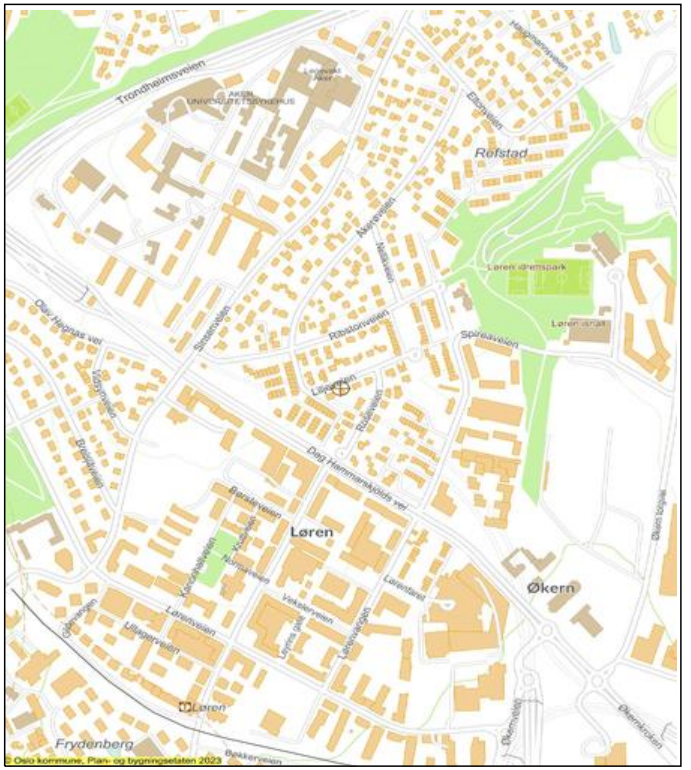
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Liljeveien 15 **Bydel :** BJERKE

Gnr bnr : 83 / 217 **Skolekrets (2020/2021):** Refstad



Dato: 24.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 34-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Liljeveien 15 0586 OSLO

Betegnelse: Gnr 83, bnr 217 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