NORDVIK

Lilleakerveien 40

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Lilleakerveien 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Nabolagsprofil
26	Om boligen
38	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 2-roms endeleilighet med sentral beligg.|Flotte fellesområder|Lav felleskost. og peis|Bad fra 2022|Parkering*

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 610,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1906**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lilleakerveien 40 – presentert av Fridtjof Schmidt og Pannada Næss i Nordvik!

Lekker og arealeffektiv 2-roms med sentral og skjermet beliggenhet på Lilleaker. Leiligheten ligger høyt og fritt i første etasje og har egen inngang. God planløsning med entré, kjøkken, bad fra 2022, soverom og lys stue med store vindusflater, peis og utsyn mot grønne områder. Flere av gulvene har gulvvarme.

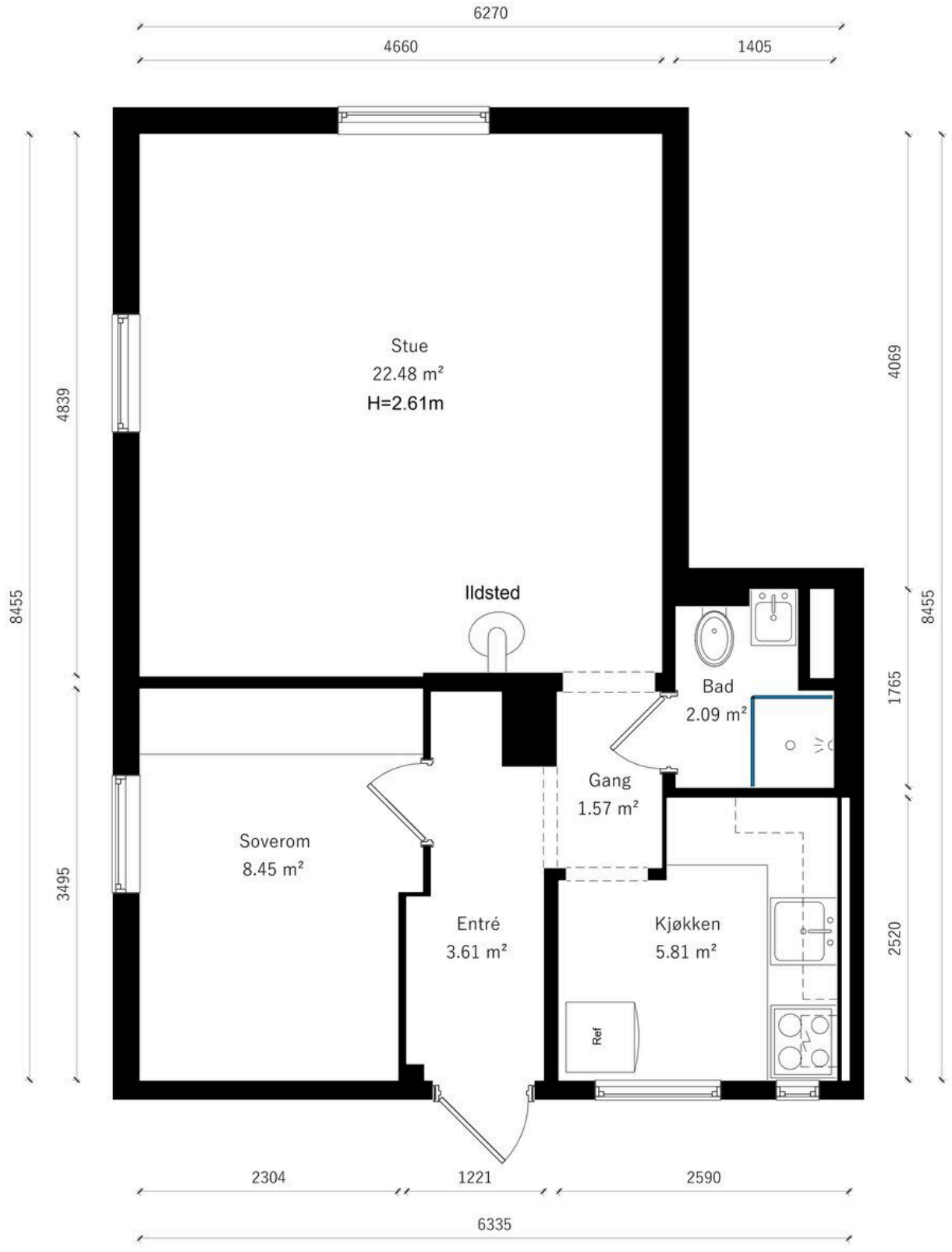
Boligen har en meget pent opparbeidet felleshage med fine sitteplasser - perfekt for koselige sommerkvelder. Parkering etter «førstemann til mølla».

Rolige omgivelser med kort vei til byliv, natur, skoler, barnehager og kollektivtransport gjør dette til et godt valg for førstegangskjøpere eller studenter.

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm




ANTON ALVAREZ




MILLESGÅRDEN
MUSEUM
ANTON ALVAREZ
HONEY
ZAHA HADID






Flashlight Susan Choi
Nick Cave
SONJA HENIE IMAGES PERFORMED
A LITTLE HISTORY
ZAHA HADID




SIEMENS
















HOTEL

















Lilleakerveien 40

Nabolaget Øraker - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 149 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Solleruddstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 1.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.8 km

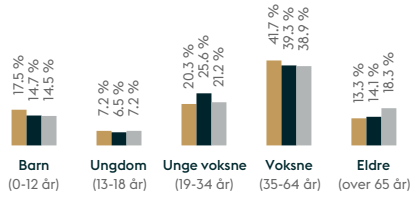
Offentlig transport

Lilleaker Linje 23, 42, 42N	3 min 0.3 km
Lilleaker Linje 13	4 min 0.4 km
Bjørnsletta Linje 3	10 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9 km

Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år) 22 barn	3 min 0.3 km
Hullebergmyra barnehage (1-5 å... 77 barn	5 min 0.4 km
Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Øraker skole	5 min
Hullebergmyra, ballbane	5 min
Velværelset Treningsstudio	6 min
SATS CC Vest	13 min

«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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
56-0241/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lilleakerveien 40, 0284 OSLO
Gnr 10, bnr 6, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tonje Kiran

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 340,- (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
1906

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Innhold
Denne gjennomgående leiligheten ligger i høy 1. etasje og fremstår som en hyggelig og funksjonell bolig med normalt god standard. Det er enkelte eldre bygningsdeler, mens badet ble renovert i 2022. Planløsningen består av entré/gang, kjøkken, bad, soverom og stue, med en god og effektiv utnyttelse av arealet.

Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter i 2026, og både vegger og himling er malt. I stuen er gulvet slipt, nye lister er montert og det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025. Soverommet har nymalte vegger og himling fra 2026, mens gangen ble malt i 2025 og har fått etablert ny stikkontakt.

I kjelleren disponerer leiligheten en praktisk bod med god lagringsplass, i tillegg til felles vaskerom. Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, med noe moderat bruksslitasje. For nærmere informasjon om overflater, bygningsdeler og teknisk tilstand vises det til tilstandsrapporten.

Standard
- Entré -
Boligen har en innbydende og praktisk entré med flislagt gulv og varmekabler som sørger for en behagelig temperatur under føttene. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter for både yttertøy og sko, og gir et ryddig og funksjonelt første møte med boligen.

- Stue -
Stuen har en god og romslig utforming med store vinduer som gir rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. En stilren peis fra 2021 er et naturlig midtpunkt i rommet, samtidig som den tilfører ekstra varme og hygge på kjøligere dager. Rommet har god plass til en komfortabel sofagruppe samt spiseplass, og egner seg godt både til rolige hverdagskvelder og hyggelige sammenkomster med familie og venner. På gulvet er det parkett med gulvvarme som gir en lun og behagelig atmosfære. Veggene er holdt i behagelige, dempede fargetoner som understreker den rolige stemningen i rommet. Taket har malte takplater og fremstår lyst og helhetlig.

- Kjøkken -
Kjøkkenet er utformet med fokus på funksjonalitet og gode arbeidsforhold. Et vindu mot inngangspartiet bidrar med naturlig lys til rommet. Innredningen fra Herjedalskjøkken har slette fronter med et enkelt og tidløst preg, kombinert med en sort benkeplate i granitt som gir et solid og elegant uttrykk. På veggen mellom over- og underskap er det benyttet glassfliser, som både gir kjøkkenet et moderne preg og gjør overflatene enkle å holde rene. Gulvet er flislagt og har varmekabler.
Veggene har strie, mens himlingen består av malte plater med integrerte spotter. Det er også montert belysning under overskapene samt innebygd lys i ventilatoren, noe som gir gode arbeidslysforhold på kjøkkenet.

Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer fra anerkjente merker, blant annet stekeovn med koketopp fra Siemens, oppvaskmaskin fra Bosch, kombiskap fra Samsung og avtrekksvifte fra Franke.

- Soverom -
Soverommet er romslig og innbydende, med plass til en dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Veggene er malt i lune, rolige farger som skaper en avslappende atmosfære, perfekt for en god natts søvn. Gulvet er dekket med et mykt teppe som gir ekstra komfort, og taket er malt for en enkel og gjennomført stil.

- Bad -
Badet ble totalrenovert i 2022 og fremstår med en flott og tidsriktig standard. Veggene er kledd med 30 x 60 cm fliser, mens gulvet har eksklusive La Fenice Core Silver-fliser, med mindre 5 x 5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen for et helhetlig og gjennomført uttrykk. Gulvvarme sørger for en behagelig temperatur på badet hele året. Den nedsenkede dusjen har innfellbare dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spyledusj, og gir en eksklusiv dusjopplevelse. Innredningen består av en servant med ettgreps blandebatteri, to praktiske skuffer og speilskap over, i tillegg til veggmontert toalett som bidrar til en ryddig og romslig følelse. Dimbare spotter i taket gir mulighet til å tilpasse belysningen etter behov og stemning. Det foreligger våtromsdokumentasjon og kontrollerklæringer for utført arbeid, samt 12 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran som gjelder til 28.01.2034 – en trygghet for fremtidige eiere.

Parkering
Det er parkering etter «førstemann til mølla»-prinsippet – to plasser deles mellom fire leiligheter.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- Kjøkken: Nye kjøkkenfronter 2026, samt maling av himling og vegger.
- Stue: Gulv slipt, nye lister og elektrisk i stue oppgradert 2025.
- Soverom: Himling og vegger malt 2026.
- Gang: Vegger malt 2025 og etablert stikkontakt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2025

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: 80032805
Forsikret i: Gjensidige

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier sto for rehabilitering av bad. Arbeid utført av Sofienberg Bygg AS, totalrehabilitering bad februar 2022. Dokumentasjon i boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpen peis tatt bort, lukket ildsted/peis insatt. Dokumentasjon på melding til brannetat i boligmappa, lastet opp av tidligere eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro, februar 2022. Ny kurs for bad (i forbindelse med totalrehailitering), baderomsvifte og øvrig arbeid som varmekabler og forbruksstikkontakt bad. Det oppgis i samme samsvarerklæring fast tilkobling av VVB i kjellerbod (varmtvannstank), og sikring innmat i sikringsskap

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS i forbindelse med totalrehabilitering av bad februa 2022. FDV i boligmappa.

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 kom noen få sukkermaur hit og til nabo på våren. Disse forsvant raskt når jeg var ekstra nøye på matvarer som lå fremme.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025 i forbindelse med kjøp/salg. Ny taksrapport kommer august 2026 i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport 2025 i forbindelse med kjøp/salg. Ny taksrapport kommer august 2026 i forbindelse med salg.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Nei
Eventuell kommentar: Det skal bygges rekkehus på andre siden av veien, og leilgheter bak der igen. Ingen hindring for bruk av bolig eller tilgjengelighet på tomt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Husleien ble satt opp i 2025, til 1610,- for denne enheten.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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 -
Taktekking: Saltak tekket med betongtakstein. Dette er en fellesanliggende
konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene fremstår for øvrig med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

kjøkkenvindu: På kjøkkenet er det et mindre vindu med 1-lags glass fra byggeåret.

Ytterdører: Hoveddøren er en malt ytterdør fra Harmonie, brann- og lydklassifisert. Døren har glassfelt med utvendige sprosser. Døren ble skiftet i juni 2021 og fremstår med liten bruksslitasje.

- Innvendig -
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillene er utført som trebjelkelag fra byggeåret.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å registrere høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved stikkprøvekontrollen. Avvik kan også forekomme i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert. På soverommet ble det målt et avvik på 12 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet. På kjøkkenet ble det målt et avvik på 5 mm over 2 meter og totalt 5 mm gjennom rommet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Huset har en mursteinspipe fra byggeår. Peisen faller inn under sameiets
ansvar og er ikke videre vurdert.
Det er en nyere peisovn i stuen fra 2021.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter: Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- kjøkkenvindu
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

- Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Helse, miljø og sikkerhet
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn med koketopp fra Siemens.
- Oppvaskmaskin fra Bosch.
- Kombiskap fra Samsung.
- Avtrekksvifte fra Franke.

Integrerte hvitevarer medfølger.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Taklampe i stue, veggmontert hylle i stue, skostativ og hattehylle i gang.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker meddeles til styret ved utleie av boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, kjøkken, stue og bad.
- Panelovn på soverom.
- Peisovn i stuen fra 2021.

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. 4047 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 610,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer følgende: Renovasjon, kommunaleavgifter, bygningsforsiking, diverse til hage (redskaper, jord, blomster) og lett vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 1 500,- pr år.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1500 kr

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 269 256,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 077 023,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Nei

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Heia, orgnr. 998655838

Om sameiet
Eiendommen gnr. 10, bnr. 6, ligger i sameiet mellom eierne av de 5 eierseksjonene som bebyggelsen er delt opp i.

Tomten (totalt 560 m2) og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Snr. 2,3,4 og 5 har eksklusiv bruksrett til boder i fellesareal i kjeller. I tillegg finnes en felles bod som benyttes til felles vaskerom. Partene har inngått avtale om bruk av parkeringsplasser, jf. § 7

Forretningsfører
Kristin Varcoe

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 870,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 4 700,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 6 153,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 2 ganger pr år (vår og høst). Vår er det å få hagen fin til 17. mai og sommer, mens høstdugnad innebærer å pakke inn hagemøbler og litt smånips i hagen. | Spesielle forpliktelser: Vi deler på snømåking (1 uke hver, så hver 5 uke) og tilsvarende med hageansvar på sommerstid (plenklipp, vanning av beplantning og holde det trivelig).

Dyrehold
Det er tillatt med husdyrhold så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal til enhver tid føres i bånd på sameiets område.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80032805

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 599 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på 600 kvm (Ref kommunes arealbekreftelse datert 11.02.2025)

Pent opparbeidet og skjermet tomt med plen, busker, trær, beplantning og felles sittegrupper m.m. Eiendommen er inngjerdet og har egne porter. Ligger på et høydedrag tilbaketrukket fra veien og har gode solforhold.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

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 ligger fint og sentralt til på Lilleaker, med kort vei til både butikker, kollektivtransport og flotte turområder. Her får man en god kombinasjon av det urbane og det naturnære, med mange muligheter for både aktivitet og avslapning.

- Aktivitet og fritid -
Det er kort vei til turstiene langs Lysakerelven, som strekker seg fra Lysaker og videre mot Bogstad. Området passer godt for både gåturer og løpeturer, og byr på vakker natur og historiske omgivelser. Lysakerfossen er også et hyggelig sted å ta turen innom. På sommeren er Sollerudstranda et populært område for bading og båtliv. Det er også kort vei med sykkel eller til fots til Sjølyst, Bygdøy og Lysaker brygge, hvor man finner fine turmuligheter og badeplasser. Langs Bestumkilen og Frognerkilen går det sykkelvei inn mot Aker Brygge, mens man også kan sykle videre mot Vækerø og Sandvika. Om vinteren finnes det preparerte skiløyper på Bygdøy, og det er også gode skimuligheter i Maridalen med forbindelser videre mot Sørkedalen og marka. For de som liker alpint, er Oslo Vinterpark ved Bogstadvannet et godt alternativ. For de aktive ligger Gneis Klatresenter like ved Lysaker stasjon. Her finnes blant annet buldring, tauklatring, automatiske sikringsmaskiner, treningsrom og LED-vegger.

- Servicetilbud -
Fra boligen er det kort gangavstand til flere dagligvarebutikker og andre servicetilbud. På Lilleakersenteret finner man blant annet Kiwi, interiørbutikken At Home og hyggelige serveringssteder som Grønn og Nishi Sushi. CC Vest ligger også i nærheten og har et stort og variert utvalg av butikker og tjenester. Her finner man blant annet apotek, legesenter, Vinmonopolet, kles- og sportsbutikker, kaféer, restauranter og SATS. På Lysaker brygge finnes det i tillegg flere hyggelige steder for mat og drikke.

- Skoler og barnehager -
Leiligheten ligger svært godt til med tanke på skole og barnehage. Lilleaker barneskole ligger rundt tre minutters gange unna, mens Øraker ungdomsskole ligger cirka syv minutter fra boligen. Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Ullern barnekrybbe, Ullern barnehage og Bikuben barnehage. Ullern videregående skole ligger omtrent 12 minutter unna med buss, mens Oslo Handelsgymnasium kan nås på rundt 20 minutter med trikk.

- Offentlig kommunikasjon -
Det er svært gode kollektivmuligheter i nærheten. Lilleaker bussholdeplass og Lilleaker trikkeholdeplass ligger bare cirka ett minutts gange fra boligen. Her går blant annet trikk linje 13. Lysaker stasjon ligger omtrent 15 minutters gange unna og er et viktig kollektivknutepunkt med tog, buss og Flytoget. Herfra er det enkelt å komme seg både inn til Oslo sentrum og videre ut av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.01.2025.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

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:

301/10/6/2:
08.02.1878 - Dokumentnr: 900120 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1984 - Dokumentnr: 32913 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1984 - Dokumentnr: 67510 - Erklæring/avtale
VEDR ERSTATNINGSANSVAR VED BRANN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1984 - Dokumentnr: 67511 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2026 - Dokumentnr: 902237 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.12.1984 - Dokumentnr: 67509 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/355
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

15.11.1984 - Dokumentnr: 57699 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1055
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:1056
Rett til kjørbar atkomtvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd
Gjelder denne registerenheten med flere

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging veil. 19 900,- kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. veil 3 900,- kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 106 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2026

Ansvarlig megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Lilleakerveien 40 , 0284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 6, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1905 **Eiendomsverdi ref nr:** CV1949

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

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.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Sentral, skjermet og attraktiv beliggenhet på Lilleaker. Boligen ligger høyt og fritt på et høydedrag, og leiligheten ligger i høy 1. etasje med egen inngang mot parkeringsplassen.
Eiendommen har opparbeidet felles hage.

Leiligheten inneholder entré/gang, kjøkken, bad, soverom og stue. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og utsyn mot hagen.

Badet ble renovert i 2022. Leiligheten har ulike gulvoverflater og fremstår med normalt god standard og bruksslitasje.

Leiligheten disponerer bod i kjelleren, hvor det også er felles vaskeri.

Praktisk og arealeffektiv bolig med sentral beliggenhet på Lilleaker.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1906

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med betongtakstein.
Ytterveggene består av trebindingsverk med liggende kledning
Hoveddøren er malt og av typen Harmonie ytterdør som er brann- og lydisolert. Døren har vindusfelt med utvendige sprosser.
Det er en støpt trapp som leder opp til inngangspartiet. Trappen har rekkverk av metall på én side.
Fra egen inngang er det tilgang til felles kjeller. Her er det en bod på 6 kvm med støpt dekke, grunnmur og lettvegger av tre.
Det er også tilgang til felles vaskekjeller for huset.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har følgende overflater: Det er teppe på soverom, fliser i entré/gang, kjøkken og bad, og slipt parkett på stuegulvet.
Veggene har slette, malte flater i entré, soverom og stue. På kjøkkenet er det vegger med strie og fliser, og på badet er det fliser.
I takene er det himlingsplater i alle rom, med unntak av bad og soverom som har slette, malte tak.
Etasjeskillene består av trebjelkelag.
Huset har en mursteinspipe fra byggeår. Det er en peisovn i stuen.
Boligen har innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet ble renovert i 2022, med teknisk forskrift 2017 som gjeldende byggeforskrift.
Veggene har 30 x 60 cm fliser montert på underlag av finer og membransplater. Taket er et malt gipstak med Jotun Våtromsmaling.
Belysningen består av dimbare spotter.
Gulvet er belagt med La Fenice Core Silver 30 x 30 cm fliser, og i den nedsenkede dusjsonen er det La Fenice Core Silver 5 x 5 cm fliser. Gulvet har varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen uten avvik.
Innredningen består av en servant med ettgreps blandebatteri, to skuffer og speilskap over.
Toalettet er veggmontert.
Dusjen er nedsenket og har innfellbare dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spyledusj.
Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk vifte som trekker ut luften, med tilluft fra en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte fronter fra produsent Herjedalskjøkken.
Gulvet har fliser med varmekabler, og veggene er belagt med strie.
Taket har malte himlingsplater med spottelampe. Det er lys under overskapene, lys i ventilatoren og naturlig lys fra kjøkkenvinduer.
Mellom benken og overskapene er det mosaikk glassfliser.
Benkeplaten er av sort granitt med underlimt vask, og det er vindu ut mot inngangspartiet.
Kjøkkenet har ventilator som trekker luften direkte ut.
Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobberrør inn til enheten og rør-i-rør-system fra fordelerskap..
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, Tilluft kommer inn gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.
I kjellerboden er det en OSO varmtvannstank på 200 liter.
Leiligheten har elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, kjøkken, stue og bad. På soverommet er det panelovn. Det er også peis i stuen.
Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i 2. etasje i felles gang, med egen inngang på forsiden av huset. Hovedsikringene er på 40 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

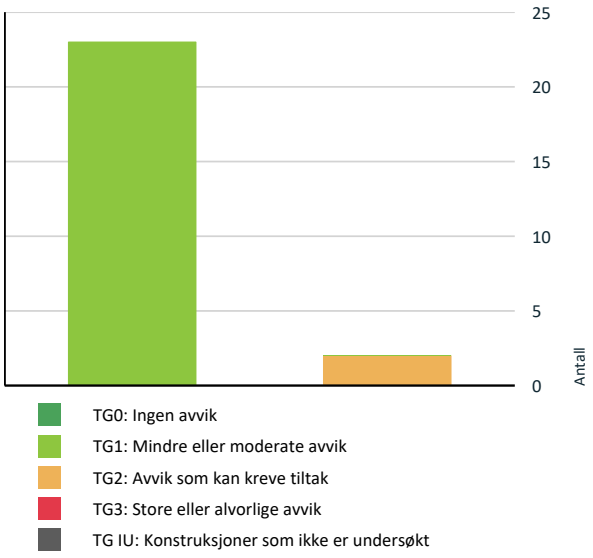
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 02.01.1905
Det foreligger ekspeditions dokument datert 05.02.1938
Det foreligger ferdig attest datert 12.05.1986 (bad)
Det foreligger ferdig attest datert 20.03.2000

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > kjøkkenvindu** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1906

Standard
Gjennomgående leilighet beliggende i høy 1. etasje. Leiligheten har en normalt god standard, med enkelte eldre bygningsdeler og bad renovert i 2022.
Boligen inneholder entré/gang, kjøkken, bad, soverom og stue.
Innvendige overflater er behandlet av dagens eier.
Leiligheten disponerer bod i kjeller som sikrer lagringsplass.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om de enkelte bygningsdelene og overflatene.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med betongtakstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sporadisk sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene fremstår for øvrig med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 kjøkkenvindu

Beskrivelse
På kjøkkenet er det et mindre vindu med 1-lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er en malt ytterdør fra Harmonie, brann- og lydklassifisert. Døren har glassfelt med utvendige sprosser. Døren ble skiftet i juni 2021 og fremstår med liten bruksslitasje.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en støpt trapp som leder opp til inngangspartiet. Trappen har rekkverk av metall på én side.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 1 Boder og fellesareal

Beskrivelse
Fra egen inngang er det tilgang til felles kjeller. Her finner du en bod på 6 kvm. boden har støpt dekke.
Det er også tilgang til felles vaskekjeller for huset.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene består av slipt 1-stavs parkett i stuen, fliser i entré, kjøkken og bad samt teppegulv på soverommet. Det er enkelte merker på teppet.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Boligen har slette, malte vegger og vegger med malt strie. Badet har flislagte vegger. Soverommet har vegg-til-vegg garderobeskap.
Himlingene består av slette, malte overflater og malte himlingsplater.
Veggene er overflatemalt av dagens eier. Takhøyden er målt til ca. 261 cm.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag fra byggeåret.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å registrere høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved stikkprøvekontrollen. Avvik kan også forekomme i rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert. På soverommet ble det målt et avvik på 12 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet. På kjøkkenet ble det målt et avvik på 5 mm over 2 meter og totalt 5 mm gjennom rommet.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre eller utført radonmåling.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Huset har en mursteinspipe fra byggeår. Peisen faller inn under sameiets ansvar og er ikke videre vurdert.
Det er en nyere peisovn i stuen fra 2021.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet ble renovert i 2022. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen.

Det foreligger våtromsdokumentasjon og kontrollerklæringer for utførte arbeider. Det er gitt 12 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran, forutsatt riktig bruk av badet. Garantien gjelder til 28.01.2034.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger våtromsdokumentasjon og kontrollerklæringer for utførte arbeider

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt med 30 x 60 cm fliser, montert på underlag av finer og gips. Himlingen består av malt gips, behandlet med Jotun våtromsmaling. Det er dimbare innfelte spotter som lyskilde. Fordelerskap er plassert på vegg.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen. Kontrollen er stikkprøvebasert, og det kan derfor forekomme avvik på fliser som ikke er kontrollert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
På gulvet er det lagt La Fenice Core Silver 30 x 30 cm fliser, med La Fenice Core Silver 5 x 5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 38 mm fra toppen av slukristen til overkant flis ved badedøren. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen. Kontrollen er stikkprøvebasert, og det kan derfor forekomme avvik på fliser som ikke er kontrollert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk (PVC) fra Joti. Det er observert membran under klemringen i sluket, uten registrerte avvik.

På veggene er det montert 12,5 mm Wedi våtromsplater på finerplater. Det er fremlagt dokumentasjon og kontrollerklæring for utførte arbeider.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet har innredning med nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, to skuffer og speilskap over. Det er veggmontert toalett. Dusjen er nedsenket og har innfellbare dusjvegger. Det er regnfallsdusj med håndholdt spyledusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da badet og våtsone består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er antatt fra perioden 2004–2007, jf. tidligere salgsoppgaver, og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra produsent Herjedalskjøkken.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene har strie, og himlingen består av malte himlingsplater med spotbelysning. Det er i tillegg belysning under overskapene og i kjøkkenventilatoren samt naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvindu.

Kjøkkenet har:
Stekeovn med koketopp fra Siemens.
Oppvaskmaskin fra Bosch.
Kombiskap fra Samsung.
Avtrekksvifte fra Franke.

Benkeplaten er i sort granitt. Mellom benkeplate og overskap er det glassfliser. Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke særskilt.

Det anbefales på generelt grunnlag og ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken selv om det ikke var et krav på oppføringtidspunkt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er kobberrør inn til enheten, og koblingen er plassert med tilgang fra luke på kjøkkenet.
Boligen har videre rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.Vannskap har
forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Avløpsrørene fra leiligheten til felles avløp ble byttet i 2022.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I kjellerboden er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i felles gang i 2. etasje, med egen inngang fra forsiden av bygningen. Hovedsikringen er på 40 A. Sikringsskapet ble sist oppgradert i 2022.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.



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:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

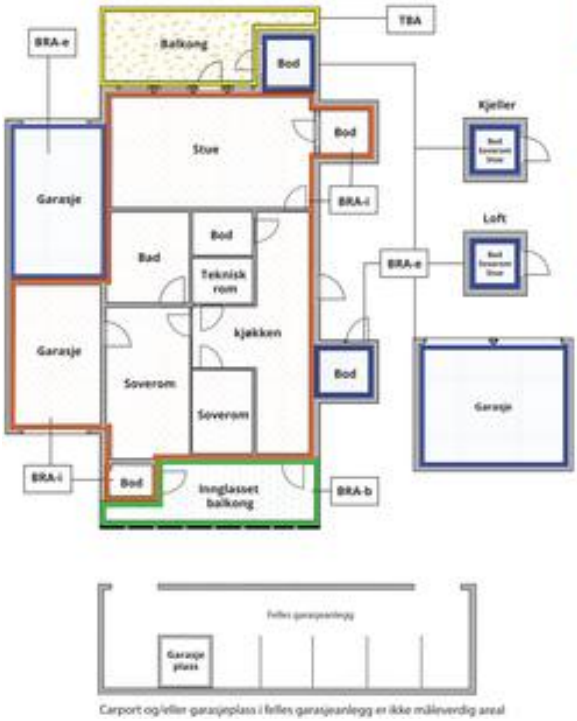
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47			47	
Kjellerbod		6		6	
SUM	**47**	**6**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 02.01.1905
Det foreligger ekspeditions dokument datert 05.02.1938
Det foreligger ferdig attest datert 12.05.1986 (bad)
Det foreligger ferdig attest datert 20.03.2000

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	6		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lilleakerveien 40

Hjemmelshaver
Kiran Tonje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Lilleaker. Herfra er det kort gangavstand til nærbutikk, offentlig kommunikasjon med trikk, t-bane og buss samt tog og flytog fra Lysaker stasjon.

Nærområdet kan by på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter. Fra leiligheten er det kort gangavstand til de herlige turstiene langs Lysakerelven, som går helt fra Lysaker til Bogstad. Her kan man spasere eller ta en løpetur i naturskjønne og historiske omgivelser. Flotte Lysakerfossen er vel verdt et besøk! På sommeren er det bade- og yrende båtliv ved Sollerudstranda. Sjølyst, Bygdøy og Lysaker brygge ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika. 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. Oslo vinterpark ved Bogstadvannet er også et godt alternativ om man foretrekker alpint.

Fra boligen 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 klesbutikkene Woolland og Guttelus samt Schlägergården kafe. 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.

Det finnes godt med kommunikasjonstilbud i umiddelbar nærhet som Kolsåsbanen og 13-trikken, samt buss 32 og 23 fra Lilleaker. Fra Lysaker går det tog, flytog og diverse ekspressbusser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. huset disponerer 2 plasser til fire enheter, hvor "førstemann til mølla" prinsippet fungerer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt på 600 kvm (Ref kommunes arealbekreftelse datert 11.02.2025)
Pent opparbeidet og skjermet tomt med plen, busker, trær, beplantning og felles sittegrupper m.m. Eiendommen er inngjerdet og har egne porter. Ligger på et høydedrag tilbaketrukket fra veien og har gode solforhold.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet
Eierseksjonen hører til Sameie Heia

Sameiebrøken for de 5 sameiere forholder seg slik:
Seksjonsnr Etasje Eierbrøk
1 1+u 105/355
2 1 52/355
3 2 52/355
4 2 56/355
5 3 90/355
Tomten (totalt 560 m2) og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Snr. 2,3,4 og 5 har eksklusiv bruksrett til boder i fellesareal i kjeller. I tillegg finnes en felles bod som benyttes til felles vaskerom. Partene har inngått avtale om bruk av parkeringsplasser, jf. § 7

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse

Hagearbeid/vedlikehold:
Det avgjøres i fellesskap på hvilke vedlikeholdoppgaver som må gjøres. Det foreligger dermed vedlikeholdsplaner for korte perioder på eiendommen.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	80032805			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	13.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra Takstmann			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tonje Kiran	9578-5999-4-1791916	2026-08-14 14:28:48

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0241/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleakerveien 40, 0284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tonje Kiran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

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: 80032805
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier sto for rehabilitering av bad. Arbeid utført av Sofienberg Bygg AS, totalrehabilitering bad februar 2022. Dokumentasjon i boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpen peis tatt bort, lukket ildsted/peis insatt. Dokumentasjon på melding til brannetat i boligmappa, lastet opp av tidligere eier. Feieluke i kjeller (felles/Sameie sittt ansvar) flyttes til motsatt side for bedre tilgang.

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Elektro, februar 2022. Ny kurs for bad (i forbindelse med totalrehailitering), baderomsvifte og øvrig arbeid som varmekabler og forbruksstikkontakt bad. Det oppgis i samme samsvarerklæring fast tilkobling av VVB i kjellerbod (varmtvannstank), og sikring innmat i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS i forbindelse med totalrehabilitering av bad februa 2022. FDV i boligmappa.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Sameiet skal flytte en feieluke i pipeløp i kjeller. Dette er kun for bedre tilgang, ikke noe galt med dagens luke.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det kom noen få sukkermaur hit og til nabo på våren. Disse forsvant raskt når jeg var ekstra nøye på matvarer som lå fremme.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra takstmann i forbindelse med salg (august 2026).

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport i forbindelse med salg (august 2026).

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det skal bygges rekkehus på andre siden av veien, og leilgheter bak der igen. Ingen hindring for bruk av bolig eller tilgjengelighet på tomt.

---

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: Husleien ble satt opp i 2025, til 1610,- for denne enheten.

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: 56-0241/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tonje Kiran	**2026-08-14**

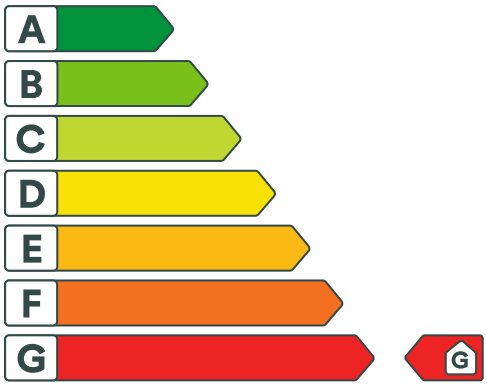
Identifikasjon

Tonje Kiran

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



Adresse	
Lilleakerveien 40, 0284 OSLO	
Dato for energimerking **09.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328702**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80034830**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1905**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
728,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
728,78 kWh/m²	**36 710 kWh**



Lilleakerveien 40, 0284 OSLO

Detaljering

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

Lilleakerveien 40, 0284 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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.

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

Sameievedtekter, Sameiet Heia, Lilleakerveien 40, 0284 Oslo

Vedtatt 22. April - 2026

§1 Hus og eiendom

Eiendommen gnr. 10, bnr. 6, ligger i sameiet mellom eierne av de 5 eierseksjonene som bebyggelsen er delt opp i.
Sameiebrøken for de 5 sameiere forholder seg slik:

Seksjonsnr	Etasje	Eierbrøk
1	1+u	105/355
2	1	52/355
3	2	52/355
4	2	56/355
5	3	90/355

Tomten (totalt 560 m2) og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Snr. 2,3,4 og 5 har eksklusiv bruksrett til boder i fellesareal i kjeller. I tillegg finnes en felles bod som benyttes til felles vaskerom. Partene har inngått avtale om bruk av parkeringsplasser, jf. § 7

§2 Ansvar for fellesutgifter

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. Eierseksjonsloven § 24

§3 Fordeling av fellesutgifter

Hovedregel
Fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av lov, disse vedtektene eller enstemmige vedtak.

Bygningens konstruksjon og klimaskall
Følgende dekkes som fellesutgift: bærende konstruksjoner, yttervegger, fasade og utvendig kledning, tak, renner, nedløp og takutstikk, grunnmur og drenering, vindsperre, tettesjikt og andre deler av **klimaskallet,** fasadeintegrerte bygningsdeler. Se også §§ 4, 4a og 4c.

Pipeløp, sotluke, feieluke og tekniske føringsveier
a) **Felleskostnad**
Utgifter til følgende dekkes av sameiet: pipeløp og skorsteiner, hovedkanaler og vertikale tekniske føringsveier, sotluke og feieluke som del av pipeløpet, pålegg fra brann- og redningsetaten **når pålegget gjelder felles konstruksjoner.**

b) **Seksjonseiers ansvar ved egne inngrep**
Dersom et pålegg fra brann- og redningsetaten skyldes **seksjonseiers egne tiltak**, ombygging, hindringer eller innredning som begrenser tilgang til sotluke/feieluke eller på annen måte skaper avvik, skal **seksjonseier selv bekoste utbedringen**, jf. §4b.

TK

Balkonger og veranda – konstruksjon og fasade
Sameiet dekker utgifter til bærende konstruksjoner, membran, drenering, innfestninger og utvendige flater.
Seksjonseier dekker egne innvendige, ikke-bærende overflater, jf. §4a.

Tekniske anlegg som kun betjener én seksjon
Tekniske installasjoner som kun kommer én seksjon til gode, dekkes av den aktuelle seksjonen.
(F.eks. varmtvannsbereder som kun forsyner én seksjon, seksjonens eget sikringsskap.)

Vinduer og altandører/ ytterdører
Seksjonseier dekker utskifting og vedlikehold av egne vinduer og altandører/ ytterdører.
Fasadeintegrerte konstruksjoner, tettesjikt og utvendige beslag er sameiets ansvar, jf. §4c.

Øvrige felleskostnader
Alle øvrige kostnader som ikke direkte kan tilskrives én seksjon, fordeles etter sameiebrøken.

Akontobeløp
Akontobeløp fastsettes av årsmøtet eller styret og kan inkludere avsetning til fremtidig vedlikehold.
Endringer trer tidligst i kraft etter én måneds varsel.

§4 Vedlikehold

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen.
Vedlikeholdet bør utføres så regelmessig at det ivaretar bygningens verdi og ikke virker til sjenanse.
Rengjøring av felles arealer, snømåking, plenklipping og lignende utføres og fordeles mellom seksjonene etter avtale.
Sameiet avtaler hver vår og høst en dugnad for vedlikehold av hage og eiendom. De eierseksjoner som ikke har mulighet til å møte kan få tildelt oppgaver som utføres på et senere tidspunkt.

Sameiet har ansvar for fasade, klimaskall, bærende konstruksjoner og innfestninger.
Seksjonseier har ansvar for indre, ikke-bærende overflater innenfor egen bruksenhet og eksklusive tilleggsdeler, jf. §§§ 4a, 4b og 4c.

§4a Balkonger og veranda – eierskap og ansvarsfordeling

(1) Eierskap og bruksrett
Balkonger og verandaer som er tilknyttet enkeltseksjoner, herunder både den integrerte verandaen mot fasaden og de påhengte balkongene på gavlveggene, er fellesareal etter eierseksjonsloven. Seksjonene som har direkte adkomst, har eksklusiv bruksrett til innsiden av disse arealene.

(2) Sameiets ansvar – konstruksjon og fasade

TK

Som del av fasaden og bygningens konstruksjon er balkonger og verandaer sameiets vedlikeholdsansvar. Dette omfatter blant annet:
- bærende konstruksjoner og oppheng
- innfesting til gavlvegg / yttervegg
- søyler, dragere, spikerslag og øvrig bærekonstruksjon
- membran, drenering og tettesjikt
- underside, himling og utvendige flater
- utside av rekkverk
- fasadeelementer som ligger inne i eller bak balkongen/verandaen eller som inngår i byggets arkitektoniske uttrykk

(3) Seksjonseiers ansvar – innvendige og ikke-bærende deler, avrenning og forebygging av skade

Den seksjonseieren som har eksklusiv bruksrett, har ansvar for:

A) **innvendig og ikke-bærende vedlikehold**, herunder: gulvbord / tremmer, innvendig maling og overflatebehandling, listverk, pynt og øvrige trivselselementer som ikke påvirker bæreevne eller fasade (malingtype for innvendig overflate behandling skal godkjennes av styret)
B) **avrenning og forebygging av skade**: Seksjonseieren skal sørge for at balkongens/verandaens **avrenning fungerer som forutsatt**, herunder at: sluk, renner og åpninger for vannavløp holdes åpne, løse gulvbord, tremmer eller annet belegg ikke hindrer vann i å renne bort, overflater ikke akkumulerer snø, løv eller fukt som kan skape vannstauv.

Manglende vedlikehold som fører til at vann blir stående og kan forårsake **fuktskader, råte, svekket bæring eller skade på fasade og membran**, anses som seksjonseiers ansvar. Dersom forholdet kan påvirke felles konstruksjoner, kan styret pålegge seksjonseieren å rette opp forholdet innen rimelig tid.

3. Prinsipp om felles ansvar for felles konstruksjoner
Selv om en seksjon har eksklusiv bruksrett til balkongen/verandaen, har sameiet ansvar for alle konstruktive og fasadeintegrerte elementer som påvirker byggets helhet, tetthet, sikkerhet eller stabilitet.

4. Pålegg om utbedring
Dersom mangelfullt vedlikehold av seksjonseiers private deler av balkongen/verandaen kan medføre skade på felles konstruksjoner, kan styret pålegge seksjonseieren å utbedre forholdet innen rimelig tid.

§4b Pipeløp, sotluke, feieluke og tekniske føringsveier

1. Sameiets ansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold, reparasjon og oppgradering av: alle pipeløp og skorsteiner, hovedkanaler og vertikale føringsveier, sotluke og feieluke som er del av pipeløpet, konstruksjoner som går gjennom flere seksjoner eller er del av byggets bærende eller tekniske struktur.

TK

2. Seksjonseiers ansvar for tilgjengelighet
Når sotluke/feieluke er plassert innenfor en seksjons private areal skal seksjonseier sørge for at: det alltid er tilstrekkelig adkomst for brann- og feiervesenet, eventuelle hindringer (møbler, innredning, ombygging) fjernes av eier, tiltak for å gjenopprette lovpålagt tilgjengelighet bekostes av seksjonseier dersom hindringen skyldes seksjonseieren.

3. Kostnadsdeling ved utbedringer og pålegg

Utbedringer som skyldes brann- og feiervesenets pålegg knyttet til **felles konstruksjon** dekkes av sameiet som fellesutgift.

Utbedringer som er nødvendig på grunn av **seksjonseiers egne tiltak**, hindringer eller ombygging dekkes av seksjonseieren.

4. Flytting av feieluke

Hvis feieluke må flyttes på grunn av bygningsmessige forhold, opprinnelig uhensiktsmessig plassering eller krav fra brannvesenet, er dette sameiets ansvar.

Hvis flytting skyldes seksjonseiers ombygging eller innredning, bekostes tiltaket av seksjonseieren.

§4c Vinduer og dører

1.Hovedregel - seksjonseiers ansvar
Seksjonseier har **ansvar for vedlikehold og utskifting** av vinduer og ytterdører/altandører som betjener seksjonen, for **egen kostnad**.

Ansvaret omfatter blant annet:

- ramme og karm, glassruter/isolerglass, pakninger, hengsler, beslag, vridere/låskasser
- innvendig og utvendig overflatebehandling på selve vindus-/dørseksjonen
- listverk, foringer og innvendig fuge/tetting rundt vindu/dør innenfor seksjonens flater

2. Sameiets ansvar – fasade og klimaskall
Sameiet har ansvar for **fasadeintegrerte** og **konstruktive** deler, herunder:

- yttervegg/åpning, bærende konstruksjon, vindsperre/tettesjikt i vegg
- vannbrett, beslag og utvendig kledning som er **del av fasaden** (ikke selve vindus-/dørseksjonen)
- skader i klimaskallet som skyldes forhold utenfra (storm, ising mv.) når dette ikke kan henføres til manglende vedlikehold på vinduet/døren

3. Lik utførelse og fasadeuttrykk
Utskifting skal ikke endre byggets fasadeuttrykk. **Materialvalg, profil, inndeling, farge og sprosseløsning** skal være like gjeldende standard i sameiet. **Styregodkjenning** kreves før bestilling. Ved tvil kan styret fastsette felles spesifikasjon.

4. Prosess og koordinering

- Seksjonseier sender **skriftlig forespørsel** til styret med spesifikasjon (type, mål, farge) og dokumentasjon på fagmessig utførelse.
- Styret kan kreve **koordinert utskifting** (felles bestilling/stillas) av hensyn til fasade, sikkerhet og kostnadseffektivitet.
- Arbeid skal utføres av **kvalifisert fagperson**. FDV-/garantidokumentasjon oversendes styret.

5. Akutte forhold og skade

- Ved lekkasje eller fare for skade skal seksjonseier sørge for **strakstiltak**.
- Skader på felles fasade/klimaskall som ikke skyldes manglende vindusvedlikehold håndteres som **fellesutgift**; skader som skyldes forsømt vedlikehold på vindu/dør kan **belastes vedkommende seksjon**.

6. Forsikring og egenandel
Bygningen er forsikret av sameiet. Dekning for skader relatert til vindu/dør følger **bygningens forsikringsvilkår**. Egenandel behandles som fellesutgift med mindre **uaktsomhet** kan henføres til én seksjon, i så fall kan styret kreve regress.

7. Forholdet til andre bestemmelser
§4c må ses i sammenheng med **§ 3 (fordeling av fellesutgifter)**, **§ 4 (vedlikehold)**, **§ 4a (balkonger/veranda)** og **§ 4b (pipeløp/feieluke)**. Ved tiltak som berører fasade, gjelder alltid krav om styregodkjenning.

Flertallskrav

- Innføring av **ny § 4c** og flytting av utskiftingsansvar til seksjonseier → **2/3 flertall** (vedtektsendring).
- Styregodkjenninger i enkeltsaker → behandles som **styrevedtak** (alminnelig flertall i styret).

Ordliste (relevante begreper)

- **Vindusenhet:** Selve produktet (ramme, karm, glass, beslag).
- **Altandør/balkongdør:** Ytterdør fra seksjon ut til balkong/veranda.
- **Karm / ramme:** Ytre/indre del av vindusenheten som bærer glasset.
- **Beslag og pakninger:** Hengsler, lukkemekanismer, tetninger.
- **Vannbrett/beslag i fasade:** Utvendig nedkant/beskyttelse som leder vann bort – del av **fasaden**.
- **Tettesjikt/vindsperre:** Lag i veggen som hindrer luft/vanninntrenging (del av **klimaskall**).

TK

- **Klimaskall:** Tak, yttervegger, vinduer/dører og sjikt som beskytter bygget mot vær.

§5 Utleie av seksjoner

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.]

Ved utleie av eierseksjoner gjelder følgende:
- Den som leier ut må informere øvrige eiere om utleieforholdet, ved kontraktens inngåelse samt sende ut kontaktinformasjon på leietaker til de øvrige eierne.
- Huseiernes kontrakt må benyttes som utgangspunkt.
- Leietaker kan ikke ha levende dyr som hund/katt.
- Leietaker må informeres om parkeringsbestemmelser og husordensregler.
- Leietaker må informeres om at det er lytt mellom eierseksjonene og at det må tas hensyn til det.
- Eier er ansvarlig for at renhold og andre fellesoppgaver ref §4 2.avsnitt, blir tilfredsstillende utført. Dersom det er avtalt at leietaker skal gjøre dette, plikter eier å følge opp leietaker.

§6 Fremtidige bygningstekniske endringer

1. Tekniske føringer gjennom andre seksjoner

Seksjonene har gjensidig rett til å føre nødvendige sanitærtekniske anlegg og ventilasjonsanlegg osv gjennom tilstøtende seksjon. Arbeidene må utføres etter samråd og avtale mellom eierne til minst mulig sjenanse for den berørte part.
Dette må skje til minst mulig sjenanse for andre parter som også skal holdes orientert.
Alle utvendige endringer eller på fellesarealer må godkjennes av sameiet.

2. Ombygging innenfor egen seksjon
Seksjonseier kan gjøre bygningsmessige endringer innenfor egen seksjon så lenge dette **ikke påvirker**: **bærende konstruksjoner, fellesanlegg, fasade eller klimaskall, brannsikkerhet.**
Seksjonseieren skal alltid varsle de øvrige seksjonseiere ved endringer som kan påvirke naboer.

Dette må skje til minst mulig sjenanse for andre parter som også skal holdes orientert.

Styret krever dokumentasjon og godkjenning i forkant for alle ombygginger som påvirker bygget.

3. Utvendige endringer
Alle utvendige tiltak, herunder endringer av fasade, vinduer/dører, balkongkonstruksjoner, takutstikk, terreng og lignende, krever styregodkjenning før igangsetting.

Hovedpunkter:

- Seksjonseier kan ombygge **indre deler** av seksjonen, men ikke bærende konstruksjoner eller felles installasjoner uten godkjenning.
- Fellesanlegg som sanitær, ventilasjon og elektriske stigeledninger kan ikke endres uten sameiets samtykke.
- Tiltak som berører fasade eller byggets uttrykk krever alltid **sameiets godkjenning**.
- Loven krever at alle tiltak gjennomføres på en måte som ikke påfører naboer unødvendig ulempe.
- Seksjonseiere som skal pusse opp varsler naboene skriftlig.
- Enkle innvendige endringer (overflater, kjøkken, bad) krever normalt ikke godkjenning, så lenge rørføringer og bæring ikke berøres.
- Ved inngrep i bærende konstruksjoner kreves:
    - fagkyndig prosjektering
    - søknad etter plan- og bygningsloven
    - sameiets skriftlige godkjenning
- Utvendige endringer (vinduer, dører, fasademaling, veranda) behandles alltid av styret.

Flertallskrav

- Endringer i §6 → **2/3 flertall** (vedtektsendring).
- Tiltak som griper inn i bruksrett eller pålegger en seksjon ny særbyrde → **enstemmighet**.
- Godkjenning av enkeltsøknader (enkeltprosjekter) → **styrevedtak**, vanlig flertall.

§7 Parkeringsbestemmelser

1.Fast plass for seksjon 1
Seksjon 1 har tinglyst eksklusiv bruksrett til fast parkeringsplass langs husveggen.

2. Plasser for seksjon 2–5

TK

Seksjon 2–5 deler to parkeringsplasser langs gjerdet etter «førstemann til mølla»-prinsippet, med mindre annet er avtalt. Samme seksjon kan bare benytte én plass av gangen. Plassene benyttes i rekke (innerst/ytterst). Den som parkerer ytterst plikter å flytte bil ved behov.

3. Hensyn og fremkommelighet
Parkering skal skje med hensyn til øvrige beboere og adkomst for renovasjon og utrykning.

§7a PARKERING – ELBIL-LADING

1. Individuelle ladepunkter
Seksjonseiere kan, etter styregodkjenning, installere eget ladepunkt ved sin parkeringsplass. Installert utstyr eies og vedlikeholdes av seksjonseieren og følger seksjonen ved salg.

2. Plassering og utførelse

- Ladepunkt ved rekkeparkering (seksjon 2–5) skal monteres på gjerdelinjen slik at det kan betjene både innerste og ytterste posisjon.
- Alt arbeid skal utføres av **autorisert installatør**.
- Installasjon skal ikke være til hinder for andre seksjoner eller for fremkommelighet.

3. Strømtilførsel og kapasitet
Styret godkjenner tilkoblingspunkt og effekt basert på byggets tekniske kapasitet, brannsikkerhet og belastning av hovedkurs/stigeledning.
Styret kan stille krav til effektbegrensning eller bruk av lastbalansering.

4. Felles infrastruktur
Dersom oppgradering av felles elektrisk infrastruktur (f.eks. stigeledning, hovedsikring eller kabelgate) blir nødvendig for å muliggjøre lading for flere, kan kostnader fordeles etter **nytteprinsippet**, slik at seksjonene som etablerer eller bruker ladepunkt betaler forholdsmessig.

5. Fast plass (seksjon 1)
Seksjon 1 kan etablere ladepunkt ved sin faste parkeringsplass langs husveggen på samme vilkår som øvrige seksjoner.

6. Drift og bruk

- Strømforbruk belastes seksjonseieren som bruker laderen.
- Måling kan skje ved egen måler på kurs eller etter annen avtale vedtatt av styret.
- Ladepunkt skal brukes i tråd med brannvernregler og leverandørens spesifikasjoner.
- Gjeldende parkeringsbestemmelse vil være styrende.
- Brannsikkerhet og dokumentasjon (FDV) kreves i alle tilfeller.

§8 Økonomi

Sameiet skal påse at fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Regnskap avsluttes minst 1 gang per år og fremlegges på årsmøte for sameiet.

§9 Gjensidig sikkerhet - PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Eierseksjonsloven § 31 gir **sameiet en lovbestemt panterett (legalpant)** i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseierens plikter overfor sameiet.

§10 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.
Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

§11 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en fra hver eierseksjon.
Styret velger en forretningsfører (Styreleder) blant styremedlemmene hvert år.
Honorarer for forretningsførsel settes på årsmøte, og er p.t. 5000,- per år.

§12 Mislighold

Advarsel
Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg
Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg
Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse
Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr. § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier
Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan

TK

styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§13 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§14 Gjeldende lovverk

Eierseksjonsloven kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Heia, dato: 22.04.2026

Vedtektene erstatter tidligere vedtekter av 9. april 2019, med unntak av §§ 1 og 2 som videreføres uendret.

For seksjon 1: Anette Edmunds (Sign): 22/4-26
For seksjon 2: Tonje Kiran (Sign): 22/4-26
For seksjon 3: Fredrik Ersvik (Sign): 05/05/26
For seksjon 4: Tuva Strøm Kongshavn (Sign): 28/04 2026
For seksjon 5: Kristin Røsbekk Varcoe (Sign): , 22.4.2026

Husordensregler for Sameiet Heia, Lilleakerveien 40, 0284 Oslo - Vedtatt av sameiermøtet 22. April 2026

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEIA

1. Formål

Hensikten med husordensreglene er å sikre et godt bomiljø, trygge fellesarealer og en forutsigbar sameiehverdag i en eldre og lytt sveitservilla.

2. Ro- og støytider

Generell ro: 23.00–07.00 alle dager.

Støyende arbeid:

- Hverdager: 08.00–19.00, eller etter avtale.

- Lørdager: 10.00–17.00

- Søndager/helligdager: ingen støyende arbeid

Varslingsplikt: Seksjonseier skal varsle alle i rimelig tid i forkant ved støyende arbeid.

3. Trapperom og fellesarealer

Unngå høyrøstet prat sent, smell i dører og hard tramping. Ingen lagring i trapperom eller på felles arealer.

4. Felles vaskerom

- Tøm lofilter og vanntank etter hver tørk. (Brannvern)

- Kryss av på vaskeliste.

- Rydd etter deg.

- Meld feil til styret.

5. Avfall og spesialavfall

TK

Sortering etter kommunens regler. Husk å pakke og komprimere papp så mye som mulig. Spesialavfall må leveres gjenbruksstasjon av seksjonseier selv.

6. Brannvern

Årlig batteribytte i felles røykvarslere. Tørketrommel skal ikke brukes om natten.

Alle seksjonseiere skal ha røykvarslere og brann sluknings utstyr i egen seksjon.

Rømningsveier: Ingen lagring av gjenstander som stenger for fri ferdsel i rømningsveier (Felles trappeoppgang/ inngangspartier og kjeller korridor)

7. Utearealer og hage

Fellesområder skal holdes ryddige. Grill kun med hensyn og rydd etter deg. Kun bruk av elektrisk grill på balkonger/ verandaer.

Arbeidslister med ansvarsuker fordelt på seksjonseierne for vedlikehold ute sommer (plenklipping/ vanning) og vinter (måking /strøing) distribueres til hver sesong.

Det holdes dugnad, vår og høst. Alle seksjonseiere oppfordres til å stille opp og bidra.

8. Parkering

Se vedtekter

9. Husdyr

Leietakere kan ikke ha levende dyr. Seksjonseiere kan ha husdyr, men er ansvarlig for at husdyr ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

10. Oppussing

Støyende arbeid kun innenfor fastsatte tider eller etter avtale. Ref. Punkt 2.

Varsle naboer om forventet ramme på omfang og tidsperspektiv på forhånd.

Holde styret oppdatert.

11. Felleskostnader

Betales før den 1. hver måned.

12. Sosialt hensyn

Ved større selskap – varsle naboer i forkant.

13. Brudd på regler

Regnes som mislighold etter §12 i vedtektene.

Vedtatt av sameiermøtet i Sameiet Heia, dato: 22.04.2026

For seksjon 1: Anette Edmunds (Sign): 22/4-26
For seksjon 2: Tonje Kiran (Sign): 06.05.26 Tonje Kiran 06.05-26
For seksjon 3: Fredrik Ersvik (Sign):
For seksjon 4: Tuva Strøm Kongshavn (Sign): 28/4-26
For seksjon 5: Kristin Røsbekk Varcoe (Sign): , 22/4-2026

TK

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Sameiet Heia
Sameiet Heia, Lilleakerveien 40, 0284 Oslo
Org.nr. 998 655 838

---

1. Årsmøtet

Ordinært årsmøte i Sameiet Heia ble avholdt:

- **Dato:** Onsdag 22. april 2026
- **Tid:** Kl. 18:00
- **Sted:** Lilleakerveien 40, hos Kristin Røsbekk Varcoe

Møteleder og protokollfører:
Kristin Røsbekk Varcoe

---

2. Innkalling og beslutningsdyktighet

Innkalling med saksliste ble sendt til alle seksjonseiere per e-post tirsdag 14. april 2026.

Årsmøtet konstaterte at møtet var lovlig innkalt og beslutningsdyktig.
Alle seksjoner var representert med én seksjonseier fra hver seksjon.

---

3. Behandlede saker og vedtak

Sak 1 – Årsberetning, regnskap og budsjett

Årsberetning for 2025, regnskap for 2025 og budsjett for 2026 ble gjennomgått.

Vedtak:

- Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.
- Budsjett for 2026 ble enstemmig vedtatt, med følgende presiseringer:
    - Budsjettposten **Hage/vedlikehold** deles i to separate budsjettlinjer:
        - Hage og gårdsplass – driftskostnader
        - Vedlikehold – bygning og eiendom
        - Begge poster settes til kr 10 000.
    - Forretningsfører (styreleder) foretar en avsjekk i juni 2026 for å vurdere om det er vesentlig økning i faste utgifter som kan medføre behov for ekstra innbetaling etter eierbrøk.
    - Det ble understreket at alle seksjonseiere skal betale korrekt felleskostnadsbeløp, oppdatert fra januar 2026, og at innbetaling skjer forskuddsvis hver måned.

1

Sak 2 – Husordensregler

Oppdatert forslag til husordensregler ble gjennomgått.

Vedtak:
Oppdaterte husordensregler for Sameiet Heia ble enstemmig vedtatt. Det ble gjort enkelte mindre språklige justeringer uten materielle endringer.
Husordensreglene gjelder fra vedtaksdato **22. april 2026**.

Sak 3 – Vedtektsendringer

Årsmøtet behandlet **«Versjon 2 – forslag til endrede vedtekter, datert 17.03.2026»**.
Vedtektene ble gjennomgått paragraf for paragraf. Kladd- og arbeidsdokumenter ble brukt som støtte, men det ble stemt over renskrevet tekst.

Vedtak:

- Vedtektene for Sameiet Heia bygger på **Sameievedtekter for Sameiet Lilleakerveien 40, oppdatert 9. april 2019**.
- I denne vedtektsrevisjonen videreføres **§ 1 og § 2 uendret**, slik de fremstår i vedtektene av 9. april 2019.
- Øvrige bestemmelser er vedtatt i oppdatert form basert på 2026-versjonen, med enkelte mindre språklige presiseringer som ikke innebærer materielle endringer. Presiseringene er:
    - I **§ 4** er ordene *«og høst»* lagt til.
    - I **§ 4 c, punkt 7**, er ordet *«Bestemmelsen»* erstattet med *«§ 4 c»*.
    - I **§ 5** er ordet *«før»* erstattet med *«ved»* i setningen:
      Den som leier ut må informere øvrige eiere om utleieforholdet, ved kontraktens inngåelse samt sende kontaktinformasjon på leietaker til de øvrige eierne.
    - I samme paragraf er ordet *«sameiets»* erstattet med *«Huseiernes»*, og formuleringen *«som utgangspunkt»* er tilføyd i setningen om bruk av kontrakt.
- Vedtektene vedtas samlet slik de fremgår av dokumentet:
  «Sameievedtekter – Sameiet Heia, Lilleakerveien 40 – vedtatt 22.04.2026».
- Vedtektsendringene er vedtatt i samsvar med eierseksjonsloven og gjeldende flertallskrav.
- Avstemningen over vedtektene ble gjennomført paragrafvis. Samtlige paragrafer ble enstemmig vedtatt.
- Vedtektene trer i kraft fra vedtaksdato **22. april 2026**.

Sak 4 – Valg av styreleder

TK

Vedtak:
Kristin Røsbekk Varcoe ble enstemmig gjenvalgt som styreleder for kommende periode.

Sak 5 – Øvrige saker

Følgende saker ble orientert om og/eller diskutert:

- Fastsettelse av dato og oppgaver for vårens dugnad – følges opp per e-post. (Åpen)
- Hageansvar sommer (vanning/plenklipping) – ansvarslister per uke sendes ut av styreleder. (Åpen)
- Status feieluke – bestilt utført i uke 18. Tonje følger opp og gir eventuell tilbakemelding til Brann- og redningsetaten. (Lukket)
- Flytting av sameiets felles avløpsrør i Fredriks leilighet – arbeid er utført uten styrets forhåndsgodkjenning. Styret følger opp for å sikre tilstrekkelig dokumentasjon og fagmessig utførelse. Fredrik er bedt om å oversende samsvarserklæring så snart som mulig. (Åpen)
- Rydding i garderobeskap til sikringsskap – enstemmig vedtatt at skapene ikke skal benyttes til lagring fremover. Rydding utføres som del av dugnaden. (Åpen)
- Sameiets strømavtale for gårdsanlegget – styret har kontaktet Elvia for tilbakeføring og avventer avklaring. (Åpen)
- Takstein som har løsnet og falt ned – undersøkes og utbedres som omtalt. (Åpen)
- Råttent gjerde mot nabo – Gjerdet mot naboeiendommen er i dårlig forfatning og vurderes som råttent. Sameiets postkasser er festet til gjerdet, og det er behov for utskifting.
  Styreleder tar kontakt med nabo for å avklare eierskap til gjerdet og om det kan finnes en felles løsning for utbedring. Målet er å avklare og eventuelt gjennomføre tiltak i løpet av sommerhalvåret. (Åpen)

---

4. Avslutning

Møtet ble deretter hevet.

Signaturer

Sted og dato: Lilleaker, 22. april 2026

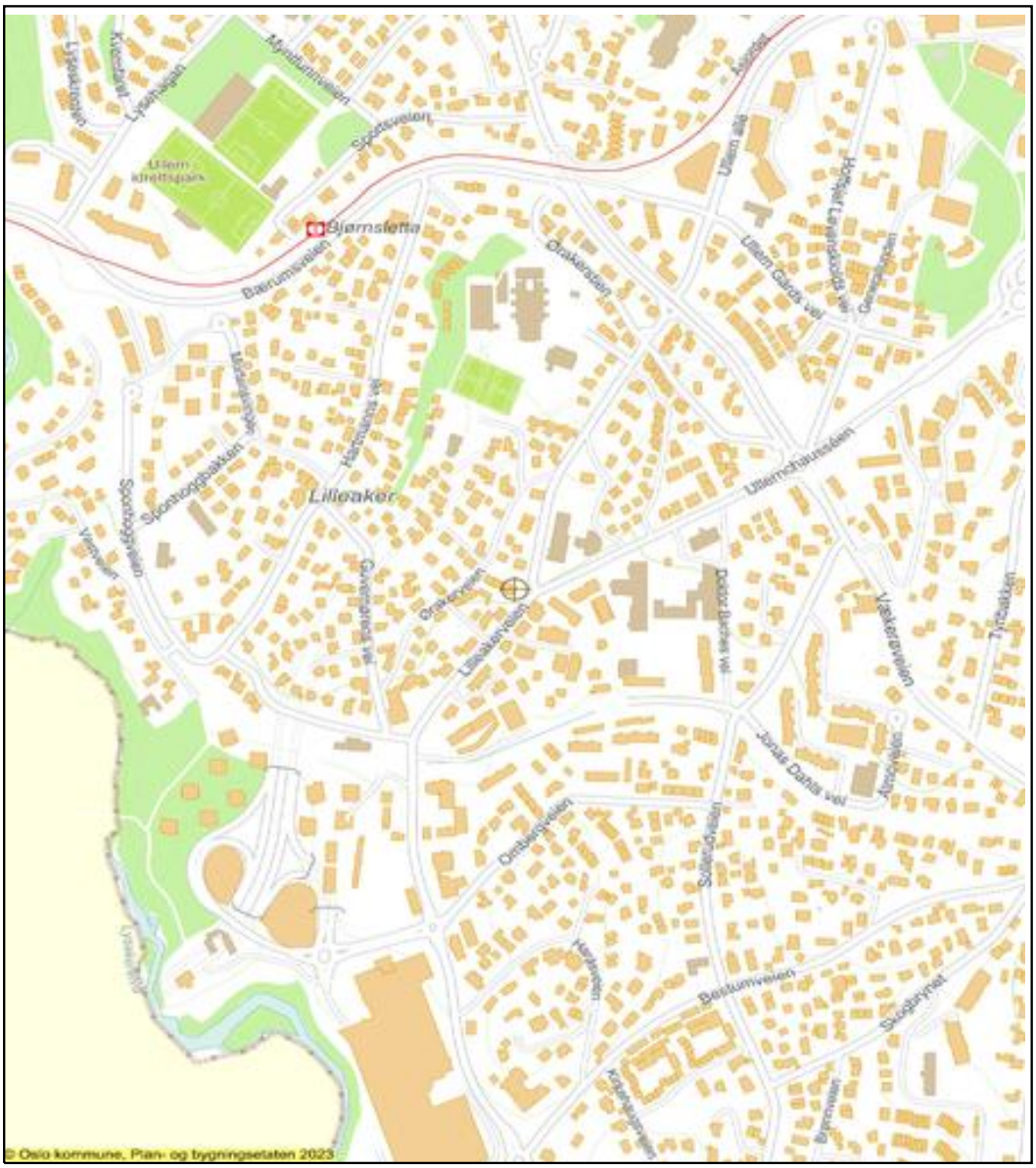
Navn	Rolle	Signatur
Kristin Røsbekk Varcoe	Møteleder/Protokollfører	Kristin R. Varcoe 22/4-2026
Anette Edmunds	Styremedlem	Anette Edmunds 22/4-26
Tonje Kiran	Styremedlem	Tonje Kiran 03.05-26

Fredrik Ersvik	Styremedlem	
Tuva Strøm Kongshavn	Styremedlem	

Oversiktskart

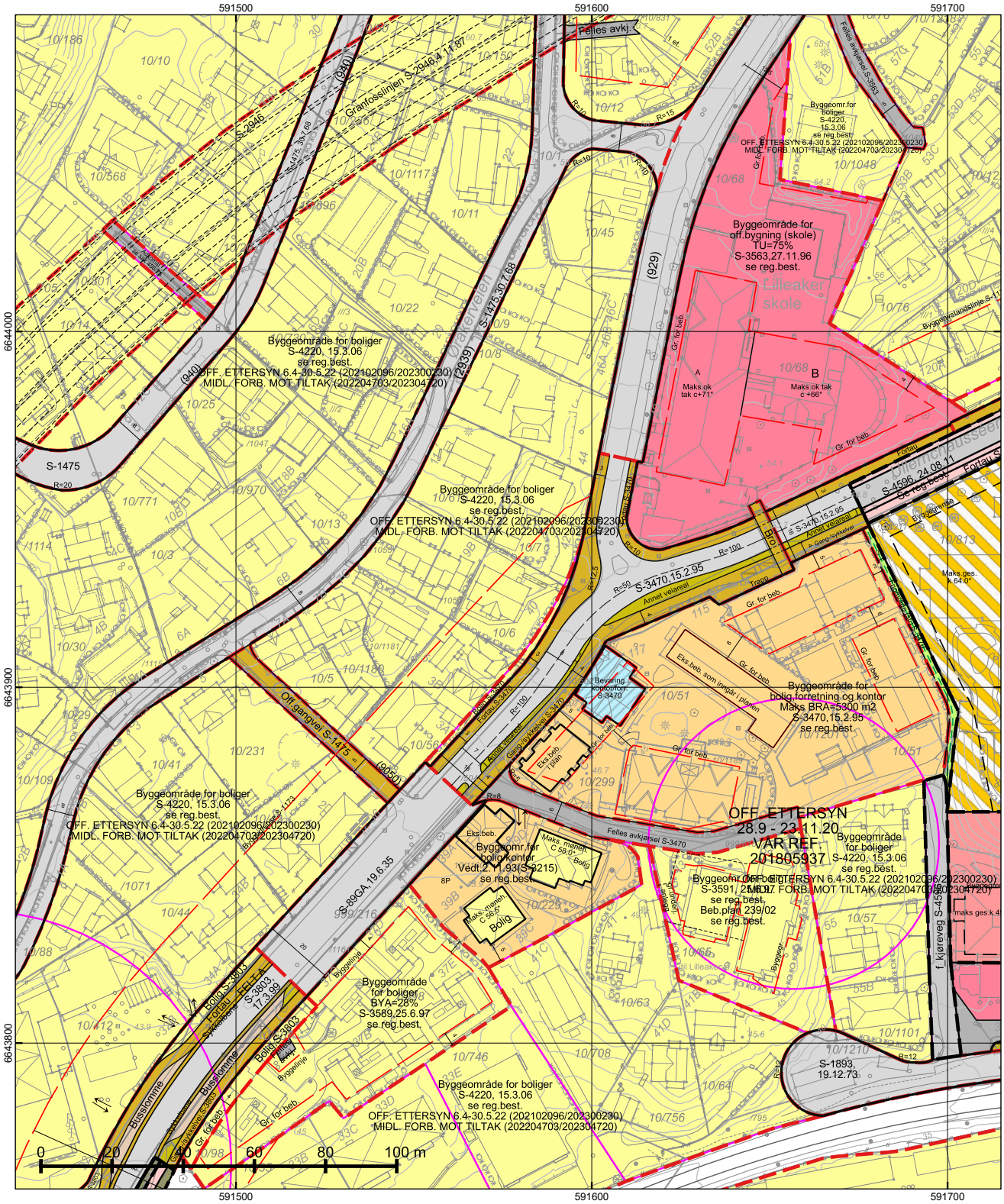
Adr.: Lilleakerveien 40 **Bydel :** ULLERN

Gnr bnr : 10 / 6 **Skolekrets (2020/2021):** Lilleaker

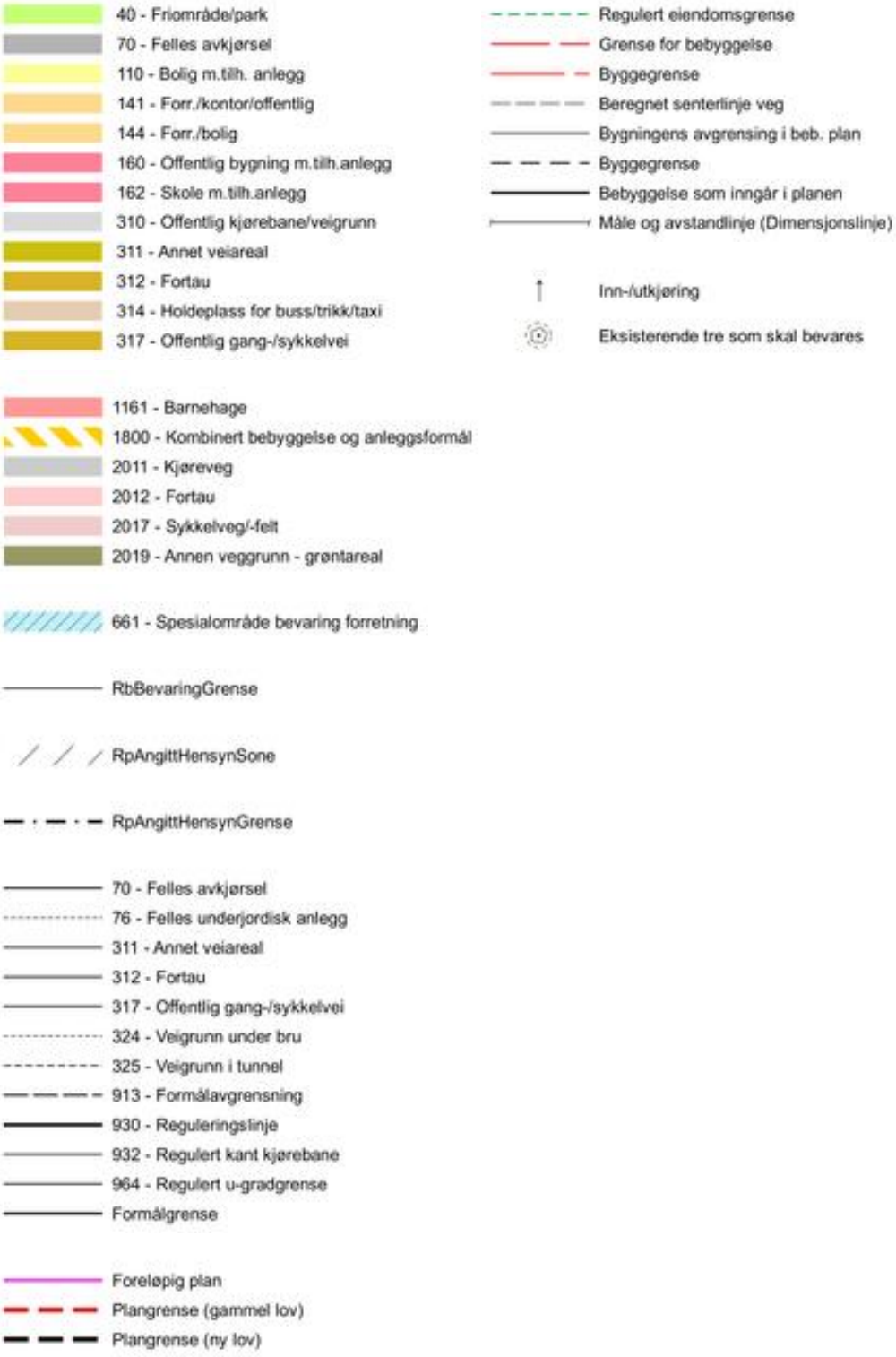


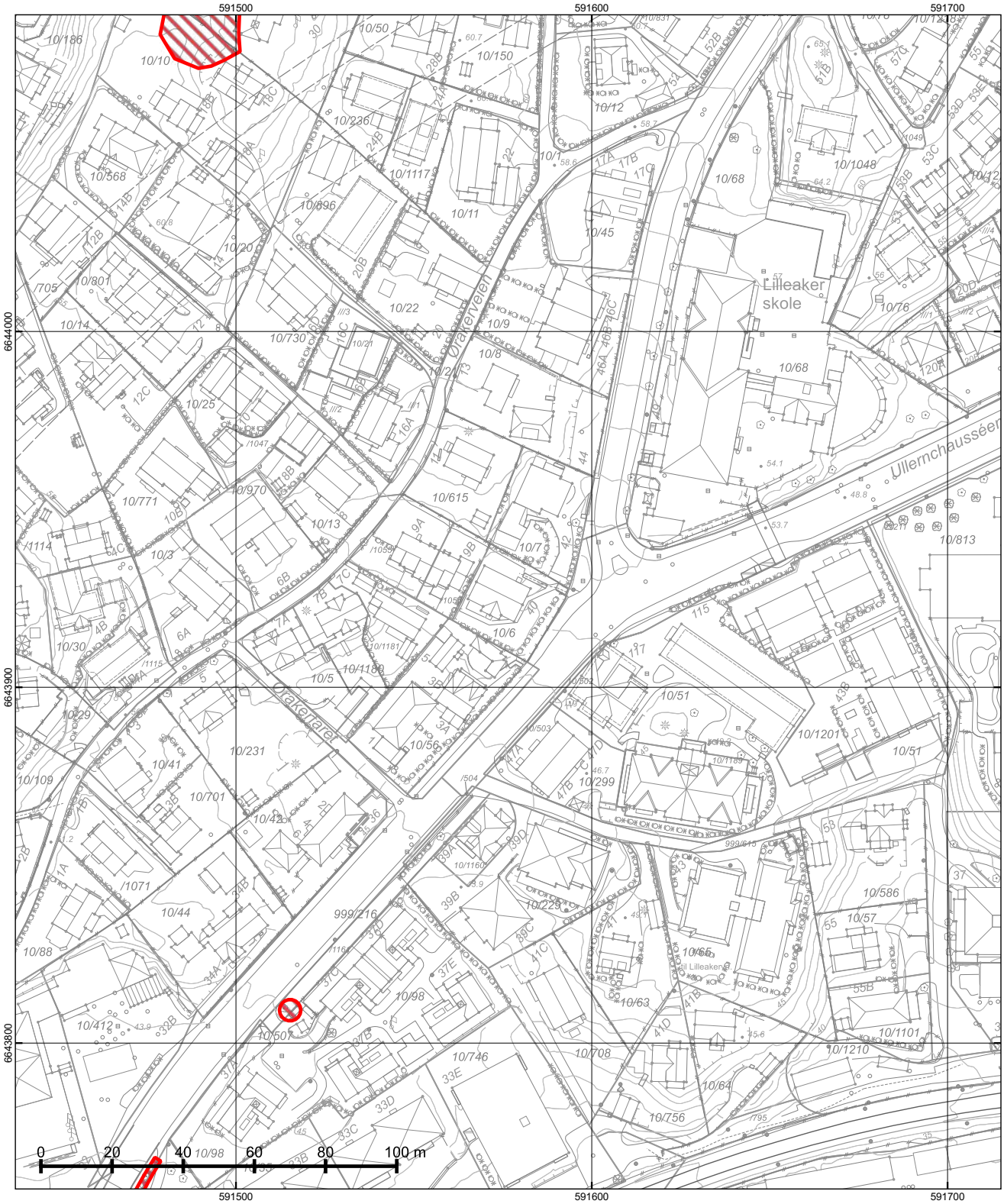
Dato: 11.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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


591500
591600
591700
6644000
6643900
6643800
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 off.bygning (skole)
TU=75%
S-3563,27.11.96
se reg.best.
Lilleaker skole
Byggeområde for bolig,forretning og kontor
Maks BRA=5300 m2
S-3470,15.2.95
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
28.9 - 23.11.20
VAR REF.
201805937
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
BYA=28%
S-3589,25.6.97
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)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

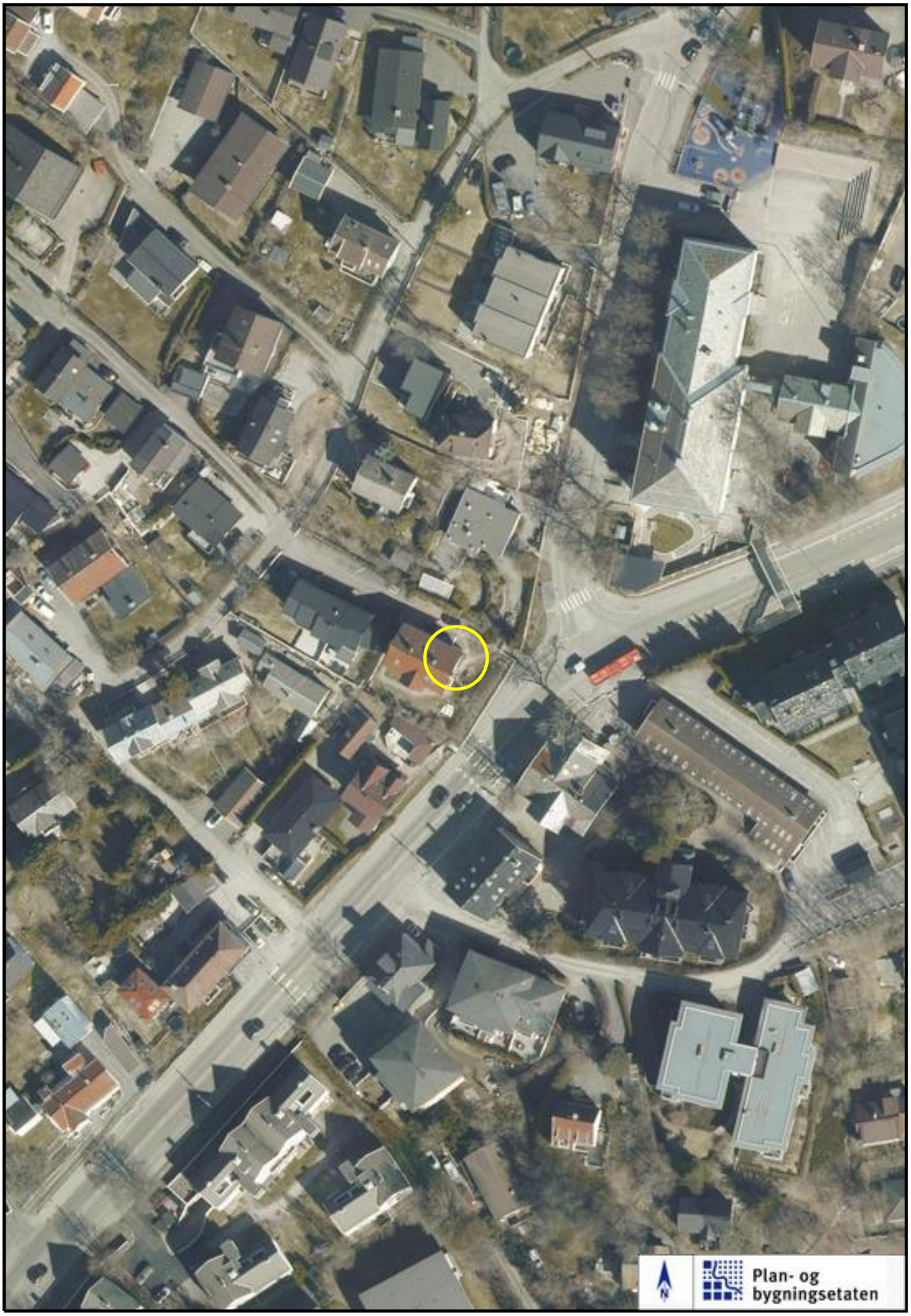
PlottID/Best.nr: 327038/ 86505450
Deres ref.: 42918/ SWV@MSNOP
Adresse: LILLEAKERVEIEN 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/6

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


591300
591600
591900
6644400
6644100
6643800
6643500
H310_2
H310_2
H320_2
U
0
100
200
300
400
500 m
Idrettsplass
Øraker idrettshall
Øraker skole
Lilleaker skole
Ullern helsehus
til Lilleakervn
til Ullern Gårds vei
Ullernhøgdene
Ullernåsveien
Ullernchaussen
Lilleakervn
Bjørnsletta
Ullern idrettspark
Bestumveien
Ullernveien

Tegnforklaring - kommuneplan





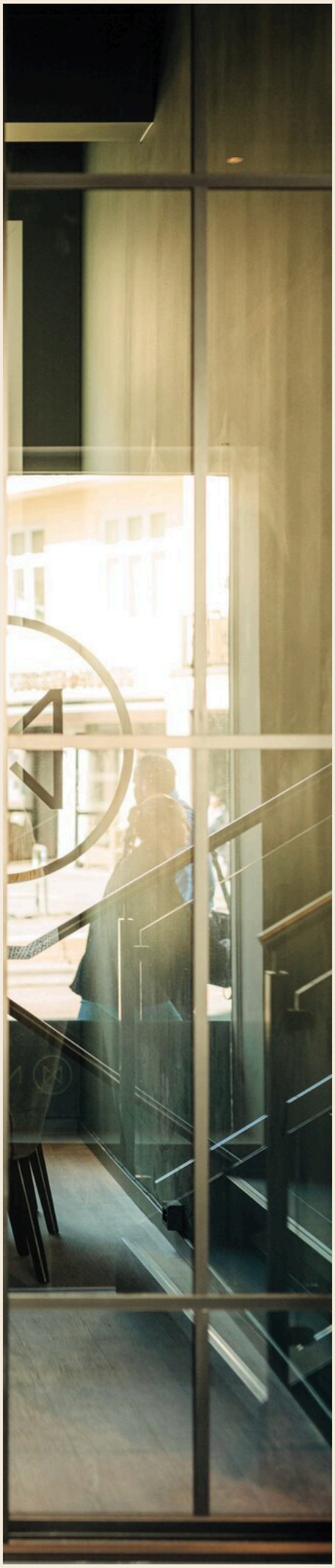
Lilleakerveien 40 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.02.2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0241/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lilleakerveien 40 0284 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 6, snr 2 (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:



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: