NORDVIK

Lilleakerveien 33E

0 soverom | 29 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Lilleakerveien 33E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
55	Nabolagsprofil
57	Tilstandsrapport
77	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
156	Kontaktinfo
159	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
162	Vedlegg
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.06.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og smart 1-roms leilighet i grønne omgivelser | Pusset opp 2021 | To boder | Fyring/varmtvann inkl | Parkering*

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**86 130,-**
Totalpris	**3 476 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 334,-**
BRA-i	**29 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eierseksjon**

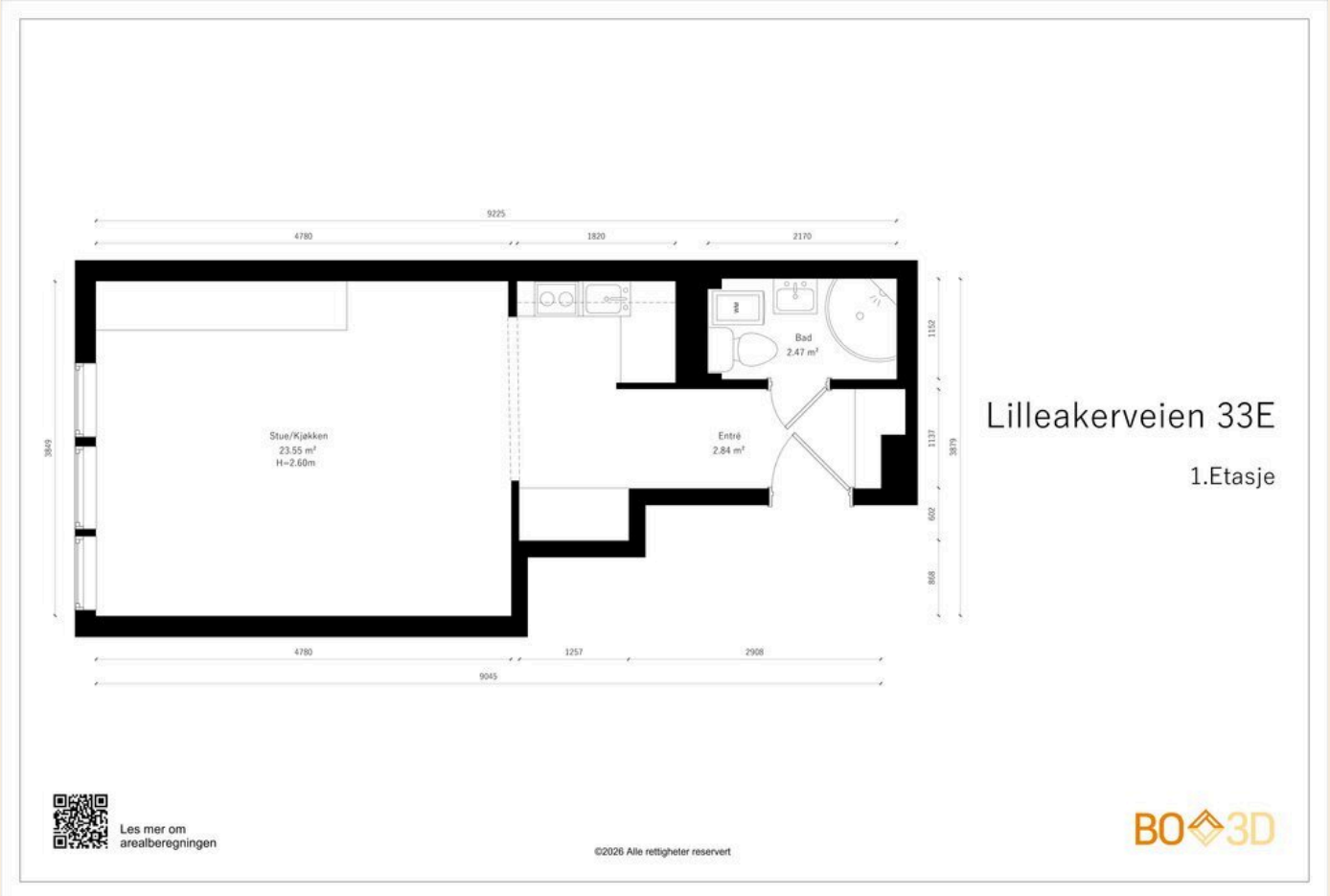
Kort fortalt

Pent oppusset 1-roms leilighet med god takhøyde, store vindusflater og fin romfølelse. Smarte, plassbygde løsninger og en svært effektiv planløsning der hver kvadratmeter er utnyttet til det fulle. Rolig og tilbaketrukket, samtidig meget sentralt med buss, trikk og tog innen kort gange. Nyt turer langs Lysakerelva, bading på Sollerudstranda og hyggelige besøk på Grønn Café og Fåbro Gård.

- Perfekt førstegangskjøp
- Svært arealeffektiv med god romfølelse
- Oppgradert med smarte løsninger
- Praktisk og moderne kjøkken 2021
- Luftig stue med skapseng
- Moderne bad
- Vinduer skiftes høst 2026
- God lagringsplass i to boder
- Fyring og varmtvann inkl
- Parkering - "førstemann til mølla"
- To min gange til butikk, trikk og buss
- Umiddelbar nærhet til tur- og friområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 33 kvm




SIEMENS
821










NICE
TUSCANY
MIAMI


NICE
IBIZA










SIEMENS
18:22
8:22
Electrolux








33E






PARKERING FORBUDT
FORAN HUSET

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0090/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lilleakerveien 33E, 0284 OSLO
Gnr 10, bnr 746, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Natasha Sparby Johnson

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 476 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 489 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 29 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i 1 etasje på 3,7 kvm. Bod er merket med: 5
Bod i kjeller på 1 kvm. Bod er merket med: 5
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,60m

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg to boder, én i 1. etasje og én i kjeller.

Standard
Entré:
Entré med laminatgulv, malte veggflater og downlights i himling. Oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe.

Stue:
Lys og luftig stue med god takhøyde i åpen løsning mot kjøkken. Stuen har laminatgulv, lysmalte veggflater, samt møbleringsmuligheter for både sofagruppe og mindre spisebord. Store vindusflater sikrer gode lysforhold og fin romfølelse. I løpet av høsten 2026 skal vinduene skiftes ut til 3-lags glass, noe som vil gi en betydelig oppgradering med tanke på komfort, energieffektivitet og redusert vedlikeholdsbehov. Leiligheten har en svært

arealeffektiv planløsning der hver kvadratmeter er utnyttet til det fulle, blant annet med en plassbygget skapseng som kombinerer soveplass og praktisk oppbevaring. Leiligheten ble pusset opp i 2021 (med unntak av badet), hvor alle overflater ble helsparklet og malt, nytt gulv og listverk lagt, nytt kjøkken med hvitevarer montert, samt plassbygde garderobeløsninger og skapseng etablert.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra 2021 med glatte fronter og laminat benkeplate. Den arealeffektive utformingen utnytter plassen svært godt, med arbeidsbenk, vask og koketopp på den ene siden, og høyskap med integrerte hvitevarer og ekstra oppbevaringsplass på den andre. Kjøkkenet er utstyrt med 2-soners platetopp, nedfelt oppvaskkum, integrert kombi kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn (ny i 2025).

Bad:
Pent, helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med toalett og dusjkabinett. Baderomsinnredning, veggskap og hyller. Plass og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin (2021) medfølger.

Parkering
Parkering skjer på sameiets felles parkeringsareal etter "førstemann til mølla"-prinsippet. Mindre leiligheter kan benytte én parkeringsplass, mens de større leilighetene kan benytte inntil to. Styret opplyser at det, til tross for at antall parkeringsplasser er lavere enn antall seksjoner, normalt er tilstrekkelig kapasitet for beboere med bil.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Badet ble rehabilitert av en tidligere eier før forrige eiertid i 2010. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
Oppgradering av hovedtavler og sikringsskap på sameiets fellesanlegg utført i 2015. Dokumentasjon/samsvarserklæring antas å være oppbevart hos sameiet/styret/forretningsfører. Selger har ikke dokumentasjon tilgjengelig. I forbindelse med rehabilitering av kjøkkenet i 2021 ble kurs for mikrobølgeovn endret slik at mikrobølgeovnen ble tilknyttet en annen sikringskurs. Det ble også etablert nye elektriske punkter/stikkontakter i boligen. Arbeidet er utført av familiemedlem (pensjonert elektriker). Det foreligger ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
2023

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

Eventuell kommentar:
Styret jobber med løsning for etablering av ladekabler for elbil.

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

Beskriv:
Service på varmepumpe og elektrokjele til sameiet i 2024.

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

Beskriv:
Vinduene trekker, skal skiftes i løpet av høsten 2026 i hele sameiet. Det skal også legges nytt takbelegg og isoleres på kryploftet i 2026.

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:
Det har vært sølvkre på badet i leiligheten for ett par år siden.

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

Eventuell kommentar:
Skal skiftes avtrekksvifte på taket i løpet av 2026.

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?
Ja

Beskriv:
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten mottok i februar 2021 bestilling fra rådhuset om revidere småhusplanen. Det er fattet vedtak om midlertidig forbud mot tiltak, som er forlenget.

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

Eventuell kommentar:
I forbindelse med utskiftning av vinduer, ny avtrekksvifte på taket, nytt takbelegg og isolering av kryploftet er fellesutgiftene allerede økt to ganger i 2026.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner
- Ytterveggene er i betong
- Yttertaket har ukjent tekking
- Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1989
- Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med kikkehull

Innvendig:
- Bygningen har trapper i betong
- Etasjeskillerne er utført i betong
- Gulv med laminat
- Vegger med glatt malt utførelse
- Himling med glatt malt utførelse
- Innvendig dør med profilert dørblad

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
· Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Eier opplever trekk fra vinduer.

Innvendig > Overflater:
· Det er påvist stedvis knirk i gulv.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.
· Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av en registert rørleggerbedrift.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for støpejernsrør.
· Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av registrert rørleggerbedrift.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt mindre fall på gulv enn krav ved oppgradering.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Det er registrert originalt støpejernssluk med rust og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.

Membran/tettesjikt kan ikke konstateres.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det er ikke fremlagt dokumentasjon for gjennomførte radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:

- Alle hvitevarer på kjøkken
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken

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. 1042 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, fyring, varmtvann, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, samt drift og vedlikehold.

I forbindelse med utskiftning av vinduer, ny avtrekksvifte på taket, nytt takbelegg og isolering av kryploftet har fellesutgiftene økt to ganger i løpet av 2026. Felleskostnadene økte sist 01.07.2026 med ca. kr. 493.

Sameiet Lilleakerveien 33 E forventer å ta opp lån i forbindelse med renoveringen av blokken. Låneopptaket vil medføre en andel fellesgjeld på ca. kr xx for denne seksjonen. Som følge av låneopptaket forventes også felleskostnadene å øke med ca. kr xx per måned for å dekke renter og avdrag på lånet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 898 826,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 595 303,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lilleakerveien 33 E, orgnr. 991585834

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Lilleakerveien 33C, og har gårdsnummer 10 og bruksnummer 746 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.06.1975. Sameiet består av 32 boligseksjoner.

Regnskapsførsel og revisjon:
- Regnskapsførselen er utført av er OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj
- Sameiets revisor er BDO AS

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring

NUF (31431) med polise- nummer SP 2763511. Forsikringen dekker bygningen og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er kr 12.000. Forsikringen dekker også: Skade forårsaket av skadedyr og Styreansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kartlegging av klimatiltak:
Obos Prosjekt AS gjennomførte energikartlegging av bygget med omfattende rapport av tiltak som kunne gjennomføres. Sameiet hadde tilsagn om støtte fra Enova med 50% og fra Oslo kommune med 30% av kostnaden til rapporten. Støtten utgjorde kr 127.500 av en kostnad på kr 150.000 Solcelle ville vær en gunstig investering fordi sameiet har egen varmesentral og kunne bruke mesteparten av energien selv, men da måtte taket i sin nåværende stand tåle belastningen. Hvis det var mulig ville klimagevinsten være så høy at det ville være mulig å søke om støtte fra Enova. Derfor ble det gjennomført byggteknisk vurdering av taket. Konklusjonen fra Norconsult var at taket ikke ville tåle en slik belastning. Styret gikk da videre med planene for bytte til 3-lags vinduer, skifte av avtrekksvifte på taket, legge nytt takbelegg og etterisolere kryploftet.

* I forbindelse med utskiftning av vinduer, ny avtrekksvifte på taket, nytt takbelegg og isolering av kryploftet har fellesutgiftene økt to ganger i løpet av 2026. Felleskostnadene økte sist 01.07.2026 med ca. kr. 493. Styret opplyser at det ikke forventes ytterligere økninger i forbindelse med dette prosjektet. Prosjektet er planlagt start i uke 32 og skal etter planen stå ferdig i uke 44 om alt går som planlagt.

Takst & vindu begynner forberedelser i uke 31. Bygging av stilas starter opp i uke 32.

Utskifting av vindu og balkong dører starter opp i uke 35. De vil da begynne i leilighet 406 og jobbe seg nedover. De regner med å bruke 1-2 dager pr leilighet innvending. Alle vil få et varsel på døren et par dager før oppstart.

Arbeidstid ukedager 07-19
Lørdager 09-17

Dette er en forløpig plan, så endringer kan forekomme.

Uke 35
HO406 - HO401

Uke 36
HO306- HO301

Uke 37
HO206- HO201

Uke 38
HO410- HO407

Uke 39
HO310-HO307

Uke 40
HO210- HO207

Uke 41
HO102-HO101

Plan for vedlikehold:
Styret har inngått kontrakt med Obos Prosjekt for prosjektledelse av renoveringen. Høsten 2025 utarbeidet O.P. detaljert tilbudsbeskrivelse av arbeidet som skulle gjennomføres og alle HMS-krav som stilles til gjennomføringen. Denne ble godkjent av styret slik at den kunne sendes ut til anbuds konkurranse på nyåret. Det skal monteres vakuumavlufter på varmesystemet da dette vil gi mindre smuss i anlegget og minske slitasje på pumper og ventiler.

Etterspørsel om ladepunkt av el-bil:
Eiere av en seksjon eller andel i et sameie som har rett til å parkere på egen plass eller fellesareal har rett til å lade bilen sin. Styret har derfor hatt kontakt med elbilforeningen for å få råd om hvilke muligheter sameiet har til å opprette ladepunkt.

Elektrisk anlegg:
Etter anbefaling fra Elvia fikk sameiet vurdert kapasiteten på de 4 stigledningene til leilighetene. Lysaker Elektriske undersøkte dette og konkluderte med at styret må begrense belastningen på disse. Styret har derfor vedtatt at ved oppgradering av sikringsskapet skal sameier søke styret om tillatelse hvis kapasiteten på hovedsikringen planlegges å økes.

Kommentarer til årsregnskapet:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjettet for 2026
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik fra budsjettet:
Drift og vedlikehold er lavere enn budsjettert. Dette fordi styret har avventet resultatet av tilbudene for rehabilitering av blokken. Energiutgiftene ble også vesentlig lavere enn forventet. Konsulenthonorar ble vesentlig høyere p.g.a egenandelen ved Energikartleggingen og kartleggingen av solceller på taket.TV/bredbånd ble noe høyere siden Telia økte med kr 70 pr. måned pr. boenhet fra september. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. (Egen post i saklisten.)

Kommentarer til budsjett for 2026:
Tallene i budsjettet fremkommer i høyre kolonne på årsregnskapet og viser sameiets forventede økonomiske utvikling i 2025.

Kommunale utgifter:
Oslo kommune hadde i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 5% for renovasjon, 15,8% for vann- og avløp men vedtok lavere satser. Budsjettet for 2026 har derfor beholdt samme beløp som 2025.

Energikostnader.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå i 2026, men venter at Norgespris vil gi et positivt resultat.

Forsikring:
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken. Skader forårsaket av ekstremvær virker inn her.

Lån:
Sameiet Lilleakerveien 33 E forventer lånopptak i forbindelse med renoveringen av blokken. Det er foreløpig lagt inn i budsjettet betjening av lån som svarer til vel halvparten av vedtatt låneramme på kr 7 000 000. Kostnader til Obos Prosjekt for prosjektledelse av rehabiliteringen vil også være med her. * I forbindelse med utskiftning av vinduer, ny avtrekksvifte på taket, nytt takbelegg og isolering av krysloftet har fellesutgiftene økt to ganger i løpet av 2026. Felleskostnadene økte sist 01.07.2026 med ca. kr. 493. Styret opplyser at det ikke forventes ytterligere økninger i forbindelse med dette prosjektet.

Felleskostnader:
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Tilbudet på renoveringen vil avgjøre økningen i felleskostnadene i andre halvår 2026. *Felleskostnadene økte sist 01.07.2026 fra kr. 2841 til kr. 3 334.

Vaskeriet:
Styret vedtok at ordningen med fastpris for den grønne maskinen fortsetter i 2026. Prisen vedtatt til fortsatt kr 600 pr år eller kr 60 pr mnd.

Elektronisk Låsbrikker:
Styret vedtok at gebyret for tapt låsbrikke eller bestilling av ekstra låsbrikke fortsatt skal være kr 500. Hver seksjon skal ha 3 låsbrikker som hører med til seksjonen og som skal følge med ved salg.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 04.06.2026.

Ingen fellesgjeld pr. 04.06.2026.

Fellesformue
Kr 28 535,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 173 795,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 44 000,-

Budsjettet er satt opp på grunnlag av forventede fellesutgifter. Fra 01.01.2026 har styret vedtatt å ta med vel halvparten av utgifter til mulig låneopptak i forbindelse med renovering. Når styret får oversikt over tilbud fra entreprenørene vil styret justere fellesugiftene slik at de dekker forventede utgifter.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se vedlagte husordensregler for nærmere bestemmelser.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP2763511

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 036 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet, omkranset av nydelige og grønne omgivelser. Rolig og tilbaketrukket, samtidig meget sentralt med nærhet til servicetilbud og offentlig kommunikasjon med trikk og buss, samt tog og flytog fra Lysaker stasjon. Nærområdet kan by på et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsområder, samt flotte bademuligheter i Lysakerelven, Sollerud- og Hydrostranden.

Fra leiligheten er det ca. to minutters gange til både buss- og trikkestopp. Med trikkelinje 13 kommer man seg enkelt til bl.a. Nationaltheatret på ca. 17 minutter. 42-bussen tar deg til Lysaker og Lysaker stasjon med buss, tog og flytog.

Lilleaker har for øvrig et hyggelig nærmiljø med kafeer, restauranter og treningssenter. Det er et godt tilbud av barnehager og skoler for alle trinn i nærområdet. Området sokner til Lilleaker barneskole og Øraker ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Øraker barnehage, Bikuben barnehage, Lilleaker barnehage og Ullern barnehage.

Nærområdet er i stor utvikling med bl.a. Lilleakerbyen - en miniby som strekker seg fra Lilleaker og ned mot Lysaker. Filosofien bak byen er å skape et mangfoldig og trygt miljø for alle livssituasjoner og aldre, med enkel tilgang på aktiviteter, møteplasser og alt man trenger i hverdagen. Det er ca. 10 minutters gange til populære Fåbro gård med bl.a. bakeri, kjøkkenhage og interiørbutikk. Fåbro gård er den eldste bygningen på Lilleaker og ligger idyllisk til i grønne omgivelser med blant epletrær, hylleblomst og bikuber.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Kun et par minutters gange fra leiligheten finner du Lysakerelven med naturskjønne stier, og fra Lysaker går det turvei helt opp til Bogstad og videre inn i marka. Her kan man spasere eller ta en løpetur i naturskjønne og historiske omgivelser. Langs elven slynger stiene seg gjennom frodig skog forbi små fossefall, gamle industribygg og sjarmerende broer – et overraskende naturnært område med tanke på den sentrale beliggenheten. Flotte Lysakerfossen er vel verdt et besøk! På sommerstid er det bade- og yrende båtliv ved Sollerudstranda. Herfra kan man følge fjorden videre mot Bygdøy og nyte flotte utsiktspunkter langs sjøen. Fjordtokt Båt & Badstu sin flytende badstu ligger som den eneste på Oslos vestkant. Den er flott plassert ute på moloen på Sollerud, kun 5 minutters gange fra Lysaker stasjon. Badstuflåta ligger i rolige, naturskjønne omgivelser med utsikt over Lysakerfjorden. Fra Lysaker brygge og strandpromenaden kan man også følge kyststien videre mot Fornebu, en populær turtrasé langs sjøen.

Sjølyst, Bygdøy og Lysaker brygge ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy. I tillegg har man kort vei til Mærradalen hvor det går preparerte skiløyper til Sørkedalen og videre innover i marka. Det er sykkelsti fra området til Lysaker og langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika.

Fra leiligheten er det gangavstand til en rekke dagligvarebutikker og servicefasiliteter. På Lilleakersenteret ligger Kiwi, interiørbutikken At Home og hyggelige kafé Grønn og Nishi Sushi. På den andre siden av veien for senteret ligger Pizza Da Mimmo og Mimmo Vino. CC Vest handlesenter med et variert utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud. Her finner man blant annet tilbud som apotek, legesenter, vinmonopol, kles- og sportsforretninger samt kafeer, restauranter og treningssenteret Sats. Lysaker brygge byr i tillegg på en rekke hyggelige serveringssteder.

Skoler og barnehager
Lilleaker barneskole
Øraker ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.09.1969.

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.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det

er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker i området:
Lilleakerveien 47 m.fl. - til politisk behandling
Saksnummer: 2025/06902 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506902

Lilleakerbyen - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 2025/06871 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506871

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/10/746/5:
17.09.1959 - Dokumentnr: 11091 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1959 - Dokumentnr: 11092 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1959 - Dokumentnr: 11094 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:746
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2016 - Dokumentnr: 449859 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2017 - Dokumentnr: 985092 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:708
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2020 - Dokumentnr: 2571397 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:35 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:62 Snr:12
Inntil 5 parkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2021 - Dokumentnr: 1034025 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Rett til fri ferdsel på veitrasèen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2026 - Dokumentnr: 610446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.06.1975 - Dokumentnr: 10319 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1915/100000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

11.09.2017 - Dokumentnr: 985092 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:708

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,23% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000

Samlet skal selger betale kr. 123 900,- 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. 3 625,-.

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 18. juli 2026

Ansvarlig megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lilleakerveien 33E

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	375 elever, 18 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 🚗 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	10 min 🚗 5.9 km

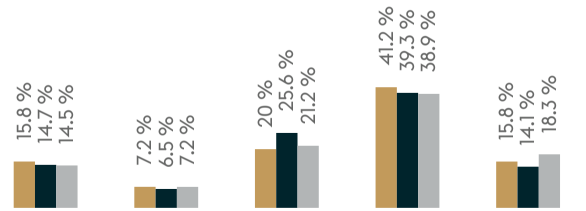
Offentlig transport

Lilleaker	Linje 23, 42, 42N	2 min 🚶 0.2 km
Lilleaker	Linje 13	2 min 🚶 0.2 km
Bjørnsletta	Linje 3	12 min 🚶 1 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	14 min 🚶 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 9.4 km

Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år)	51 barn	3 min 🚶 0.2 km
Ullern barnehage (1-5 år)	22 barn	3 min 🚶 0.2 km
Bikuben barnehage (1-6 år)	52 barn	4 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Øraker skole	10 min
Hullebergmyra, ballbane	10 min
Velværelset Treningsstudio	3 min
SATS CC Vest	10 min

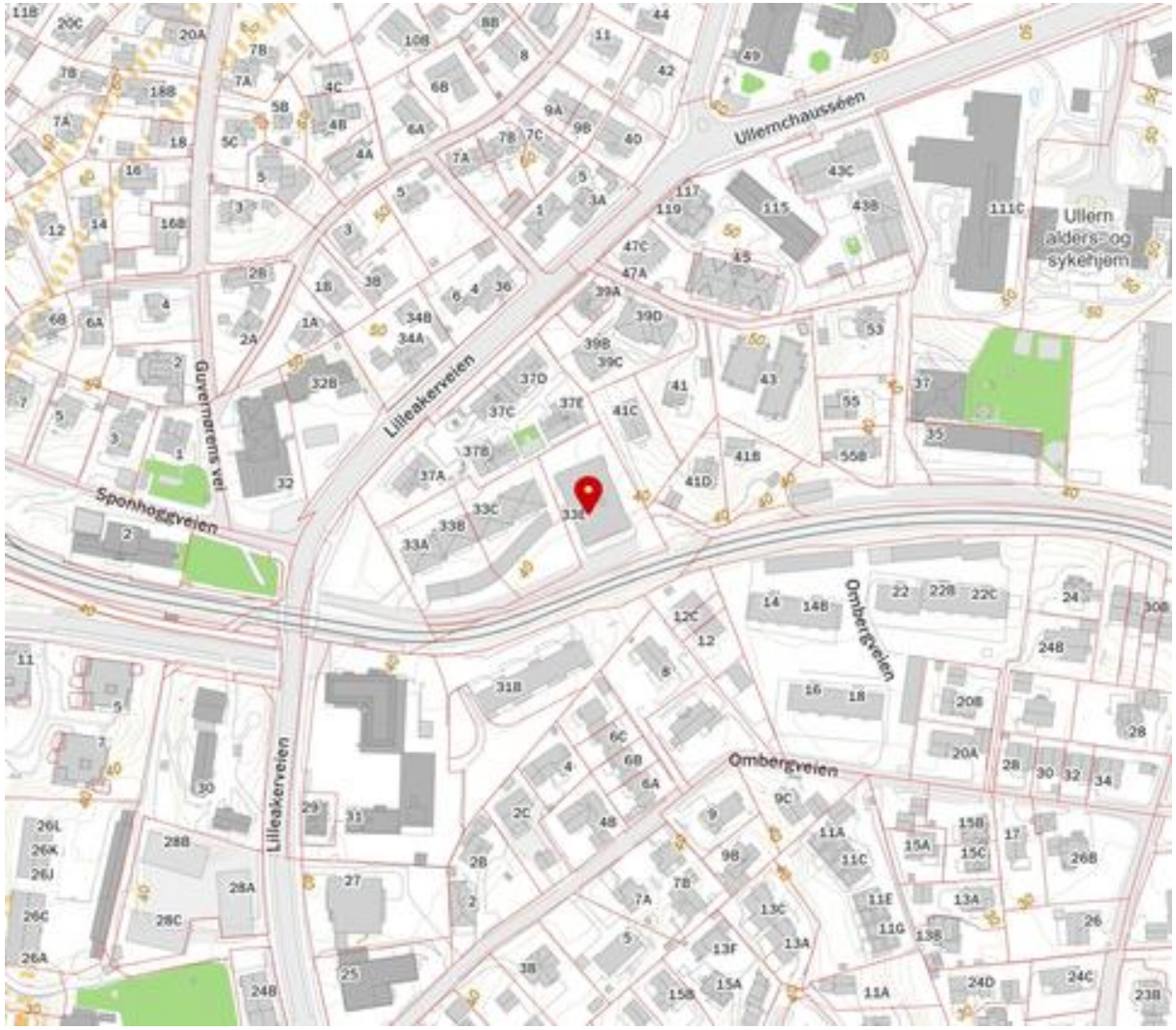
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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 2026

Tilstandsrapport

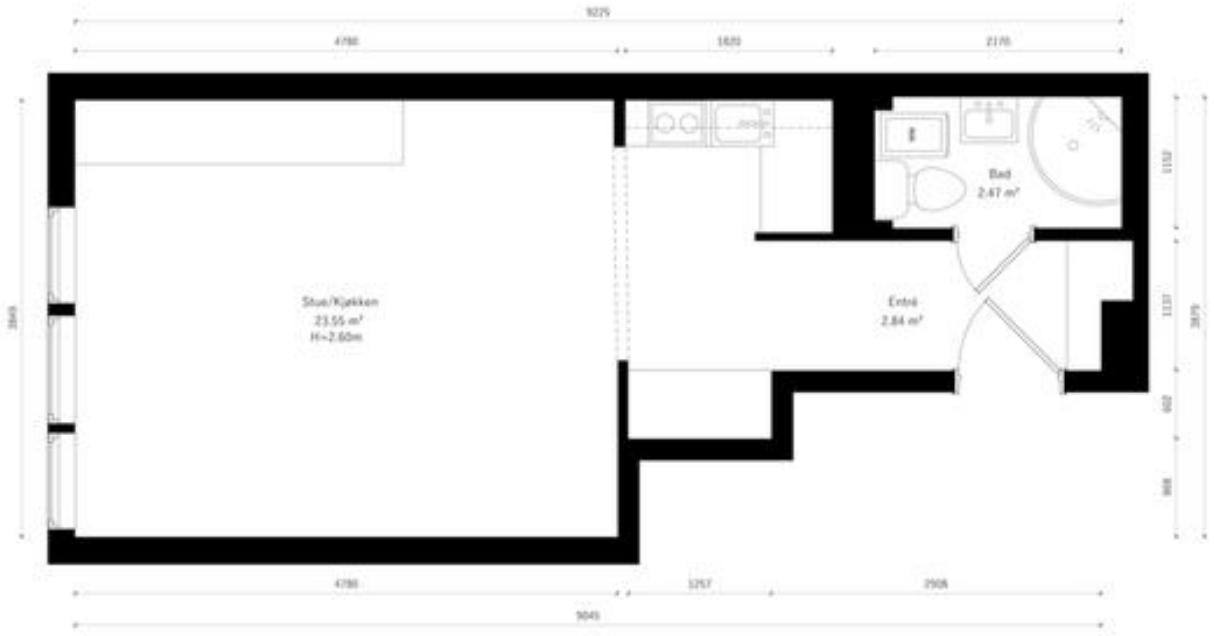
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Lilleakerveien 33E , 0284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 746, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2524 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MO5869

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 1961

Bygningen er beliggende i Lilleakerveien 33E og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

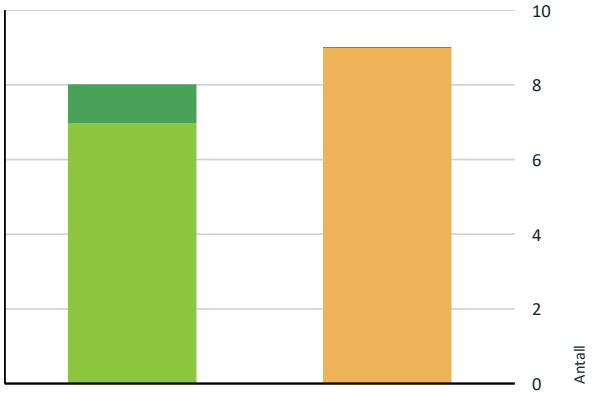
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

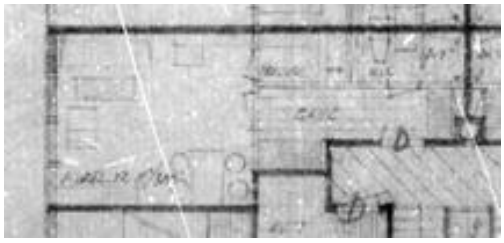
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Eier opplever trekk fra vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket. Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

I følge eier er det planlagt utskifting av vinduer i regi av sameiet.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis knirk i gulv har i hovedsak estetisk og lydmessig betydning, men kan øke ved videre bevegelse. Skifte av gulv vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken/entré:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm
Totalt avvik er målt til ca: 18 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1961

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

TG 1 Innvendige dør

Beskrivelse

Innvendig dør med profilert dørblad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert 2010, i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Tilstandsrapport

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Overflater bak dusjkabinett kan ikke vurderes fult ut grunnet tilgang.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 5 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Overflater under dusjkabinett kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

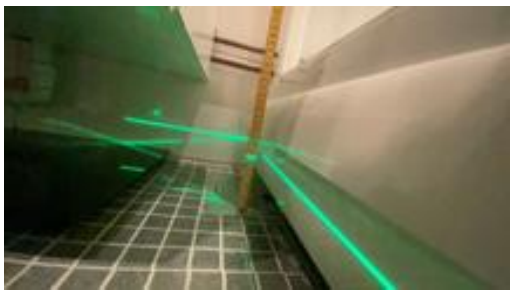
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt mindre fall på gulv enn krav ved oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt støpejernssluk fra byggeår.

Tettesjikt:
Ukjent, ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert originalt støpejernssluk med rust og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.

Membran/tettesjikt kan ikke konstateres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Videre bruk av dusjkabinett/badekar, hvor vannet ledes direkte til sluk, kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for nytt tettesjikt/membran.

Eldre sluk og membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, dusjkabinett, plass og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Entré
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone. Vær klar over dette.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



Hulltaking



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, 2 soners platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.
Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til platetopp ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

Årstall: 2021

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.
Det er felles avtrekksventil ved kjøkken.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberør.

Interne stoppeventiler plassert på bad og kjøkken.

Vannledninger fra baderomsrenovering 2010, kjøkkenoppgradering i 2021 og eldre rørføringer.
Eier opplyser at faglært venn av familien har utført arbeider ved oppgradering av kjøkken i 2021.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av en registert rørleggerbedrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Forholdet kan gi usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet. Utført arbeid bør kontrolleres av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering 2010, kjøkkenoppgradering i 2021 og eldre rørføringer.
Eier opplyser at faglært venn av familien har utført arbeider ved oppgradering av kjøkken i 2021.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for støpejernsrør.
Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av registrert rørleggerbedrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Forholdet kan gi usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet. Utført arbeid bør kontrolleres av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg og radiatorer er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet, fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

   Nei, et familiemedlem som er pensjonert elektriker har utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Det har skjedd at sikringen har gått når jeg har brukt vaskemaskinen og stekeovnen samtidig.

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det er utført arbeider på el-anlegget uten bruk av en registert elektroinstallasjonsvirksomhet.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for gjennomførte radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

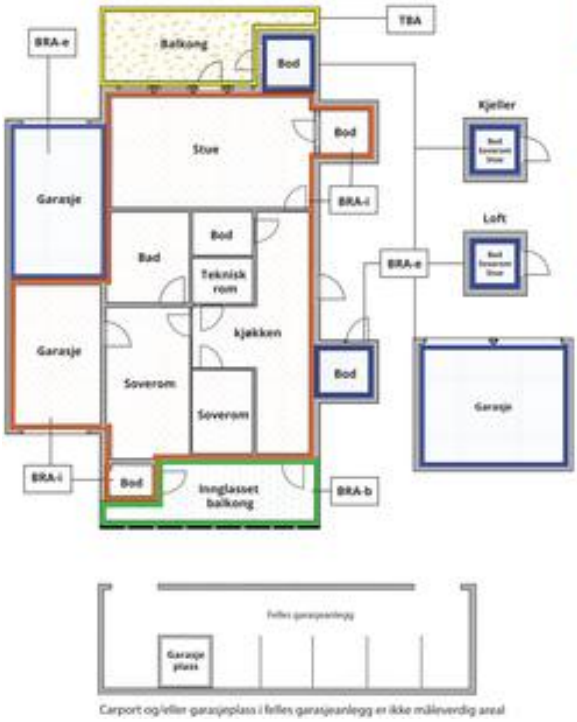
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	29			29	
1 etasje		4		4	
Kjeller		1		1	
SUM	**29**	**5**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
1 etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bygningsakkyndig skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,60m

Bod i 1 etasje på 3,7kvm. Bod er merket med: 5
Bod i kjeller på 1 kvm. Bod er merket med: 5

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, i 2021.
Helsparkling og maling av alle overflater utført av malerfirma - faktura foreligger.
Plassbygget garderobeløsning i gang og stue utført av garderobefirma - faktura foreligger.
Utbedring av rør på kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken samt montering av ny vask og oppvaskmaskin utført av rørlegger. Arbeidet er fagmessig utført, men det foreligger ikke faktura eller annen dokumentasjon.
Etablert ny kurs til kjøkken, arbeidet er utført av tidligere autorisert elektriker (pensjonert), men det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Natasha Johnson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	746		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lilleakerveien 33E

Hjemmelshaver
Johnson Natasha Sparby

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.06.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	30.05.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Natasha Sparby Johnson	9578-5994-4-3122998	2026-06-01 21:32:12

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
22-0090/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleakerveien 33E, 0284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Natasha Johnson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2021

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: SP 2763511
Forsikret i: IF SKADEFORSIKRING NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble rehabilitert av en tidligere eier før forrige eiertid i 2010. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet.

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

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradering av hovedtavler og sikringsskap på sameiets fellesanlegg utført i 2015. Dokumentasjon/samsvarserklæring antas å være oppbevart hos sameiet/styret/forretningsfører. Selger har ikke dokumentasjon tilgjengelig. I forbindelse med rehabilitering av kjøkkenet i 2021 ble kurs for mikrobølgeovn endret slik at mikrobølgeovnen ble tilknyttet en annen sikringskurs. Det ble også etablert nye elektriske punkter/stikkontakter i boligen. Arbeidet er utført av familiemedlem (pensjonert elektriker). Det foreligger ikke samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret jobber med løsning for etablering av ladekabler for elbil.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Service på varmepumpe og elektrokjele til sameiet i 2024.

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vinduene trekker, skal skiftes i løpet av høsten 2026 i hele sameiet. Det skal også legges nytt takbelegg og isoleres på kryploftet i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært sølvkre på badet i leiligheten for ett par år siden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal skiftes avtrekksvifte på taket i løpet av 2026.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oslo kommune Plan- og bygningsetaten mottok i februar 2021 bestilling fra rådhuset om revidere småhusplanen. Det er fattet vedtak om midlertidig forbud mot tiltak, som er forlenget.

---

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

Eventuell kommentar: I forbindelse med utskiftning av vinduer, ny avtrekksvifte på taket, nytt takbelegg og isolering av kryploftet er fellesutgiftene allerede økt to ganger i 2026.

---

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: 22-0090/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Natasha Sparby Johnson	**2026-06-01**

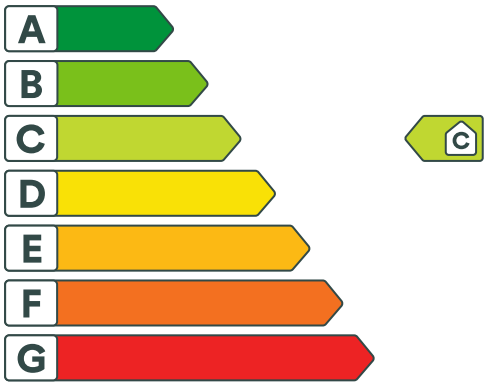
Identifikasjon

Natasha Sparby Johnson

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



Adresse	
Lilleakerveien 33E, 0284 OSLO	
Dato for energimerking **30.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304968**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80041829**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **746**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0208**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **29,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **29,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
156,57 kWh/m²	**4 540 kWh**



Lilleakerveien 33E, 0284 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Lilleakerveien 33E, 0284 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0090/26 . Vår ref.: 3733-1-05 Dato: 04.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lilleakerveien 33 E
Organisasjonsnr:	991585834
Seksjonseier:	Johnson, Natasha Sparby
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Lilleakervn 33 E, 0284 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	10
Bnr.	746

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP2763511.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 841,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 841,00	3 334,00 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	641,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	28 535,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: lilleakerveien-33-e@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til seksjonseierne i Sameiet Lilleakerveien 33E

Velkommen til ordinært årsmøte 21.04.20256 kl. 1900 på Lilleaker skole
Lilleakerveien 49 0284 Oslo
Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025.Den tar også opp styrets godtgjørelse og innkomne saker. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet.
Styret har fulgt opp tiltak fra kartleggingen som ble støttet av Enova og Oslo kommune og årsrapporten vil gi oversikt hvor langt styret kom i prosessen med det årsmøtet vedtok i 2025

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i 2026
Sameiet Lilleakerveien 33E

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lilleakerveien 33E.

Seksjonseiers signatur **Dato**

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Lilleakerveien 33E
Tirsdag 21.04.2026 kl. 1900 på Lilleaker skole

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING.

A) Valg av møteleder.
B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
C) Valg av en til å føre protokoll.
D) Valg av en seksjonseier som protokollvitne.
E) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2025.

A) Årsrapport
B) Regnskap.
C) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Styrehonoraret utbetales etterskuddsvis etter vedtak på årsmøtet.
Styret har budsjettert med kr 70.000.
Forslag: Styrets godtgjørelse for styreåret 2025/2026 vedtas til kr 70.000.

4. Innkomne saker. Vedlegg.

A) Forslag til vedtak: IR fotografere hele blokka vintertid for å avdekke hvor de store lekkasjene, varmetapet i bygget er.
B) Forslag til vedtak: Det må velges en valgkomite på 3 personer som kan søke/finne personer som kan være i styret.
C) Forslag til vedtak: Styret får fullmakt fra Sameiet Lilleakerveien 33E til å engasjere en forretningsfører som sammen med styret kan følge eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.
D) Forslag til vedtak: Styret får fullmakt fra årsmøtet til å ansette forretningsfører hvis styret har behov for det.
E) Forslag til vedtak: Etablering av ladeanlegg for elbil. Alternativ 1. Tildelte plasser.
F) Forslag til vedtak: Etablering av ladeanlegg for elbil. Alternativ 2. Delte plasser videreføres.

5. Valg av tillitsvalgte. Vedlegg.

A) Valg av ny styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

6. Eventuelt.

17.03.2026
Styret i Sameiet Lilleakerveien 33E.

Lars Viddal | Marius E. Aardal | Kasper Sørensen

Vedlegg til innkalling til Årsmøte 21.04.2026 i Sameiet Lilleakerveien 33E.

4. INNKOMNE SAKER

A) Viser til vedlagt epost fra Tove Holene.
Kommentar fra styret: Viser til energikartleggingsrapporten fra Obos Prosjekt som konkluderte med at etterisolering av fasade bare ville gi en besparelse på 2%.

B) Viser til vedlagt epost fra Tove Holene
Kommentar fra styret: Det er ikke valg i 2027. Forslaget bør fremmes i 2027 fram mot valget i 2028.

C) Viser til vedlagt epost fra Tove Holene.
Kommentar fra styret: Det vil være en dyr løsning for sameiet hvis årsmøtet mener at det skal ansettes en forretningsfører hvis styret ikke har behov for det

D) Styret mener at det sittende styret må ta beslutningen om å ansette forretningsfører.

E) Styret viser til vedlagt skriv om at ved videre arbeid med etablering av ladeanlegg for elbil legges Alternativ 1. Tildelte plasser. til grunn.

F) Styret viser til vedlagt skriv om at ved videre arbeid med etablering av ladeanlegg for elbil legges Alternativ 2. Delte parkeringsplasser videreføres. til grunn.

5. VALG AV NYTT STYRE.

A) Camilla Ljungren er foreslått som ny styreleder for 2 år.

B) Kasper Sørensen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

C) Marius Aardal har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Forslag til ny styreleder og nye styremedlemmer kan sendes på e-post til laviddal@hotmail.com eller fremmes på årsmøtet.

Outlook

Sak til årsmøtet 21.04.2026 i Lilleakerveien 33E. A

Fra Tove Holene <hol.tove@gmail.com>
Dato fr. 27.02.2026 13:20
Til lars viddal <laviddal@hotmail.com>

Jeg fremmer en sak til årsmøtet i henhold til eierseksjonsloven § 43. Denne skal tas med i innkallingen til møtet, jfr. samme bestemmelse.
Saken skal så behandles i møtet i henhold til lovens § 44.
Forslag til vedtak: IR fotografere hele blokka vintertid for å avdekke hvor de store lekkasjene, varmetapet i bygget er.
Vi beboere må få en oversikt på grunn av fremtidige kostnader.

Mvh.
Tove Holene

Sak til årsmøtet 21.04. 2026. Lilleakerveien 33E B

Fra Tove Holene <hol.tove@gmail.com>
Dato fr. 27.02.2026 14:03
Til lars viddal <laviddal@hotmail.com>

Jeg fremmer en sak til årsmøtet i henhold til eierseksjonsloven § 43. Denne skal tas med i innkallingen til møtet, jfr samme bestemmelse.
Saken skal så behandles i møtet i henhold til lovens § 44.
Forslag til årsmøtet : Det må velges en valgkomite på 3 personer som kan søke -finne personer som kan være i styret.
Det er udemokratisk at sittende styre skal velge sine etterfølgere.
Mvh
Tove Holene

Sak til årsmøtet dato 21.04.2026 Styret i Lilleakerveien 33E C

Fra Tove Holene <hol.tove@gmail.com>
Dato fr. 27.02.2026 21:39
Til lars viddal <laviddal@hotmail.com>

Jeg fremmer en sak til årsmøtet i henhold til eierseksjonsloven §43.Denne skal tas med i innkallingen til møtet, jamfør samme bestemmelse.
Saken skal så behandles i møtet i henhold til lovens § 44.
Forslag til vedtak det kan stemmes over: Styret får fullmakt fra Sameiet Lilleakerveien 33E til å engasjere en forretningsfører som sammen med styret kan følge eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Mvh.
Tove Holene

Sak [E og F] – Etablering av ladeanlegg for elbil

Bakgrunn

Flere beboere har ønsket at sameiet etablerer elbillading. Styret har derfor innhentet rådgivning fra Elbilforeningen og grunnlag for tilbudsinnhenting. Sameiet har 32 boenheter og 18 delte parkeringsplasser, og gjennomgangen viser at dagens parkeringsløsning gjør det mulig å reorganisere plassene og få en effektiv utbygging av ladeanlegg. Det er også pekt på at faste plasser etter ansiennitet kan være en hensiktsmessig løsning.

Styret legger til grunn at sameiet må legge til rette for lading. Etter eierseksjonsloven § 25 a har seksjonseiere rett til å få etablert ladepunkt, med mindre styret har saklig grunn til å nekte.

Det tekniske grunnlaget som er utarbeidet for sameiet, anbefaler et fremtidsrettet ladeanlegg med dynamisk lastbalansering og god kapasitet for videre utbygging.

Årsmøtet bes ta stilling til hvilken modell sameiet skal legge til grunn for videre arbeid:

- Alternativ 1 – tildelte parkeringsplasser
- Alternativ 2 – delte parkeringsplasser videreføres

Styrets vurdering

Styret mener sameiet bør gå videre med etablering av ladeanlegg. Spørsmålet er først og fremst om dette skal skje innenfor dagens ordning med delte parkeringsplasser, eller om sameiet skal gå over til tildelte plasser for de som ønsker lading av elbil.

Dagens regler i sameiet legger opp til at ladepunkt ikke kan forbeholdes én seksjon, at andre sameiere må kunne få tilgang, og at kostnadene ikke skal belastes øvrige beboere. Dette passer best med en løsning med delte ladeplasser. En modell med faste og tildelte plasser vil derimot kreve vedtektsendring.

Vedtektsendringer krever minst to tredjedels flertall på årsmøtet.

Styret legger til grunn at kostnader til etablering, drift, strøm og administrasjon så langt som mulig skal bæres av de beboerne som benytter ladeanlegget, og ikke av sameiet generelt gjennom ordinære felleskostnader. Dette kan i prinsippet gjennomføres under begge alternativer, men styret vurderer at alternativ 1 med tildelte plasser gir den mest presise og rettferdige kostnadsfordelingen og minst risiko for at kostnader indirekte blir belastet fellesskapet.

Etter styrets vurdering vil alternativ 1 – overgang til tildelte parkeringsplasser gi den mest ryddige, rettferdige og fremtidsrettede løsningen. En ordning med faste plasser vil gjøre det enklere å planlegge utbyggingen, samle ladeplassene på en hensiktsmessig måte og etablere tydelige regler for ansvar, bruk og kostnadsfordeling. Det vil også gi en mer forutsigbar

løsning for både dagens og fremtidige brukere av ladeanlegget. Elbilforeningens rådgiver anbefaler også dette alternativet.

Forslag til vedtak

Alternativ 1 – tildelte parkeringsplasser

1. Årsmøtet vedtar at sameiet skal arbeide videre med etablering av ladeanlegg for elbil.
2. Årsmøtet vedtar i prinsippet å gå over fra delte til tildelte parkeringsplasser.
3. Styret gis fullmakt til å utarbeide forslag til nødvendige vedtektsendringer og regler for tildeling, ansiennitet, bruk og kostnadsfordeling.
4. Styret gis fullmakt til å innhente og vurdere tilbud og forberede etablering av ladeanlegg.
5. Endelig gjennomføring forutsetter at nødvendige vedtektsendringer vedtas av årsmøtet.

Alternativ 2 – delte parkeringsplasser videreføres

1. Årsmøtet vedtar at sameiet skal arbeide videre med etablering av ladeanlegg for elbil innenfor dagens ordning med delte parkeringsplasser.
2. Ladeplassene skal ikke være knyttet eksklusivt til bestemte seksjoner, men disponeres etter nærmere regler fastsatt av styret.
3. Styret gis fullmakt til å utarbeide regler og avtalevilkår for bruk av delte ladeplasser, herunder prioritering, betaling og praktisk bruk.
4. Styret gis fullmakt til å innhente og vurdere tilbud og forberede etablering av ladeanlegg.
5. Kostnader til bruk, drift og strøm skal bæres av brukerne av ladeanlegget.

Avsluttende kommentar

Styret legger til grunn at nødvendig vedtektsendring ikke vedtas i denne saken nå. Dersom årsmøtet støtter alternativ 1, vil styret utarbeide konkret forslag til vedtektsendringer og innkalle til ekstraordinært årsmøte for behandling av disse.

Årsrapport for 2025
Sameiet Lilleakerveien 33E.

1.Tillitsvalgte.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder Lars Viddal	Lilleakerveien. 33 E
Styremedlem Marius E. Aardal	Lilleakerveien. 33E
Styremedlem Kasper Sørensen	Lilleakerveien. 33 E

Kontaktinformasjon.
Styret kan kontaktes på telefon 916 62 650 og e-post laviddal@hotmail.com
Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no
Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

3.Generelle opplysninger.

Sameiet Lilleakerveien 33E er et eierseksjons sameie som består av 32 seksjoner i Lilleakerveien 33E i bydel Ullern i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 10 og bnr.746.
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 991585834.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet Lilleakerveien 33 E har ingen ansatte.

3.Regnskapsførsel og revisjon.

Regnskapsførselen er utført av er OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Leart Lokaj
Sameiets revisor er BDO AS.

4.Kommentarer til årsregnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjettet for 2026
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.
Vesentlig avvik fra budsjettet.
Drift og vedlikehold er lavere enn budsjettert. Dette fordi styret har avventet resultatet av tilbudene for rehabilitering av blokken. Energiutgiftene ble også vesentlig lavere enn forventet.
Konsulenthonorar ble vesentlig høyere p.g.a egenandelen ved Energikartleggingen og kartleggingen av solceller på taket.
TV/bredbånd ble noe høyere siden Telia økte med kr 70 pr. måned pr. boenhet fra september.
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
(Egen post i saklisten.)

5.Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene i budsjettet fremkommer i høyre kolonne på årsregnskapet og viser sameiets forventede økonomiske utvikling i 2025

Kommunale utgifter.
Oslo kommune hadde i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 5% for renovasjon, 15,8% for vann- og avløp men vedtok lavere satser. Budsjettet for 2026 har derfor beholdt samme beløp som 2025.

Energikostnader.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå i 2026, men venter at Norgespris vil gi et positivt resultat..

Forsikring.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken. Skader forårsaket av ekstremvær virker inn her.

Lån.
Sameiet Lilleakerveien 33 E forventer lånopptak i forbindelse med renoveringen av blokken. Det er foreløpig lagt inn i budsjettet betjening av lån som svarer til vel halvparten av vedtatt låneramme på kr 7 000 000. Det vil bli varslet om økning av fellesutgiftene når sameiet har godtatt tilbud fra firma som vil gjennomføre arbeidet med skifte av vinduer, montere ny avtrekksvifte på taket, legge nytt takbelegg og isolere kryploftet.
Kostnader til Obos Prosjekt for prosjektledelse av rehabiliteringen vil også være med her.

Felleskostnader.
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Tilbudet på renoveringen vil avgjøre økningen i felleskostnadene i andre halvår 2026

Styrets vedtatte budsjett for 2026 er vedlagt.

6.Styrets arbeid og drift av sameiet.

Styret har hatt 7 styremøter i 2025.

Nye sameiere 2025

Seksjon 13. Arvinger av Bjarne Nicolaisen solgt til Kristoffer Fredriksen og Camilla Ljungren
Seksjon 19. Matias Bergan solgt til Sindre E.Solvang
Seksjon 28. Arvinger til Sven E.og Hanne Næss solgt til Mona Sharma
Seksjon 30. Anette Strand solgt til Paoula A. Alevra

Melding om nye beboere 2025.

Seksjon 29. Magnus Lervold leid ut til Martinus Bohwim og nå til Umar Iqbal
Seksjon 28. Mona Sharma leier ut til Eissa Alhussain
Seksjon 26. Grete Dehn leier ut til Svitlana Kirsan
Seksjon 16. A.Nissen og Tone Kristiansen leier ut til Torgeir Olsen

Vaskeriet.

Styret vedtok at ordningen med fastpris for den grønne maskinen fortsetter i 2026.
Prisen vedtatt til fortsatt kr 600 pr år eller kr 60 pr mnd.

Elektronisk Låsbrikker.

Styret vedtok at gebyret for tapt låsbrikke eller bestilling av ekstra låsbrikke fortsatt skal være kr 500.
Hver seksjon skal ha 3 låsbrikker som hører med til seksjonen og som skal følge med ved salg.

Vaskeriregnskap/Håndkasse.

For myntene fra vaskeriet og fastprisen på grønn maskin føres eget regnskap.
Pengene brukes til forbruksartikler i forbindelse med den daglige drift.
Vaskeriregnskapet med bilag ble avsluttet 30.11.2025 og sendt OBOS Eiendomsformidling AS.
Regnskap.

Sum automatpenger, gebyr for bruk av grønn vaskemaskin	kr. 10.852
Gebyr elektronisk låsbrikke	kr. 2.000
Utgifter i følge bilag	kr. 2.069
Resultat	kr. 10.783
Innsatt på konto 9820.17.65897	kr. 10.783

Helse- Miljø-Sikkerhet (H-M-S).

Styreleder har kontrollert sjekkpunktene i H-M-S protokollen på styrerommet og oppdaterte den.
Som opptakt til røykvarslerdagen 1.desember vedtok styret at det skulle sendes ut skriv med påminnelse om internkontroll av obligatorisk brannvernutstyr.
Det ble også sendt ut påminnelse til sameierne om at rømningsveiene holdes frie for oppstilling av for eksempel skohyller.

Forespørsel om oppgradering av arealet på baksiden av blokken.

En beboer vil ta initiativ til å gjøre arealet på baksiden av blokken litt mer innbydende med litt beplantning og sittegruppe. Styret er positiv til forslaget men vedtok å vente til etter renoveringen siden området vil bli påvirket av arbeidet.

Balkonger.

Innvendig vedlikehold av balkonger er sameiers plikt. Det er viktig at gulvbelegget vedlikeholdes slik at vi slipper avskalling under balkongen. Sluk holdes rene slik at avløpet er åpent.

Energimerking.
Ved salg eller utleie av bolig skal det utarbeides en energiattest. På kan seksjonseier selv utarbeide energitest for sin bolig.

Baderom.

Seksjonseiere skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. De skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Det anbefales å bruke flytende avløpsåpner et par ganger i året. Det er viktig at ventilasjonsventilene renses for støvansamling.

Tilrettelegging av adkomst for beboer i sameiet.

Det ble montert dørautomatikk og adkomstrampe ved inngangen samt trappeheis til 4. etasje til seksjon 24 i høyre oppgang. Sameiet har mottatt godkjenning fra Plan- og bygningsetaten angående montering av trappeheisen,

Kartlegging av klimatiltak.

Obos Prosjekt AS gjennomførte energikartlegging av bygget med omfattende rapport av tiltak som kunne gjennomføres. Sameiet hadde tilsagn om støtte fra Enova med 50% og fra Oslo kommune med 30 % av kostnaden til rapporten. Støtten utgjorde kr 127.500 av en kostnad på kr 150.000
Solcelle ville vær en gunstig investering fordi sameiet har egen varmesentral og kunne bruke mesteparten av energien selv, men da måtte taket i sin nåværende stand tåle belastningen. Hvis det var mulig ville klimagevinsten være så høy at det ville være mulig å søke om støtte fra Enova. Derfor ble det gjennomført byggteknisk vurdering av taket. Konklusjonen fra Norconsult var at taket ikke ville tåle en slik belastning.
Styret gikk da videre med planene for bytte til 3-lags vinduer, skifte av avtrekksvifte på taket, legge nytt takbelegg og etterisolere kryploftet.
Det er mulighet for å søke om støtte fra Oslo kommune på 20% av kostnaden til selve vinduene som er over 30 år. Styret har laget en oversikt over antall vinduer som må dokumenteres av entreprenør. Anslagsvis ca 80% av vinduene,

Plan for vedlikehold.

Styret har inngått kontrakt med Obos Prosjekt for prosjektledelse av renoveringen.
Høsten 2025 utarbeidet O.P. detaljert tilbudsbeskrivelse av arbeidet som skulle gjennomføres og alle HMS-krav som stilles til gjennomføringen.
Denne ble godkjent av styret slik at den kunne sendes ut til anbuds konkurranse på nyåret.
Det skal monteres vakuumavlufter på varmesystemet da dette vil gi mindre smuss i anlegget og minske slitasje på pumper og ventiler

Etterspørsel om ladepunkt av el-bil.

Eiere av en seksjon eller andel i et sameie som har rett til å parkere på egen plass eller fellesareal har rett til å lade bilen sin.
Styret har derfor hatt kontakt med elbilforeningen for å få råd om hvilke muligheter sameiet har til å opprette ladepunkt.

7.Annen informasjon om sameiet.

Elektrisk anlegg.

Etter anbefaling fra Elvia fikk sameiet vurdert kapasiteten på de 4 stigledningene til leilighetene. Lysaker Elektriske undersøkte dette og konkluderte med at styret må begrense belastningen på disse. Styret har derfor vedtatt at ved oppgradering av sikringsskapet skal sameier søke styret om tillatelse hvis kapasiteten på hovedsikringen planlegges å økes.

Skifte av sluk ved renovering av baderom.

Etter den nye eierseksjonsloven er skifte av sluk sameiets ansvar. Ved totalrenovering av bad skal sluket skiftes og styret varsles.. Eieren må sørge for at saken meldes Plan- og bygningsetaten. Dette fordi de gamle slukene går gjennom betonggulvet slik de berører en branncelle når de skiftes.
Eier betaler fakturaene til Plan- og bygningsetaten og utgiftene til skiftet av selve sluket. Fakturaene må være i eierens navn og oversendes til styret i sameiet som refunderer utgiftene.
De fleste leilighetene har ett sluk på badet som er plassert ca 50 cm fra fellesledningen.

Forsikring. (31431)

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polise-nummer SP 2763511. Forsikringen dekker bygningen og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnadene knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er kr 12.000. Forsikringen dekker også: Skade forårsaket av skadedyr og Styreansvar
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

10.03.2026

Styret i Sameiet Lilleakerveien 33 E

Lars Viddal | Marius E.Aardal | Kasper Sørensen

3733-LILLEAKERVEIEN 33 E ESEK

BUDSJETT 2026

DRIFTSINNTEKTER:		
INNKREVDE FELLESKOSTN.	kr.	1462.320
INNTEKTER VASKERI	"	10.000
ANDRE INNTEKTER	«	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	"	**1472.320**

DRIFTSKOSTNADER:		
PERSONALKOSTNADER	kr.	12.000
STYREHONORAR / TILSYN	"	70.000
REVISJONSHONORAR	"	12.300
REGNSKAPSFØRERHONORAR	"	51.540
KONSULENT OG FORVALTNINGSTJENESTE	"	35.000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	"	190.000
FORSIKRINGER	"	99.000
KOMMUNALE AVGIFTER	"	267.000
ENERGI / VARME	"	193.000
TV- ANLEGG/BREDBÅND	"	169.000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	"	98.600
RENTE OG GEBYR LÅN	«	230.880
SUM DRIFTSKOSTNADER	**kr**	**1428.320**
AVDRAG PÅ LÅN	kr	44.000
TOTAL KOSTNAD	**kr**	**1472.320**

BUDSJETTET ER SATT OPP PÅ GRUNNLAG AV FORVENTEDE FELLESUTGIFTER. FRA 01.01.2026 HAR STYRET VEDTATT Å TA MED VEL HALVPARTEN AV UTGIFTER TIL MULIG LÅNEOPPTAK I FORBINDELSE MED RENOVERING. NÅR STYRET FÅR OVERSIKT OVER TILBUD FRA ENTREPRENØRENE VIL STYRET JUSTERE FELLESUTGIFTENE SLIK AT DE DEKKER FORVENTEDE UTGIFTER.

Lars Viddal

Marius Aardal

Kasper Sørensen

SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33 E
ORG.NR. 991585834, KLIENTNR. 3733

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 080 240	1 080 240	1 080 240	1 462 320
Vaskeri	3	12 852	3 420	10 000	10 000
Andre inntekter		0	8 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 093 092**	**1 091 860**	**1 090 240**	**1 472 320**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-9 926	-7 991	-11 300	-12 300
Forretningsførerhonorar		-51 391	-49 415	-51 540	-51 540
Konsulenthonorar		-54 229	-1 500	-2 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-40 312	-72 539	-165 000	-190 000
Forsikringer		-87 619	-76 559	-89 000	-99 000
Kommunale avgifter	8	-248 728	-227 810	-267 000	-267 000
Energi/fyring	9	-150 076	-152 680	-195 000	-193 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 783	-131 451	-136 800	-169 000
Andre driftskostnader	10	-87 738	-82 733	-90 600	-98 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-952 673**	**-882 548**	**-1 090 240**	**-1 197 440**
DRIFTSRESULTAT		**140 419**	**209 313**	**0**	**274 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 376	36 447	0	0
Finanskostnader		0	-1 196	0	-230 880
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 376**	**35 251**	**0**	**-230 880**
ÅRSRESULTAT		**173 795**	**244 564**	**0**	**44 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		173 795	244 564		

SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33 E
ORG.NR. 991585834, KLIENTNR. 3733

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		230	156
Forskuddsbetalte kostnader		229 862	190 953
Driftskonto OBOS-banken		573 950	443 066
Sparekonto OBOS-banken		750 104	137 866
Sparekonto OBOS-banken II		0	581 075
SUM OMLØPSMIDLER		**1 554 146**	**1 353 116**
SUM EIENDELER		**1 554 146**	**1 353 116**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 486 791	1 312 996
SUM EGENKAPITAL		**1 486 791**	**1 312 996**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 698	12 530
Leverandørgjeld		50 657	27 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		**67 355**	**40 120**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 554 146**	**1 353 116**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2026 10.03.2026
Styret i Sameiet Lilleakerveien 33 E

Lars Kåre Viddal | Kasper Bredo Sørensen | Marius Eikås Aardal

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 080 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 080 240**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter fra vaskeri	12 852
SUM VASKERI INNTEKTER	**12 852**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 926
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 926**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 523
Drift/vedlikehold VVS	-2 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-636
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 203
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-40 312**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-178 718
Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-68 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-248 728**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 144
Fyringsolje	-127 932
SUM ENERGI / FYRING	**-22 144**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-150
Renhold ved firmaer	-53 317
Snørydding	-24 995
Andre driftskostnader	-472
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kontorkostnader	-252
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 853
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 738**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 983
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 057
Renter bank	7 106
Andre renteinntekter	230
SUM FINANSINNTEKTER	**33 376**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33 E

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33 E.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IAA88-F4OQT-EU4CA-1CKZW-GDGGT-WNAHB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 13:36:11 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IAA88-F4OQT-EU4CA-1CKZW-GDGGT-WNAHB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll fra ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Lilleakerveien 33E.

Møtedato:21.04.2026
Møtetidspunkt: 1900
Møtested: Lilleaker skole Lilleakerveien 49 0284 Oslo

Til stede 12 seksjonseiere 5 representert ved fullmakt.

Totalt 17 stemmeberettigede.

1. KONSTITUERING.

A) Valg av møteleder: Lars Viddal ble foreslått og valgt.
B) Det ble vedtatt at innleverte registreringsblanketter og fullmakter godkjennes som bevis på at vedkommende eier er tilstede.
C) Valg av protokollfører: Kasper Sørensen ble foreslått og valgt
D) Valg av protokollvitne: Reidunn Straw ble foreslått og valgt
E) Godkjenning av møteinnkallingen. Møteinnkallingen ble godkjent.

2. BEHANDLING AV ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

A) Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og godkjent med en bemerkning. Energimerking mangler epostadresse: www.energimerking.no
B) Resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og godkjent.
C) Årets resultat ble foreslått overført til egenkapital. Enstemmig vedtatt.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Styrets godtgjørelse for styreåret 2025-26 ble foreslått til kr 70 000. Enstemmig vedtatt.

4. INNKOMNE SAKER.

A) Forslag til vedtak: IR fotografere hele blokka vinterstid for å avdekke hvor de store lekkasjene, varmetapet i bygget er. Ingen stemmer.

B) Forslag til vedtak: Det må velges en valgkomite på 3 personersom kan søke/finne personer som kan være i styret. Ingen stemmer.

C) Forslag til vedtak: Styret får fullmakt fra Sameiet Lilleakerveien 33E til å engasjere forretningsfører som sammen med styret kan følge eierseksjons-loven og sameiets vedtekter. Ingen stemmer

D) Forslag til vedtak: Styret får fullmakt fra årsmøtet til å ansette forretnings-fører hvis styret har behov for det. Enstemmig vedtatt.

E) Forslag til vedtak: Etablering av ladeanlegg for elbil. Alternativ 1. Tildelte plasser. Diskusjonen viste at årsmøtet ikke var klar til å votere over saken. Styret trakk forslaget.

F) Forslag til vedtak: Etablering av ladeanlegg for elbil. Alternativ 2. Delte plasser. Diskusjonen viste at årsmøtet ikke var klar til å votere over saken. Styret trakk forslaget.

Nytt forslag fra styret: Styret får fullmakt til å jobbe videre med en robust løsning for etablering av ladeanlegg for elbil. Vedtatt med 16 stemmer.

5. VALG AV TILLITSVALGTE.

A) Valg av styreleder. Camilla Ljungren foreslått som styreleder for 2 år.

Valgt ved akklamasjon.

B) Valg av styremedlem. Forslag: Kasper Sørensen gjenvelges for 2 år.

Valgt ved akklamasjon

C) Valg av styremedlem: Forslag: Marius Aardal gjenvelges for 2 år.

Valgt ved akklamasjon.

6) EVENTUELT.

Forslag om å få et fastmontert sykkelstativ ute.

Kasper Sørensen	Lars Viddal	Reidunn Straw
Protokollfører	Møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33 C.

Vedtatt i årsmøte
den 25 09 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Lilleakerveien 33C, og har gårdsnummer 10 og bruksnummer 746 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.06.1975.
Sameiet består av 32 boligseksjoner i Lilleakerveien 33E.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Kortidsutleie (Airbnb) i vårt sameie begrenses til 90 dager per år. Med kortidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis inntil 30 dager sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Selger eller utleier skal sørge for at kjøper eller leieboer er gjort kjent med og godtar sameiets Husordensregler.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Sameiet har vedtatt at ved søknad om å anlegge ladepunkt kan dette opprettes på plassen foran blokkens vestside under Parkering forbudt skiltet. Ladepunktet kan ikke forbeholdes en seksjon. Det må være klargjort hvordan andre sameiere kan få tilgang til ladepunktet. Andre sameiere må ikke belastes med utgifter som ladepunktet medfører. Det må kreves inn avgift som dekker sameiets merutgifter til energi.
Plan for gjennomføring må godkjennes av styret.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnadene til sameiets drift dekkes av sameierne og fordeles etter nøkkel vedtatt i våre vedtekter i 1988.

A) Utgifter fordelt etter sameiebrøken:
   Kommunale avgifter. Huseierforsikring. Strømutgifter til fyring og varmt vann.

B) Utgifter etter nytten for den enkelte bruksenhet fordelt etter 1/32:
   Strømutgifter til vaskeri, lys i trappeoppgang og kjeller. Utgifter til fellesanlegg som kabel-TV . Trappevask, snørydding, servicefunksjoner, forretningsfører, samt vanlig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første, andre eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
I tillegg til protokollen skal det foreligge oversikt over hvilke seksjonseiere som var til stede, seksjonseiere som hadde gitt fullmakt og samtykkeerklæring ved avstemninger som krever samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi dato for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én registrert revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

DETTE EKSEMPLAR AV HUSORDENSREGLER SKAL FØLGE SEKSJON NR:

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLEAKERVEIEN 33C

Formålet er å sikre ro og orden samt å fremme et hyggelig forhold mellom beboerne. Skal man oppnå et trivelig bomiljø er det nødvendig at alle respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.
Da vi deler utgiftene ved gårdens reparasjoner, vedlikehold, renovasjon, vaskeri, strøm etc. må alle medvirke til å holde utgiftene nede.

STØY

Alle plikter å sørge for ro og orden i sine leiligheter.
Musikkanlegg, TV og radio må brukes hensynsfullt slik at det ikke er til sjenanse for naboene.
Mellom kl.23.00 og kl.7.00 skal det utvises ytterligere varsomhet. Unngå vennligst også bruk av egne vaskemaskiner og støyende kjøkkenapparater i denne tiden.
Arbeider i leilighetene med hamring, saging, drillboring og lignende skal ikke forekomme senere enn kl. 19.00 på hverdager, kl. 16.00 på lørdager og overhodet ikke på søndager og helligdager.
Vis hensyn ved å unngå smelling med dører og unødig støy i oppgangene. Inngangen og trapperommene skal ikke benyttes som oppholds- og lekerom for barn.

ORDEN

Det rettes en vennlig henstilling til alle om å bidra til orden og ryddighet i fellesrom og utearealer.
I inngang er det kun tillatt å sette barnevogner.
Om en av sikkerhetsmessige grunner ønsker å oppbevare sykler innendørs kan de plasseres i sykkelrommet. Sykler som benyttes lite kan bæres ned i trapperom i kjeller.
Ski, kjelker, akebrett, bildekk etc. oppbevares i bodene. Ingen må sette slikt, eller annet utstyr i inngang og kjellerganger.
Fottøy og annet må ikke hensettes utenfor entredørene.
En ber om forståelse for at det ønskes en viss standard i huset. Inngangene skal ha ordentlige navneskilt . Navn skrevet på papirlapper ønsker vi ikke i vårt sameie.
Påliming av lapper og skriving på postkasser og ringetablå ved inngang tillates ikke.
Beboerne sørger selv for å lage en pen maskinskrevet navnelapp til postkassen og ringetablået.
Om postkassenøkkel tapes må ny lås innsettes. Postverkets skjema 925 må utfylles og innsendes.
Døren må ikke brytes opp
Reklame og trykksaker skal ikke legges igjen ved postkassene.

Søppel

Søppel og avfall skal pakkes i lukkede poser og legges i søppelbeholderne (de 3 til venstre) på gårdsplassen. Søppelet fordeles på beholderne slik at ikke lokkene hindres i å falle helt ned.
Det må ikke legges pappkasser og emballasje i papirbeholderne (de 2 til høyre) uten at dette er brutt helt opp i biter slik at det blir plass for ukens papiravfall.
Større emballasje og andre ting som ikke kan brytes opp må man selv levere til miljøstasjon eller oppbevare det til sameiet leier en container.
For flasker og glass er det kildesortering til container på andre siden av Lilleakerveien.
For malebokser, kjemikalier, lysstoffrør og annet problemavfall er det mottak ved Statoilstasjonen.

Toaletter og vannkraner

Det er strengt forbudt å kaste kluter, bleier og sanitetsbind i WC. Dette forårsaker tilstopping.
Alle vannledninger skal ha egne stoppekraner i leilighetene.
Susing i rørene og trykkstøt fra kranene er meget sjenerende. Eierne må sørge for at defekte kraner og slitte flottører i WC blir skiftet ut.

Radiatorer
Når fyringssesongen starter kan det være nødvendig at radiatorene luftes med luftenøkkel. Ved drypplekkasjer må rørlegger tilkalles.

Kjeller
Fyrstikker, bart lys og røyking er strengt forbudt i kjellerne. Barn skal ikke være alene i kjelleren.
Lyset skal være slukket og kjelleren låst når man forlater den.

Vaskeriet
Se vaskeriinstruksen og tavle med låser for ønsket vaskedag på vegg i vaskeriet.
Utenom tid kan vaskeriet med tørke og tørkestativet ute kun benyttes etter avtale med den som har oppsatt vasketid.
Låsene på tavlen må ikke henge permanent og blokkere dager som derved ikke benyttes.
Etter bruk skal vaskeriet med tørke og rullerom være ryddet og klare for nestemann.
Vinduene må være stengt med haspene på når vaskeriet forlates.

Dører
Ytterdør og kjellerdører skal alltid være låst.

Brannsikring
Etter brannforskriftene er det påbudt at alle leiligheter skal ha sitt eget 6 kg pulver brannslukkeapparat eller brannslange. Røykvarsler(e) skal også være montert. Elektriske sikringskap skal være låst

Lufting av tøy
Vennligst ikke heng tøy til tørk eller lufting ut av vinduene.
Av hensyn til naboene under er det forbudt å riste tepper, sengetøy og lignende ut av vinduene.
Det skal ikke henge tøy på tørkestativet ute på søn- og helligdager. Det er heller ikke tillatt å banke tepper på slike dager.

Parkering
Leieboere og gjester må rette seg etter skilt og de bestemmelser som styret til enhver tid gir for bilparkering på gårdsplassen.
På grunn av begrenset parkeringsplass vil det ikke være tillatt å bruke mer enn en parkeringsplass for beboere i hybelleilighetene og maks to plasser for de større leilighetene.
Det er heller ikke tillatt å hensette biler som ikke er i bruk over lengre tidsrom.
Parkering som blokkerer kumlokk må ikke forekomme.

Dyrehold
For å kunne holde dyr i leilighetene er det en forutsetning at dette ikke er til plage for andre samelere.
Det vil f.eks. ikke være tillatt å ha hund i leiligheten uten tilsyn mens en selv er ute på arbeide.
Det er ikke tillatt å holde katt som slippes ut uten tilsyn.
Når det gjelder "innekatt" vil det ikke bli akseptert at lukt fra denne sprer seg til oppgangene.

Haven
Det er ikke tillatt med ballspill eller sykling i haven.

STYRET FOR LILLEAKERVN.33C
Husordensregler ajourført pr. april 2011

Lars Viddal Sign.
Styreleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible]

KOPI

Oslo, den
11-9-1969.

IS/NU.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 10, bnr. 746, Lilleakerveien 33 c.

Journalnr.
58/2097.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11-[illegible]-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/S HEMA; V/Sekr.sakfører Helge Schjærve, Klingenberggaten 5, Oslo-1.

Byggemester
Arkitekt Edland, Kirkeveien 41, Oslo-Tidemannsgate 26,Oslo-2.

Ansvarshavende
Tømmermester Martin Grothe, Marstrandervei[illegible] 1, Lysaker.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

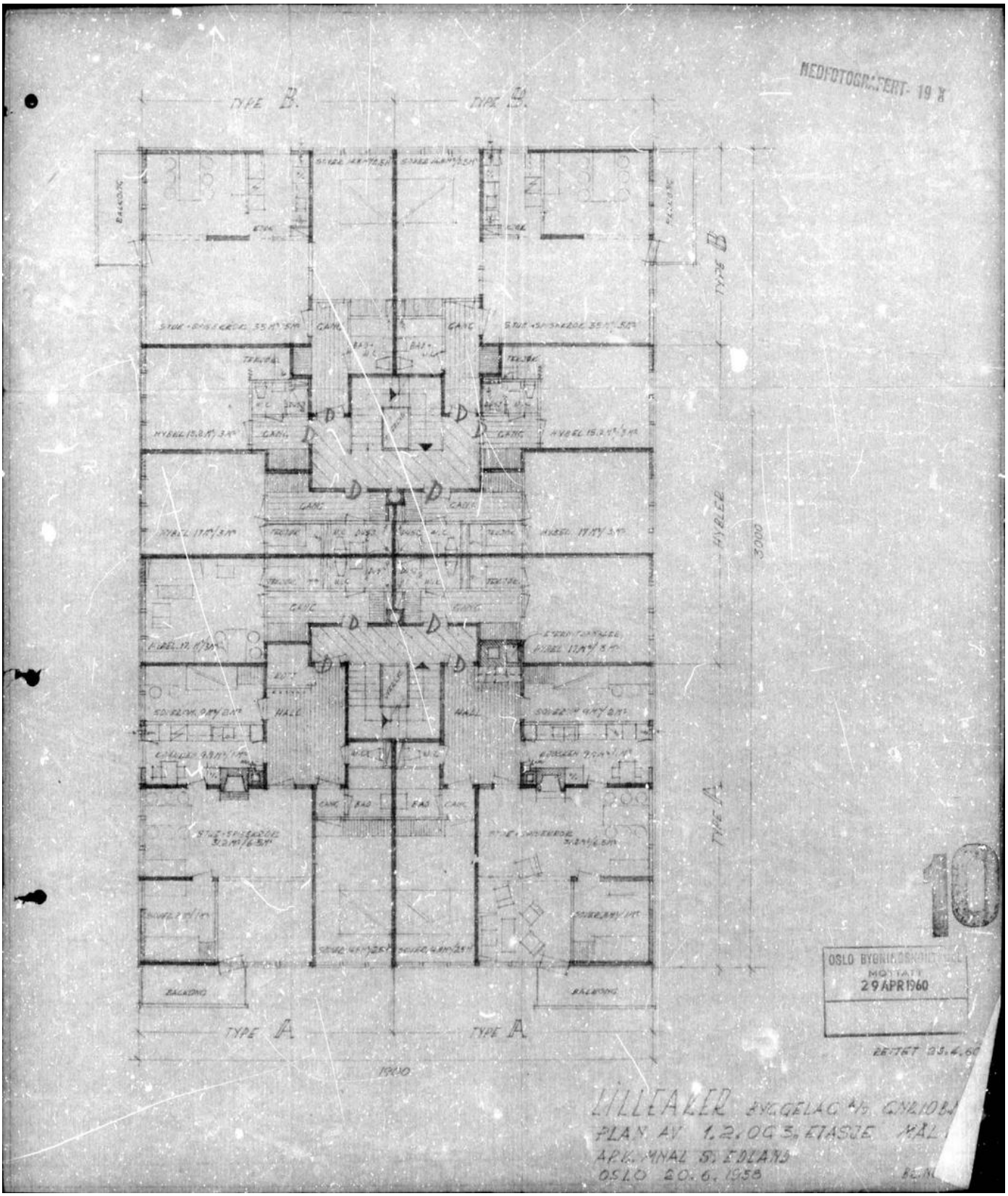
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Distriktsingeniør
Iver Stensrud

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

Skjema C-18 (2000) R. A. 5073/6


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
TYPE B.
TYPE B.
TYPE B
HYBEL
3000
TYPE A
TYPE A
TYPE A
1900
BALKONG
BALKONG
HALL
HALL
10
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
29 APR 1960
LILLEALER
PLAN AV 1. 2. OG 3. ETASJE
ARK. MNAL S. EDLAND
OSLO 20.6.1958

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534021
Deres ref: 9251967

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 10, BNR. 746.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 10, bnr. 746.

GNR. 10 BNR. 746

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1959.

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

2036 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
Seksjon Matrikkel

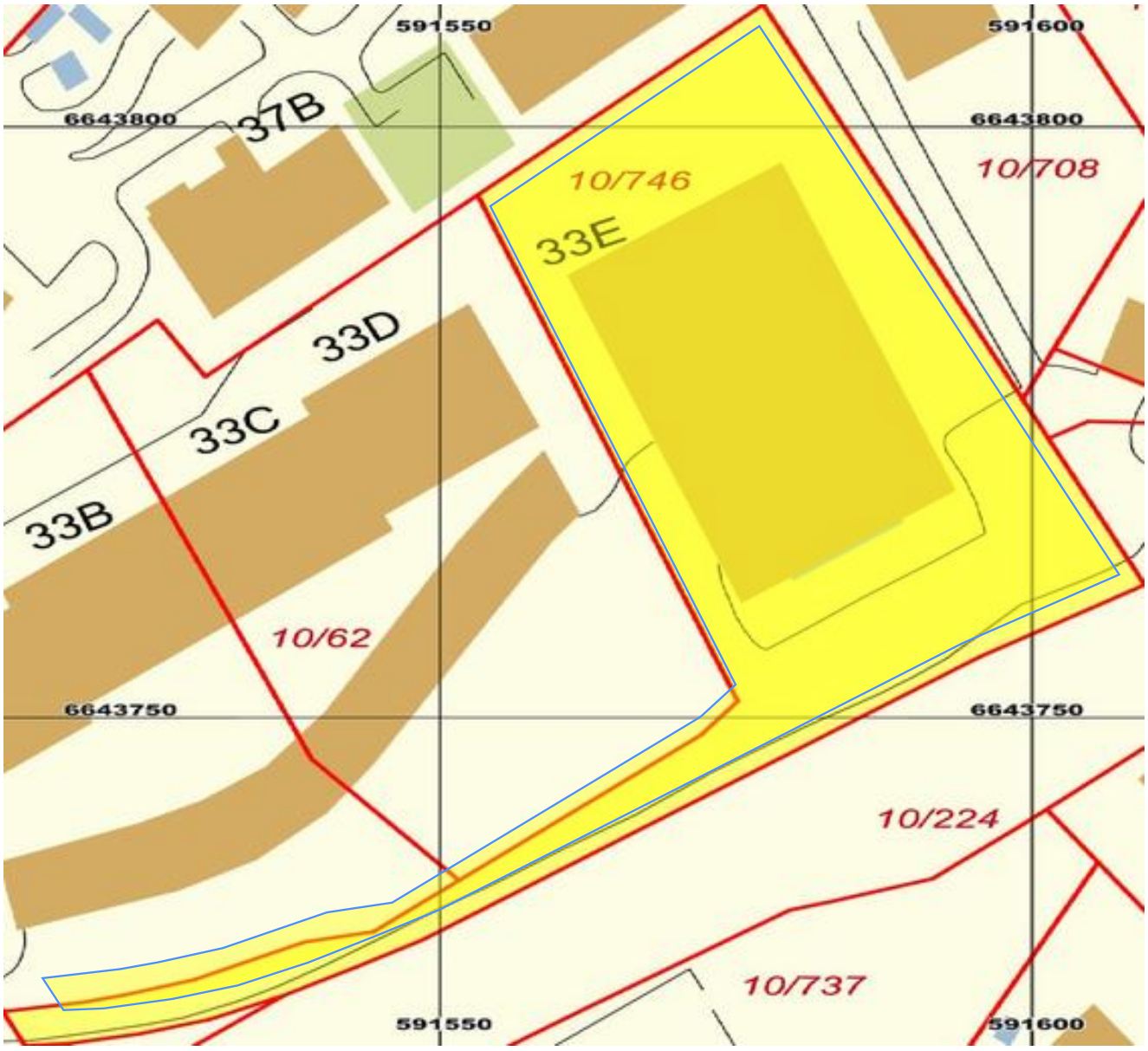
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

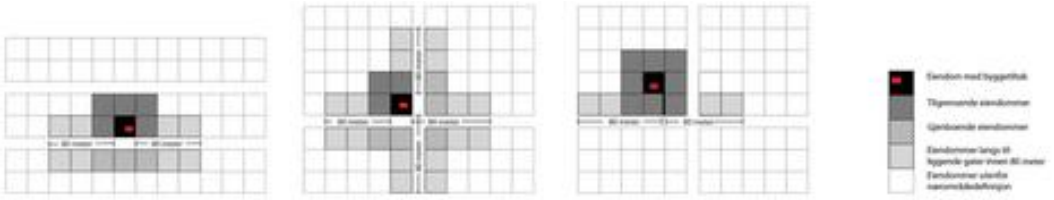
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

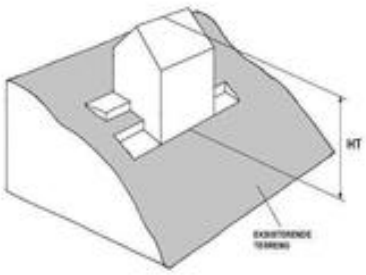
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

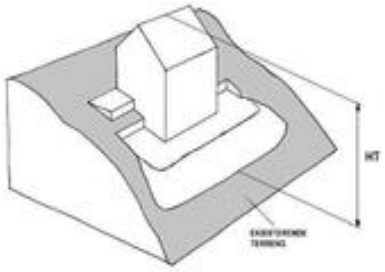
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

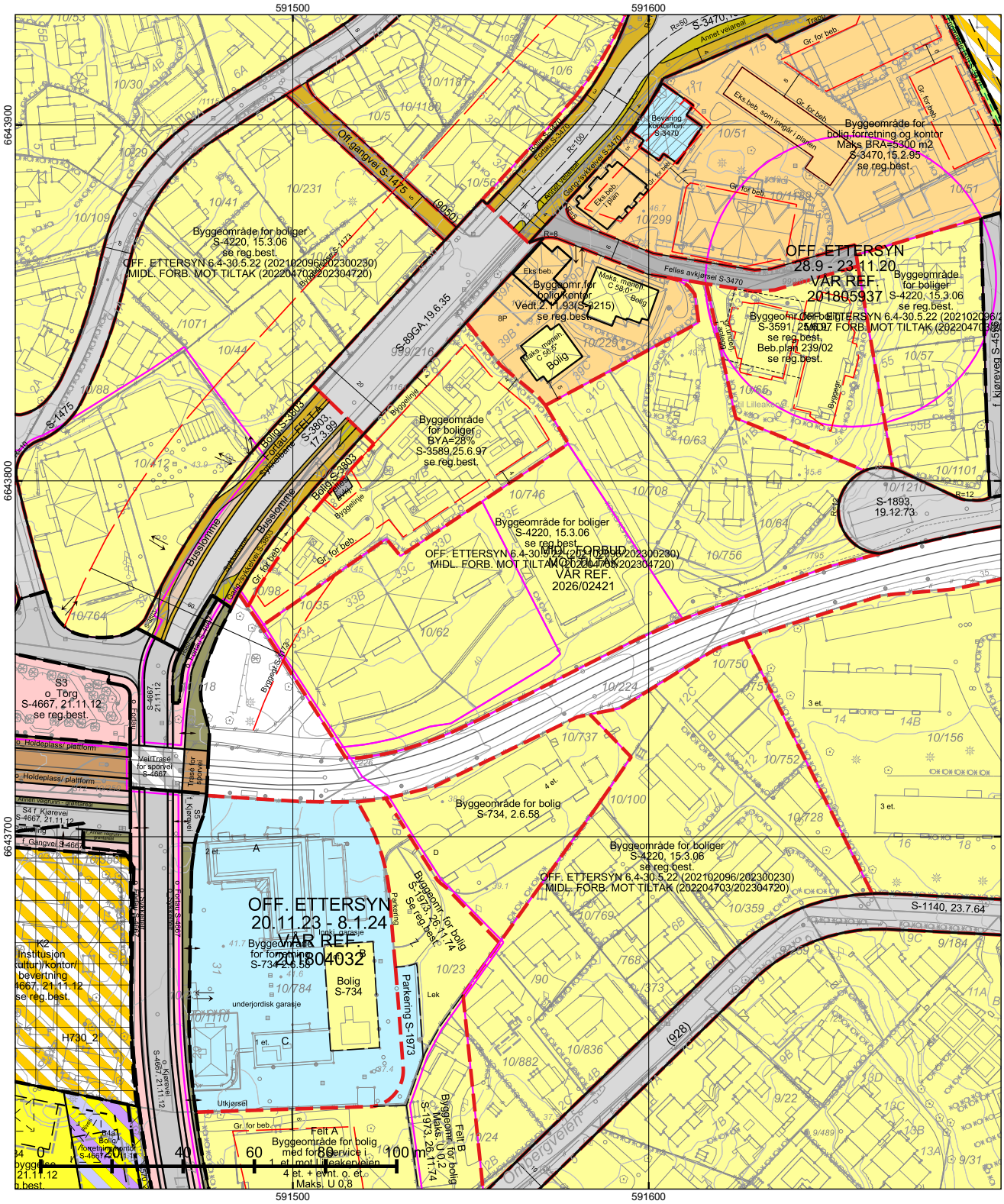
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

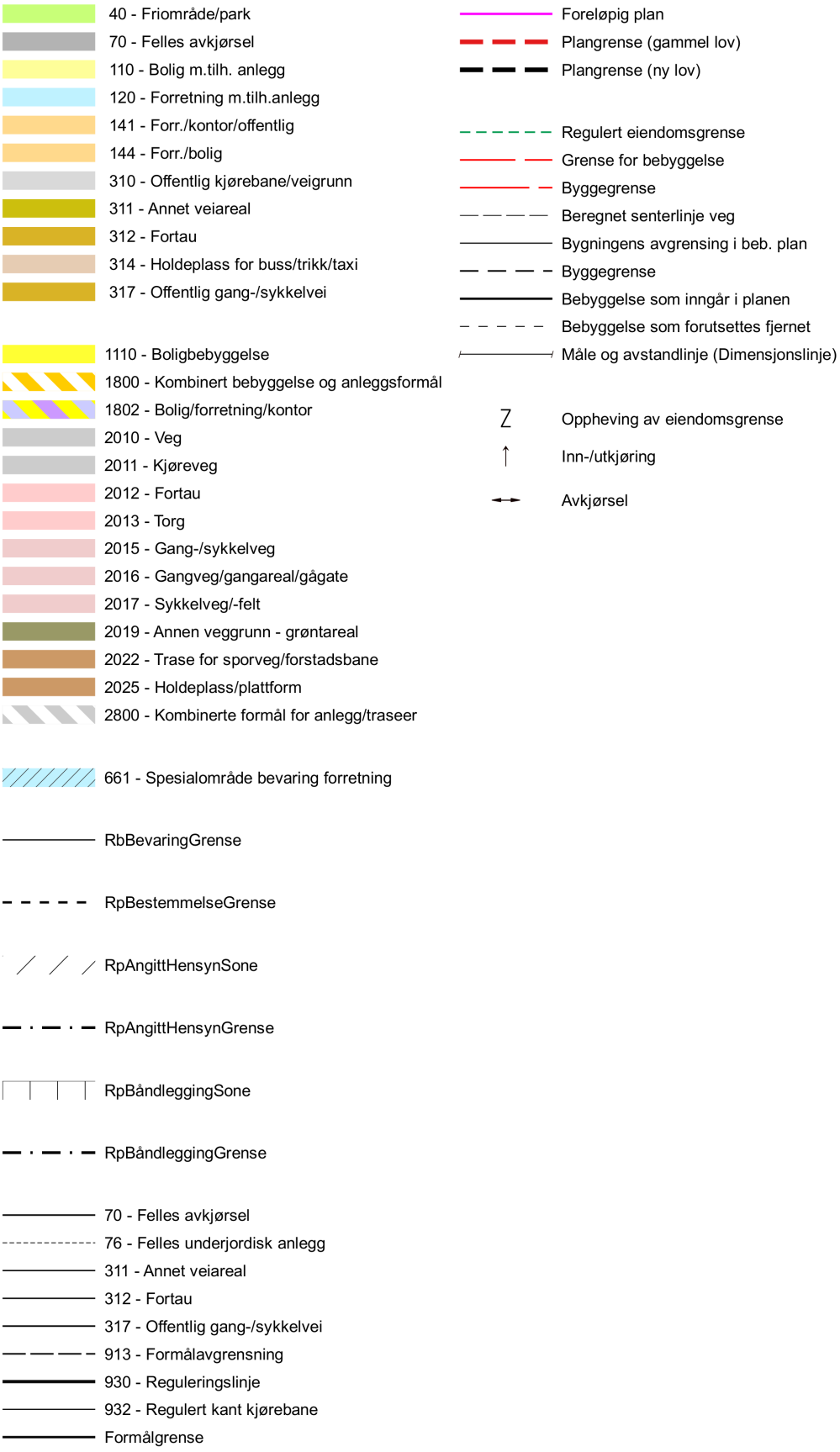
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

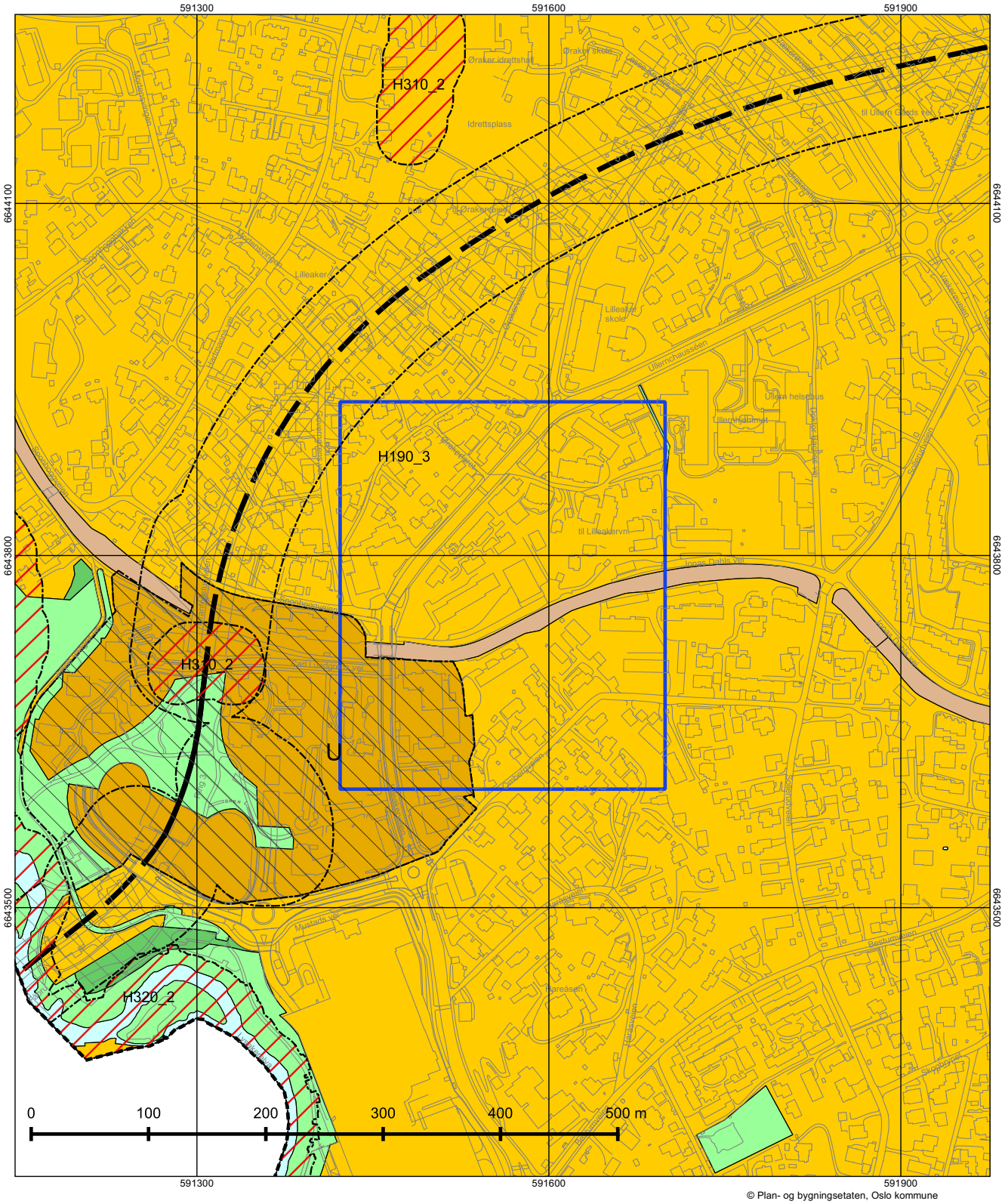
Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem


591500
591600
6643900
6643800
6643700
OFF. ETTERSYN
20.11.23 - 8.1.24
VÅR REF.
2023/804032
OFF. ETTERSYN
28.9 - 23.11.20
VÅR REF.
201805937
OFF. ETTERSYN
VÅR REF.
2026/02421
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for bolig forretning og kontor
Maks BRA=5300 m2
S-3470,15.2.95
se reg.best.
Byggeområde for boliger
BYA=28%
S-3589,25.6.97
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-734, 2.6.58
Byggeområde for bolig
med forretning/service i
1 et. mot Lilleakerveien
4 et. + evnt. o. et.
Maks. U 0,8
Felt A
Felt B
Bolig
S-734
Parkering S-1973
Bussholmmie
Lilleakerveien
Omlegging
S-1893,
19.12.73
S-1140, 23.7.64
Maks. mønehøyde
C 58,0
Bolig
Maks. mønehøyde
C 56,5
Bolig
Eks.beb.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for bolig
S-734, 2.6.58
Byggeområde for bolig
for forretning
S-734, 2.6.58
Byggeområde for bolig
S-1973, 26.11.74
Byggeområde for bolig
S-1973, 26.11.74
Byggeområde for bolig
S-1973, 26.11.74
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158782/86534021
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



10319

Begjæring til

Oslo Byskriverembete.

6 JUNI 1975

Undertegnede Ingrid Fjogstad, Oslo, begjærer herved gnr 10 bnr 746, eiendommen Lilleakerveien 33 C oppdelt i 32 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1. Eiendommen Lilleakerveien 33 C er et bygg på 3 etasjer med 32 leiligheter. Alle leilighetene har kjøkken, bad og w.c. og er fullt funksjonsdyktige. Eiendommen er oppført i 1959.

2. Innehaver av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameieprosenten. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. ~~Hver sameier har stemmerett i forhold til sin eierandel~~.

4. Ved vesentlig mislighold fra en beboers side, både av økonomisk og ikke økonomisk art, kan sameiet pålegge han å fraflytte leiligheten. Det ansees som vesentlig misligholdelse at andel fellesutgifter ikke blir betalt etter 14 dagers skriftlig varsel.

5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje	Balkong i brt.m2	Brt.areal i m2	Antall beb.rom	Bod	Sameie andel i %
1	001	underetg.		105,00	4	1A-1B-1C	5,470
2.	002	underetg.		105,00	4	2A-2B-2C	5,470
3	103	1.	6,50	105,00	4	3A-3B-3C	5,470
4	104	1.	6,50	105,00	4	4A-4B-4C	5,470
5	105	1.	-	36,75	1	5A-5B	1,915
6	106	1.	-	36,75	1	6A-6B	1,915
7	107	1.	-	36,75	1	7A-7B	1,915
8	108	1.	-	36,75	1	8A-8B	1,915
9	109	1.	-	28,40	1	9A-9B	1,480
10	110	1.	-	28,40	1	10A-10B	1,480
11	111	1.	5,00	78,00	2	11A-11B	4,064
12	112	1.	5,00	78,00	2	12A-12B	4,064
13	213	2.	6,50	105,00	4	13A-13B-13C	5,470
14	214	2.	6,50	105,00	4	14A-14B-14C	5,470
15	215	2.	-	36,75	1	15A-15B	1,915
16	216	2.	-	36,75	1	16A-16B	1,915
17	217	2.	-	36,75	1	17A-17B	1,915
18	218	2.	-	36,75	1	18A-18B	1,915
19	219	2.	-	28,40	1	19A-19B	1,480
20	220	2.	-	28,40	1	20A-20B	1,480
21	221	2.	5,00	78,00	2	21A-21B	4,063
22	222	2.	5,00	78,00	2	22A-22B	4,063
23	323	3.	6,50	105,00	4	23A-23B-23C	5,470
24	324	3.	6,50	105,00	4	24A-24B-24C	5,470
25	325	3.	-	36,75	1	25A-25B	1,915

Avskriftens riktighet bekreftes!

Begjæring til

Oslo Byskriverembete.

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje	Balkong i brt.m2	Brt.areal i m2	Antall beb.rom	Bod	Sameie andel i %
26	326	3.	-	36,75	1	26A-26B	1,915
27	327	3.	-	36,75	1	27A-27B	1,915
28	328	3.	-	36,75	1	28A-28B	1,915
29	329	3.	-	28,40	1	29A-29B	1,480
30	330	3.	-	28,40	1	30A-30B	1,480
31	331	3.	5,00	78,00	2	31A-31B	4,063
32	332	3.	5,00	78,00	2	32A-32B	4,063.

Vedlegg:

1. Attest fra byplankontoret, Oslo Kommune.
2. Tinglysningsgjenparter av begjæring samt tegninger.

Oslo, den 20. mai 1975.

Ingrid Fjogstad (sign.)

Ingrid Fjogstad

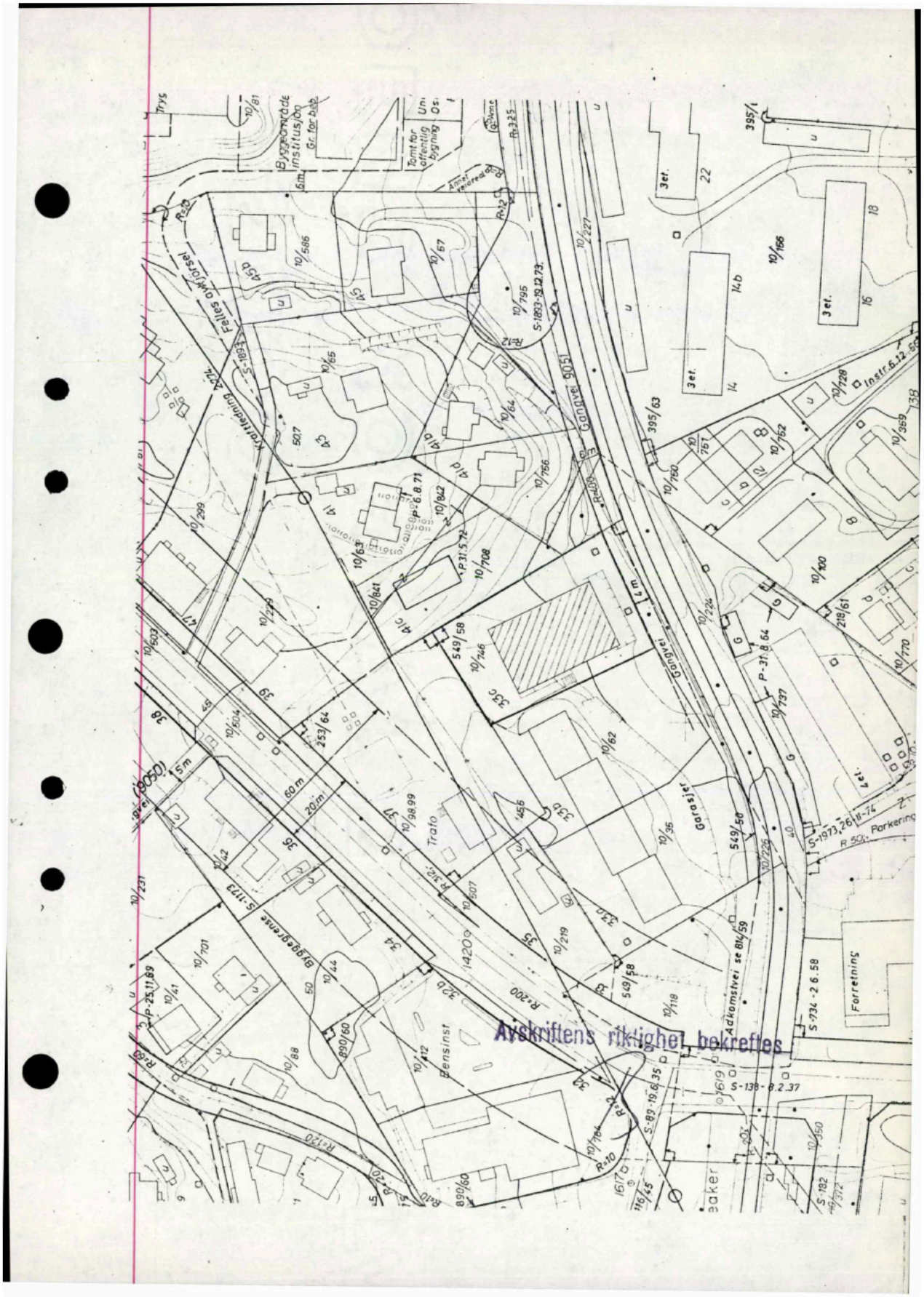
Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående begjæring er undertegnet i mitt/vårt overvær og at underskriveren er over 20 år.

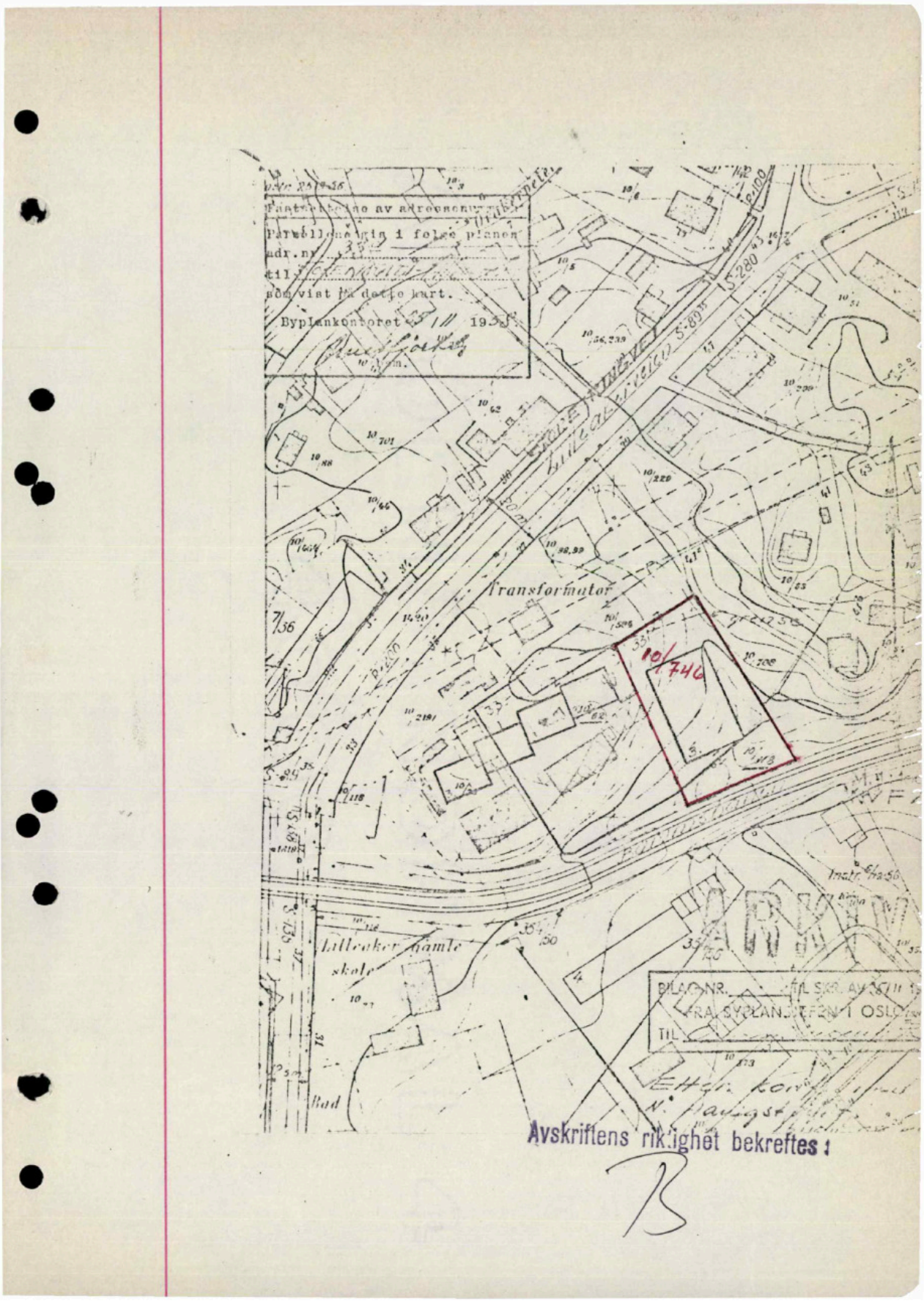
D.U.S.

Tor Jørgen Svendsen (sign.)
Advokatfullmektig
Født
ANDRESENS BANK A/S
Adr. Eiendomsavdelingen

Født
Adr.

Avskriftens riktighet bekreftes:

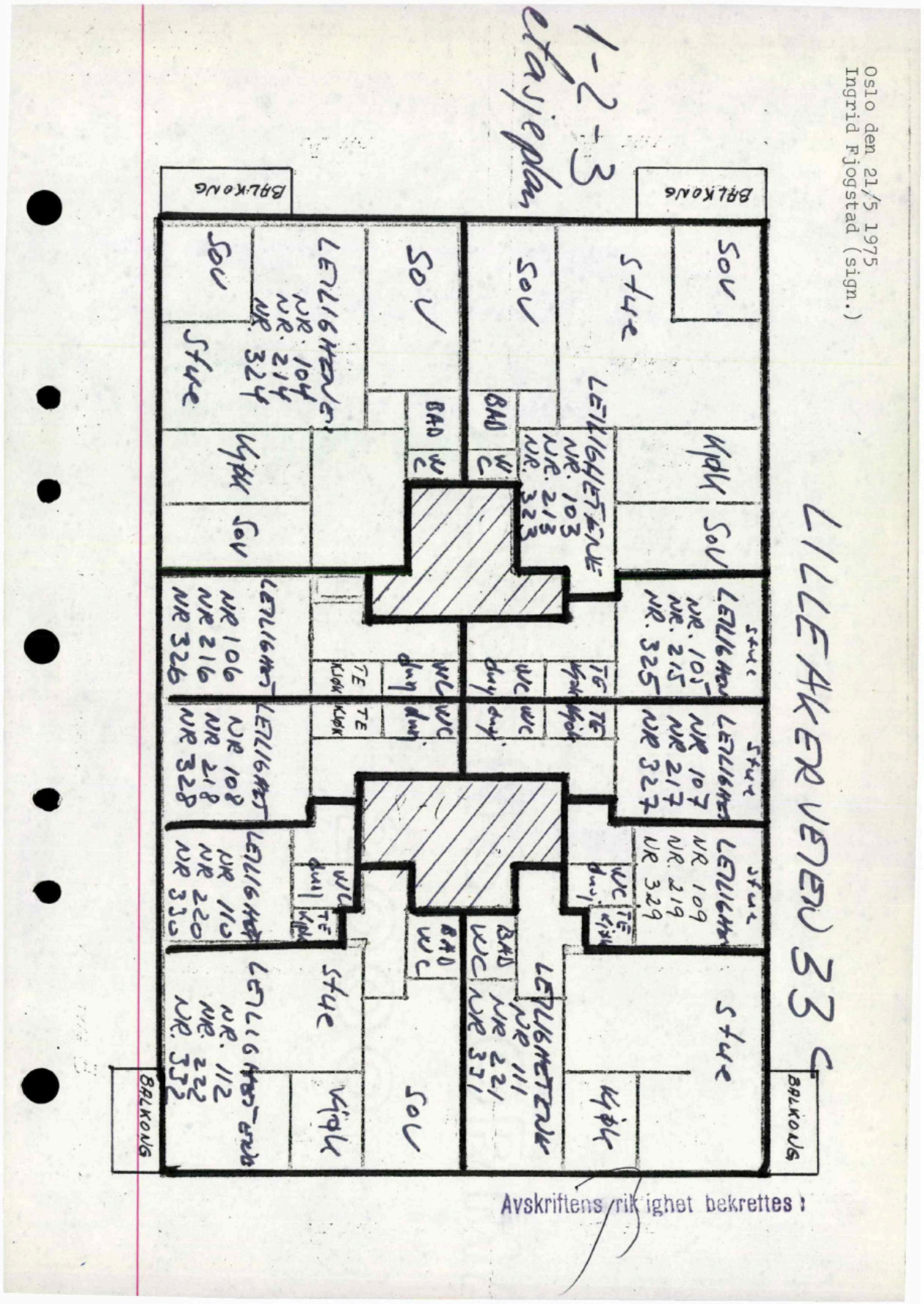

Avskriftens riktighet bekreftes


Byplankontoret
Transformator
10/746
Lilleaker gamle skole
Bad
PLAN NR.
FRA SYDLANDSVEIEN I OSLO
TIL
Avskriftens riktighet bekreftes:

Oslo den 21/5 1975
Ingrid Fjogstad (sign.)

1 - 2 - 3 etasjeplan

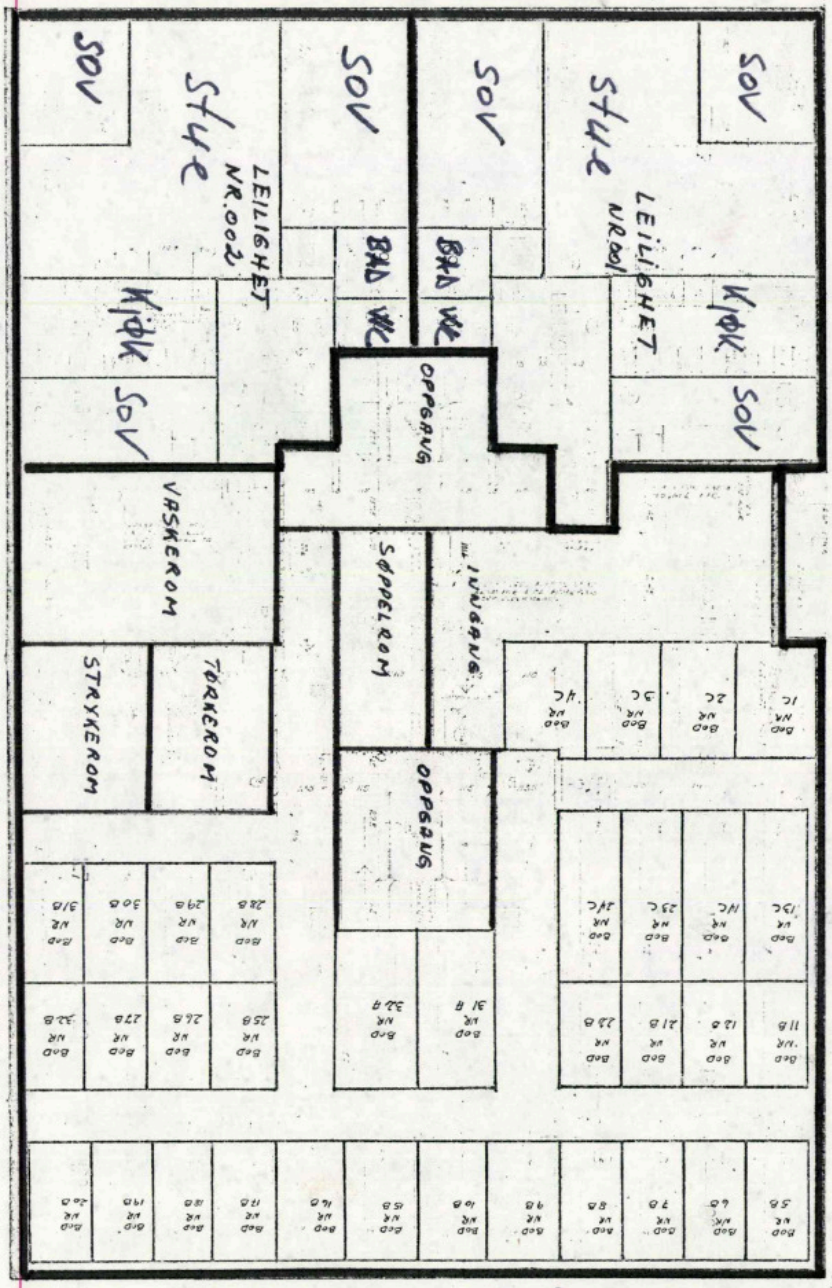
LILLE AKER VEIEN 33 C



Avskriftens rik ighet bekrettes !

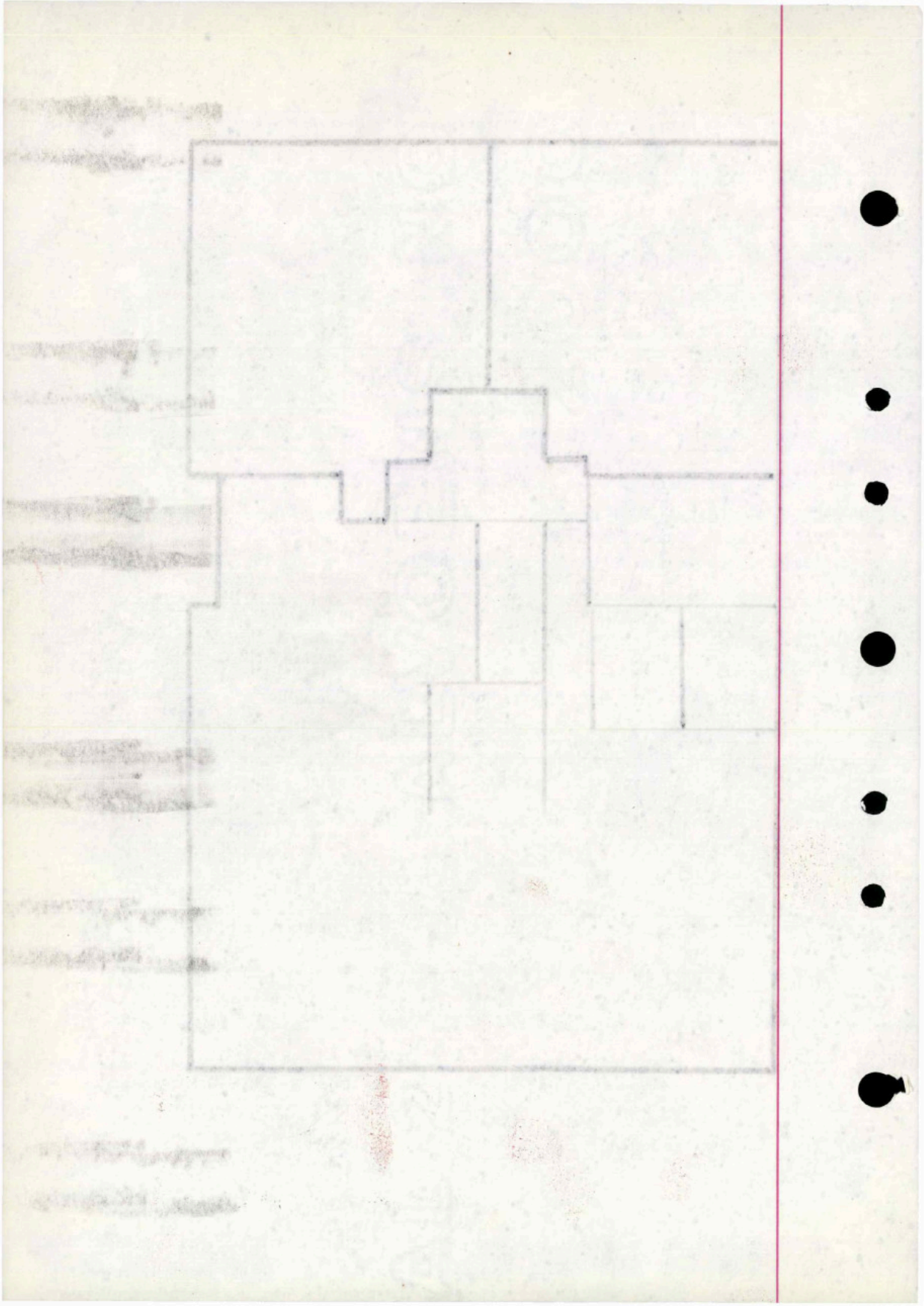
Oslo den 21/5 1975
Ingrid Fjogstad (sign.)

LILLE ALNERVEIEN 33 C



UNDER-ETASJE-PLAN.

Avskriftens riktighet bekreftes:



Oslo den 21/5 1975
Ingrid Fjogstad (sign.)

Lilleakerveien 33 C

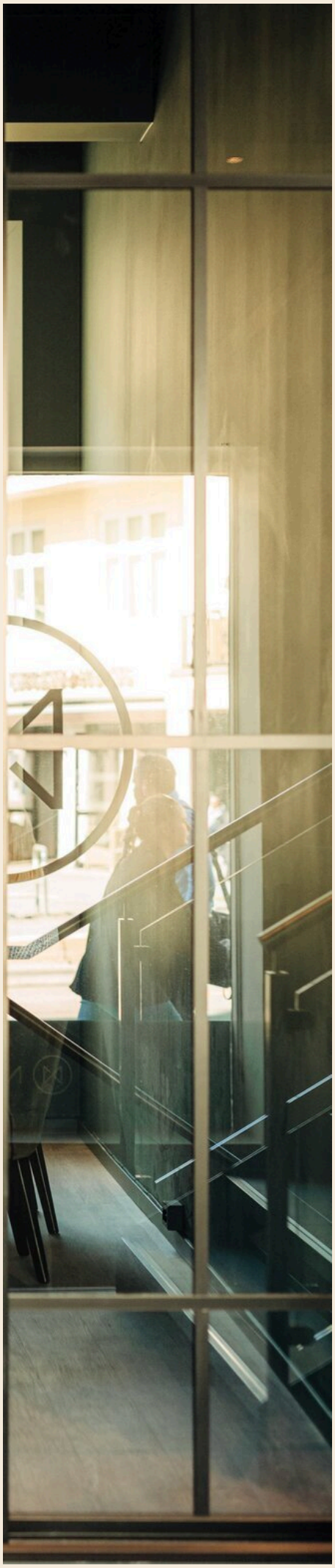
Se kart 4-6

Avskriftens rik'ighet bekreftes !

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0090/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lilleakerveien 33E 0284 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 746, snr 5 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: