NORDVIK

# Øvre Ljanskoll vei 8

3 soverom | 121 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

# Øvre Ljanskoll vei 8

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 35 | Nabolagsprofil |
| 37 | Tilstandsrapport |
| 56 | Vedlegg |
| 64 | Andre vedlegg |
| 133 | Kontaktinfo |
| 136 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 139 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 140 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 26.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Bolig over to etasjer i hyggelig 4-mannsbolig - Veranda på 13,5 kvm - Carport med lader - Barnevennlig villaområde

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 850 000,-** |
| Omkostninger | **4 150,-** |
| Totalpris | **6 854 150,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **3 500,-** |
| BRA-i | **121 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Aksjeleilighet** |
| Byggeår | **1956** |
| Eierform | **Aksje** |

## Kort fortalt

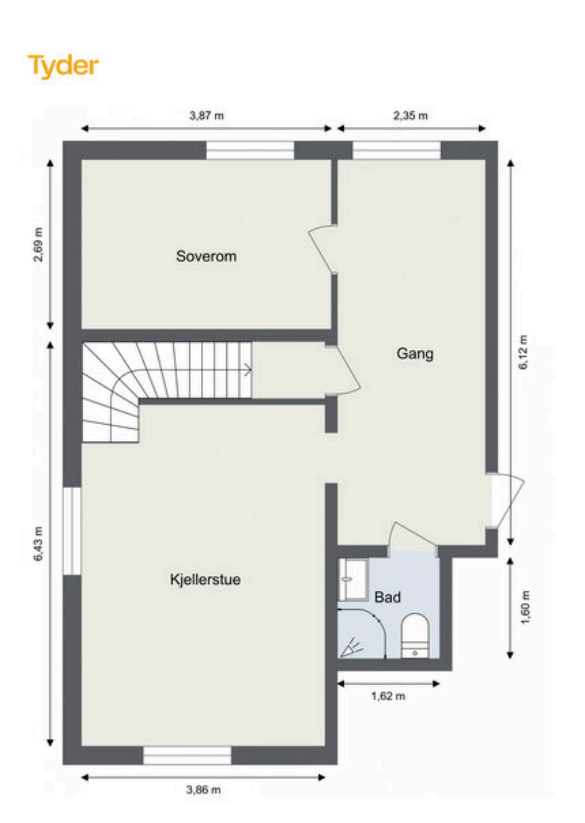
Velkommen til Øvre Ljanskoll vei 8 - Familieleilighet i småhus med attraktiv og rolig beliggenhet på populære Øvre Ljanskollen i bydel Nordstrand. Boligen ligger i et etablert og grønt villaområde med nærhet til sjø, marka og sentrum.

Boligen går over to etasjer med innredet kjeller som er godkjent for varig opphold
Veranda på 13,5 kvm med elektrisk markise og direkte adkomst til fellesarealer
Lekkert kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer og moderne uttrykk
3 romslige soverom og 2 baderom (baderom i kjeller fra 2025)
Barnevennlig beliggenhet med tilhørighet til Ljan skolekrets
Store vindusflater som slipper inn godt med lys
Kort vei til flere strender og flotte turområder
Mulighet for rask overtagelse
Nærhet til kollektivtransport
Carport med elbil lader

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm




**Kjeller**
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm












HAY





Stilrent kjøkken fra 2024 med moderne uttrykk og lekker blå innredning





Sort servant og blandebatteri kombinert med fliser over benken gir kjøkkenet et stilrent uttrykk

Kjøkkenet ligger separat, men har en funksjonell og enkel forbindelse til stuen





I 1. etasje finner du to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter





Soverommene har beliggenhet mot et stille og rolig område

Garderobeskap medfølger handelen og gir gode oppbevaringsmuligheter













Entré/gang med videre tilgang til baderom






Entrè/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko

God planløsning og praktisk romfordeling preger leiligheten



Innredet kjellerstue av god størrelse med flere anvendelsesmuligheter





Det er nylig etablert branncelle i kjelleren, som nå er godkjent for varig opphold

Soverom i kjeller fremstår romslig og av god størrelse

















# 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**
13-0147/26

**Boligtype og eierform**
Aksjeleilighet (Aksje)

**Selgere**
Vegard Lilloe
Valentina Lilloe

**Kjøpesum og omkostninger**
6 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
4 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
13 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 854 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 863 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1956

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 121 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 56 kvm. Bad, gang, soverom og kjellerstue.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré/gang, stue, kjøkken og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 14 kvm. Veranda med adkomst fra stue, ca.13,5 kvm.

**Innhold**
Aksjeleilighet i småhus. Leiligheten går over to etasjeplan, med henholdsvis kjeller og 1.etasje.

Kjeller: Bad, gang, soverom, kjellerstue og felles vaskerom.
1. etasje: Bad, entré/gang, stue, kjøkken og to soverom. Fra stuen er det utgang til veranda på 13,5 kvm.

Boligen disponerer én parkeringsplass i carport, el-bil lader er montert.

**Standard**
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra 2024 med profilerte fronter, enkelte glassfronter i overskap og fliser på vegg over benkeskap. Det er lagt laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Bad kjeller:
Våtrommet ble etablert i 2025 og har mikrosement på gulv og vegger. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, ett veggskap med speilfronter og belysning over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 1. etasje:
Bad av eldre dato med vinylbelegg på gulv og våtromsmaling på vegger. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning, gulvstående klosett og dusj i badekar.

Felles vaskerom i kjeller:
Betongoverflater og sluk i støpejern, uten klemring. Utslagskum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskiner. Ventilasjon via friskluftsventile.

Overflater på innvendige gulv
- Kjeller: Vinylbelegg i gang, for øvrig er innvendige

overflater laminat.
- 1. etasje: Gulvbord i kjøkken, for øvrig er innvendige overflater belagt med laminat og parkett.

Overflater på innvendige vegger
- Kjeller: Trepanel. For øvrig malt betong.
- 1. etasje: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. En tapetsert vegg.

Overflater på innvendig himling:
- Kjeller: Sparklet og malte plater.
- 1. etasje: Sparklet og malte plater.
- Himlingshøyder: ca. 2,13 m målt i kjellerstue og ca. 2,44 m målt i stue.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater. Det foreligger følgende samsvarserklæringer:
- Samsvarserklæring signert og datert 2024-06-03 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg for nytt kjøkken.
- Samsvarserklæring signert og datert 2023-12-01 er fremvist for følgende arbeider: Utskifting av gamle stikk, opplegg for nye, skifte et par sikringer, sette opp lamper, sette opp ladestasjon
- Samsvarserklæring signert og datert 2025-04-04 er fremvist for følgende arbeider: Nytt bad kjeller.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Avløpsrør i støpejern.
- Stakeluke er lokalisert i felles bod.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran er lokalisert i felles bod.

Ventilasjon bad kjeller:
- Elektrisk avtrekksvifte, ført gjennom felles bod og ut yttervegg.
- Luftespalte under dør.

Ventilasjon øvrige rom:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Ventilasjon bad 1.etasje:
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen.
- Luftespalte under dør.

Ventilasjon kjøkken
- Kullfilterventlator i kjøkken.

Ventilasjon øvrige rom:
-Friskluft via spalteventiler i vinduer

Varmtvann:
Felles varmtvann. Varmtvannsberedere på ca. 300 liter, produsert i 2003, montert i felles vaskerom i kjeller.

Veranda:
Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.13,5 kvm. Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapport:
- Innvendige dører: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
- Veranda: Det er registrert sprekkdanneler i terrassebord.
- Gulv på grunn: Gulvet i fellesarealer er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Det er skjevheter i gulvet. Forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røropplegget har oversteget anbefalt brukstid. Ikke montert automatisk vannstopper på kjøkkenet. Det er observert rørisolasjon i fellesarealer som kan inneholde asbest.
- Varmtvann: Berederen har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Ventilasjon: Det er ikke elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Trapper: Intern trapp mangler håndløper på den ene siden, og den er noe brattere enn anbefalt. Felles trapper mangler håndløper på en side, og er noe preget av alder og slitasje.
- Felles vaskerom kjeller: TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og eventuelt vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
- Våtromsgulv - bad 1. etasje: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet.
- Våtromsvegger - bad 1. etasje: Konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner - bad 1. etasje: Det er trevirke/organisk materiale i dusjens våtsone. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

**Parkering**
Carport med elbil lader.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:

- Etablert nytt bad i kjeller i 2025.
- Pusset opp kjøkken i 2024.
- Tilbakestilt til to soverom i 1. etasje.
- Montert ellbil lader.
- Montert elektrisk markise og elektriske rullegardiner i 1. etasje.
- Generell oppgradering av det elektriske anlegget.
- Eablert branncelle i kjeller og fått kjeller godkjent for varig opphold.

Eier opplyser for øvrig om at det er planlagt strømperehabilitering av avløpsrørene i aksjelaget.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad i kjeller i 2025. Konstantbygg AS bygde badet inkludert pigging av gulv, etablering av branncelle og membran. MerElektro AS utførte det elektriske. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid og montering av baderomsmøbler. Byggmester og Takstmann Haagensen AS la mikrosement. Forrige eier fikk bygd om avløp tilknyttet bad i 1.etasje. Firma: Rør og Kjøkken.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad i kjeller i 2025. Konstantbygg AS bygde badet inkludert membran. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid. Forrige eier fikk bygd om avløp og byttet waterguard tilknyttet bad i 1.etasje. Firma: Rør og Kjøkken.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad i kjeller i 2025. Konstantbygg AS bygde badet inkludert pigging av gulv, etablering av branncelle og membran. MerElektro AS utførte det elektriske. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid og montering av baderomsmøbler. Byggmester og Takstmann Haagensen AS la mikrosement. Vi har fakturaer på utført arbeid på bad i kjeller, samt bilder av vann og avløp fra rørlegger i kjeller.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: BO Håndverk Thomas Erichsen. Nytt fotbeslag rundt pipe og noen rupanel ble byttet ut på taket grunnet råteskade i 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Forrige eier flyttet nedløp vekk fra hjørnene på huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Generell oppgradering av det elektriske anlegget i 2023, inkludert montering av elbillader. Elektrisk arbeid tilknyttet oppussing av kjøkken i 2024. Elektrisk arbeid tilknyttet etablering av bad i kjeller i 2025. Vi har sluttrapport fra elektriker. El#effekt utførte følgende for forrige eier:installert gulvvarme, stikk og koblingspunkt, 1etg. Nordstrand elektro utførte følgende for forrige eier: installert nye kurser kjeller, ny kurs sov, stikk kjeller, gulvfolie kjeller, byttet armatur bad, frakobling fra fellesanlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MerElektro AS i 2023.

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: Pusset opp kjøkken i 2024 Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid. Etablert bad i kjeller i 2025. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid. Forrige eier fikk bygd om avløp og byttet waterguard tilknyttet bad i 1.etasje. Firma: Rør og Kjøkken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Arbeid som er utført: Kjeller- og loftsarealet var felles for alle boenhetene og innredet som boder. Disse arealene ble fordelt på generalforsamling i 2019, slik at første etasje fikk arealet under sin enhet og andre etasje fikk arealet over sin enhet. Forrige eier bygde om kjeller inkludert bygging av trapp og nye vinduer. Vi har søkt Plan- og bygningsetaten om å få kjelleren godkjent for varig opphold og det foreligger ferdigattest. Utebod ved nord/øst hjørnet ble oppført i sep 2020 og har ferdigattest.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Løpende måling ved AirThings View Plus. Gjennomsnitt 11 januar 2026-21.april 2026: 70 Bq/m3.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Forrige eier opplevde lekkasjer ved tømming av badekar. Utbedret av Rør og Kjøkken.

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: Ikke pipe tilknyttet vår del.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover det som er å forvente etter boligens alder. Forrige eier oppleve fuktutslag i kjelleren. Utbedret ved å flyttet nedløp vekk fra hjørnene på huset.

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

Nei. Eventuell kommentar: Sikringen gikk ved bruk av for mange kjøkkenapparater. Utbedret med flere kurser ifb nytt kjøkken.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk over inngangsparti på østsiden.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Det ble utført rørinspeksjon for noen år tilbake fra fellesvaskerom og ut mot hage. Det ble observert et brudd/ skade på avløpsrør under hage. Det vil bli innført strømpe i røret når det blir nødvendig.

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: Observert rundt 15 skjeggkre siden vi flyttet inn i 2023. Nabo har hatt maur i kjeller, dette er utbedret.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Lite nøkk av platetoppen er brukket av. Lyslister i kjellergang, kjellerstue, og soverommene virker ikke alltid. Vanskelig å regulere varmtvann i badekar i 1.etasje.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2023

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?
Tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2023.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Oppgradering og utbygging av to av naboeiendommene Vann- og avløpsetaten oppgraderer distribusjonsnettet i området. Byggetillatelse for oppføring av enebolig i Kollstien 1. Omfattet av småhusplanen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: I prosess med å innhente prisestimat på å legge strømpe i felles kloakkledning.

**Bygningssakkyndig**
Magnus Rokke

**Byggemåte**
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Saltak i trekonstruksjon.
- Yttertaket er tekket med takstein. Tekkingen er fra 1990-tallet ifølge eier.
- Takrenner og nedløpsrør i metall.
- Verandadør i 1. etasje med tolags isolerglass, produsert i 2000.
- Entrédør i 1. etasje med brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Vinduer i kjeller med tolags isolerglass, produsert i 2019.
- Vinduer i 1. etasje med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller
- Dørcalling
- Felles varmtvann.
- Felles vaskerom i kjeller.

Rom under terreng:
Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Drenering: Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon.
- Taktekking og membraner: Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utvendig beslag: Har oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.
- Ytterdører: Dører er av noe eldre dato.
- Vinduer: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone. Vinduer er av eldre dato.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer følger boligen, utenom vaskemaskin på felles vaskerom.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hadelandslampe i stue.
- Louis Poulsen lampe på kjøkken.
- Vaskemaskin på felles vaskerom.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

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

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

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

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om at strømforbruket i 2025 var 15 915 kWh og i 2024 var det på 17 963 kWh.
Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 3 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Strøm til fellesareal inkludert felles vaskerom, kommunale avgifter og bygningsforsikring.

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

- Felleskostnader.
- Eiendomsskatt.
- Strøm.
- Forsikringer.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 973 886,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 895 543,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Telia er leverandør av TV/bredbånd.

# Aksjeselskapet

**Om aksjeselskapet**
Sammendrag av generalforsamling Øvre Ljanskoll Vei 8:

- Det skal undersøkes kostnad ved å trekke strømpe i avløpsledning ut til hovedkloakk i veien ifm oppgradering til ny hovedledninger i Øvre Ljanskollvei. Det vurderes spleis.

- Ønske om å beise inngangspartiet. Inger ønsker ny ytterdør da dette blir for dyrt.

- Innrede/ rydde i sykkel/ uteboden. Dette arbeidet er fortsatt ikke gjort.

- Forslag ang strøm i vaskerom utsettes til nye eiere overtar hos selger. Det vil da bli avholdt nytt styremøte.

Informasjon fra forretningsfører/styreleder pr. 23.04.2026:
Ifølge styreleder er det viktigste tiltaket som nå vurderes å rehabilitere hovedkloakkledningen (soilrør) fra bygget og ut til offentlig hovedledning i gaten. Det pågår for tiden utskifting av hovedledninger i området Øvre Ljanskollen, og arbeidet vil snart starte i denne gaten. Dette vil medføre en periode med støy og begrenset fremkommelighet. Prosjektet er forventet ferdigstilt i løpet av 2027.

Det er planlagt å gjennomføre rehabilitering av sameiets rør i forbindelse med dette arbeidet. Styret er i gang med å innhente pristilbud. Det vurderes en mulig felles finansiering (spleiselag) for å unngå behov for banklån. Per nå foreligger det ingen planer om økning i felleskostnader.

Sameiet består av totalt 4 leiligheter og har en stor felles hage. Erfaring tilsier at to årlige dugnader ikke er tilstrekkelig for vedlikehold av uteområdene. Renhold av trapper organiseres internt etter oppsatt vaskeliste.

Tre av leilighetene har utvidet bruksareal utover opprinnelig størrelse på 65 kvm. Dette har imidlertid medført redusert bod- og lagringsplass for disse enhetene.

Sameiet disponerer følgende felles fasiliteter:
- Felles vaskerom (med private vaskemaskiner).
- Felles varmtvannssystem.
- Innvendig bod.
- Utvendig bod for oppbevaring av redskap og sykler.

Det er etablert egen el-kabel for lading av elbil fra privat sikringsskap til carportplass for én av seksjonene. Når gravearbeidet i gaten starter, er det foreløpig usikkerhet knyttet til tilgjengelighet for gateparkering.

**Forretningsfører**
Bente Bastiansen

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Styret vurderer drift og økonomi som tilfredsstillende. Fellesutgiftene er noe økt som følge av høyere nettleie, kommunale avgifter og forsikring. Husleien ble justert opp fra 1. juli 2025 for å styrke bufferkapitalen. Det er gjennomført enkelte vedlikeholdsarbeider, blant annet elektrikerarbeid i bod og rørleggerarbeid i vaskerom. Sameiet bygger gradvis opp en bufferkonto gjennom dugnad og kostnadsdeling, og eiendommen har betydelige merverdier utover bokført verdi.

Styret legger forutsetningen om fortsatt drift til grunn. Årets overskudd foreslås overført til egenkapitalen. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse i 2025.

**Vedtekter og husordensregler**
Aksjelagets vedtekter ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det arrangeres dugnader.

**Dyrehold**
Husdyrhold er tillatt.

**Aksjeselskapets forsikring**
If forsikring
Polisenr. SP729680

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

**Radonmåling**
I følge selger er det utført løpende radonmåling ved AirThings View Plus. Gjennomsnitt 11 januar 2026-21.april 2026: 70 Bq/m3. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen ligger attraktivt og fredelig til på populære Øvre Ljanskollen i bydel Nordstrand – et etablert og grønt villaområde med nærhet til både sjø, marka og sentrum. Området er kjent for sine rolige omgivelser, flotte turmuligheter og vakre utsiktspunkter mot Bunnefjorden. Like i nærheten finner du flotte rekreasjonsområder som Ljanskollen og Hvervenbukta, med badeplasser, kyststi og fine turveier året rundt.

Eiendommen har en familievennlig beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er gode bussforbindelser mot sentrum, kun ca. 12 minutter med tog til sentrum, og området har enkel adkomst til både E6, E18 og kollektivknutepunkter. Samtidig bor man skjermet og rolig, omgitt av etablert bebyggelse og grønne omgivelser.

Øvre Ljanskoll vei er en rolig internvei på Nordstrand, kjent for hyggelig nabolag, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til naturen. Veien ligger høyt og fritt i terrenget og gir området en luftig og tilbaketrukket karakter.

**Skoler og barnehager**
Ljan skole og Ljabru Gård Steinerbarnehage.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 23.08.2023.
Det foreligger ferdigattest for carport, datert 04.04.1975.
Det foreligger ferdigattest for innlemming av fellesareal, samt bruks og fasade endring, datert 12.05.2026.
Det foreligger ferdigattest for ombygging og bruksendring av råloft, datert 15.03.2021.

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.

Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rommene. For øvrig stemmer godkjente plantegninger overens med dagens planløsning. Gangen i kjelleren er byggesøkt som bod på godkjente plantegninger, rommet fremstår som en gang, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

Underkanten på rømingsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømingsvindu uten at det et gjort tiltak. Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette krave

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

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

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

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å

gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Kollstien 1 - oppføring av enebolig. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/11774

- Øvre Ljanskoll vei 9 - bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/12461.

- Øvre Ljanskoll vei 5 - rivning og oppføring av tilbygg. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/23281.

**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:

301/194/360:
10.09.1953 - Dokumentnr: 11824 - Bestemmelse om gjerde

19.03.1954 - Dokumentnr: 3725 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

24.11.1954 - Dokumentnr: 15561 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

10.12.1954 - Dokumentnr: 16347 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.05.1974 - Dokumentnr: 9667 - Best om garasje/parkering
Midlertig dispensasjon fra Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

07.06.2017 - Dokumentnr: 597903 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

06.02.2025 - Dokumentnr: 147843 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:244
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1944 - Dokumentnr: 6938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:194 Bnr:71

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er ikke registret i byantikvarens gule liste.

## Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Peisen i leiligheten er en biopeis.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 175 925,- 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 27. mai 2026

**Megler**
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

**Megler 2**
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

**Meglerforetaket**
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

**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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Øvre Ljanskoll vei 8

Nabolaget Øvre Ljanskollen - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Ljan skole (1-7 kl.)** | 300 elever, 14 klasser | 15 min gå, 1.3 km |
| **Hallagerbakken skole (1-7 kl.)** | 328 elever, 19 klasser | 16 min gå, 1.3 km |
| **Prinsdal skole (1-7 kl.)** | 403 elever, 20 klasser | 23 min gå, 1.8 km |
| **Hauketo skole (8-10 kl.)** | 326 elever, 30 klasser | 24 min gå, 1.8 km |
| **Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...** | 286 elever, 20 klasser | 5 min bil, 2.5 km |
| **Bjørnholt videregående skole** | 900 elever | 5 min bil, 3 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | 825 elever, 30 klasser | 10 min bil, 5.2 km |

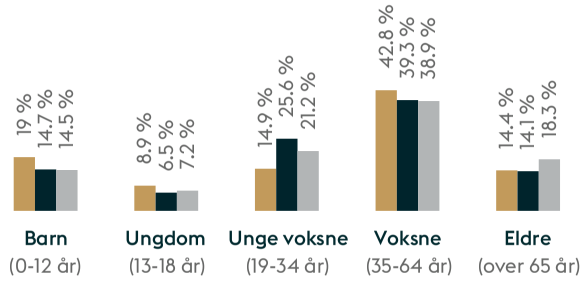
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Hauketo stasjon** | Totalt 13 ulike linjer | 4 min gå, 0.4 km |
| **Hauketo stasjon** | Linje L2, L2x | 5 min gå, 0.4 km |
| **Ljabru** | Linje 13, 19 | 16 min gå, 1.2 km |
| **Mortensrud** | Linje 2, 3 | 7 min bil, 3.2 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 15 min bil, 8.7 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Ljabru Gård Steinerbarnehage (...** | 66 barn | 7 min gå, 0.5 km |
| **Elverhøy barnehage (0-5 år)** | 50 barn | 9 min gå, 0.7 km |
| **Sloreåsen barnehage (1-5 år)** | 53 barn | 10 min gå, 0.8 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Øvre Ljanskollen | 685 | 261 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Hallagerbakken skole | 15 min |
| Ljan skole | 15 min |
| Fresh Fitness Hauketo | 5 min |
| Lia Trening | 20 min |

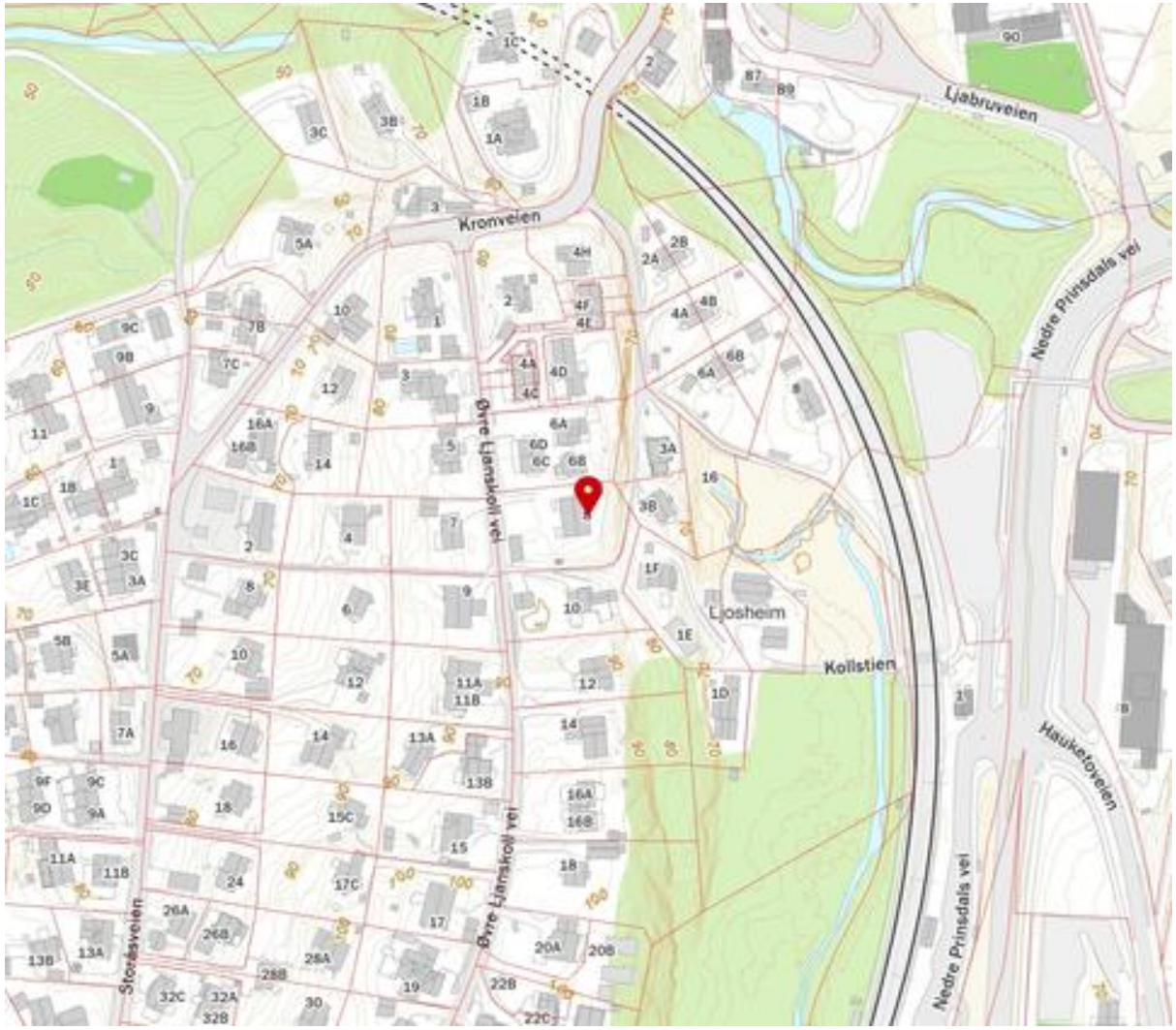
*«Nær byen, nær skog og sjø. Polig og landlig.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## ØVRE LJANSKOLL VEI 8, 1169 OSLO

Gnr: 194 Bnr: 360 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet (i småhus)

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 30/04/2026 |
| Utskriftsdato: | 13/05/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99421 |
| Referansenr: | |



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Aksjeleilighet i småhus.

Leilighet over to etasjeplan, med henholdsvis kjeller og 1.etasje.

1.etasje er gjennomgående med veranda, samt felles underliggende hage.

Boligen disponerer én parkeringsplass i carport, el-bil lader er montert. Opplysning er gitt av eier.

**Standard**

Leiligheten er med normal standard.

**Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2025:

– Etablering av bad i kjeller.

2024:

– Ny kjøkkeninnredning.

Eier opplyser for øvrig om at det er planlagt strømperehabilitering av avløpsrørene i aksjelaget.

**Referansenivå**

Boligen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Generelle opplysninger (Felles vaskerom / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Vegard Lilloe |
| Takstmenn: | Magnus Rokke |
| Befaring/tilstede: | Eier: Valentina Lilloe ,Takstmann: Magnus Rokke |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Aksjeleilighet (i småhus) |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 194 Bnr: 360 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Hjemmelshaver: | Øvre Ljanskollveien 8 AS |
| Adresse: | Øvre ljanskoll vei 8, 1169 OSLO |

Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Øvre Ljanskollveien 8 AS |
| Organisasjonsnr: | 934858824 |
| Eier: | Vegard Lilloe og Valentina Lilloe |
| Aksjenummer: | Ikke mottatt |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 30/04/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 22/04/2026 | | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 06/05/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |
| Godkjente plantegninger | 05/05/2026 | | Godkjente plantegninger er uthentet | | |

# Bygninger på eiendommen

## Bolig

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1956 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 56 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 65 | 0 | 0 | 14 |
| Sum bolig: | 121 | 0 | 0 | 14 |
| Sum BRA: | 121 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Bad, Gang, Soverom, Kjellerstue | Felles vaskerom | |
| 1. etasje | Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, To soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Fellesarealer er ikke medregnet i BRA.

# Bolig

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører aksjelagets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller
- Dørcalling
- Felles varmtvann.
- Felles vaskerom i kjeller.

---

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

Lovlighet

Beskrivelse:

Gangen i kjelleren er byggesøkt som bod på godkjente plantegninger, rommet fremstår som en gang, og er derfor omtalt som dette i rapporten.
Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rommene. For øvrig stemmer godkjente plantegninger overens med dagens planløsning.

Underkanten på rømingsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømingsvindu uten at det et gjort tiltak. Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette kravet.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming av fellesareal samt bruks og fasade endring, mottatt 12.05.2026.
Det er fremvist dokumentasjon for bruksendring av rom i kjelleren.

Det er fremvist arbeidsrapport for oppussing av kjøkken, tilsendt fra Wamberg Rør & Flis AS.
Det er fremvist fakturaer fra rørlegger, elektriker og tømrer i forbindelse med etablering av bad i kjeller, tilsendt fra Wamberg Rør & Flis AS, Konstantbygg AS og MerElektro AS.
Det er fremvist fakturaer fra rørlegger, elektriker og tømrer i forbindelse med oppussing av kjøkken, tilsendt fra Wamberg Rør & Flis AS, Konstantbygg AS og MerElektro AS.

Samsvarserklæringer er beskrevet i punkt "elektrisk anlegg"

---

Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

Fundamenter

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU |

---

Radonmåling

*Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.*
*I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.*
*Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.*
*Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.*

Radon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er tilsendt dokumentasjon for utføre radonmålinger. |
| Tilstandsvurdering: | Dokumentasjon for radonmåling er fremvist, og det er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3). Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Tiltak er derfor ikke nødvendig. |

---

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.*
*Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*
*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.<br>Terreng bestående av tilnærmet flate masser rundt boligen. |
| Tilstandsvurdering: | Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.<br><br>Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og kan ha svekket funksjon. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering estimert til 20-60 år. Dreneringen har sannsynligvis oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og er derfor vurdert til TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2 |

---

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*
*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*
*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*
*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

Yttervegger

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Grunnmur i betong.<br>Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.<br><br>Pusset og malte overflater.<br>Øvre del av gavlvegger er kledd med trepanel. | |
| Tilstandsvurdering: | Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.<br><br>Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. | TG: 1 |

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

Takkonstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Saltak i trekonstruksjon. | |
| Tilstandsvurdering: | Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.<br>Yttertaket er ikke vurdert, da dette ligger under naboens seksjon. | TG: IU |

Taktekking og membraner

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Yttertaket er tekket med takstein.<br>Tekkingen er fra 1990-tallet ifølge eier. | |
| Tilstandsvurdering: | Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.<br><br>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. | TG: 2 |

Utvendig beslag

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Takrenner og nedløpsrør i metall. | |
| Tilstandsvurdering: | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til TG 2. | TG: 2 |

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

Tyder

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. etasje:<br>- Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2000.<br>- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.<br><br>Felles.<br>- Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 1994. |
| Tilstandsvurdering: | Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.<br>TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.<br><br>1. etasje:<br>- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008. |
| Tilstandsvurdering: | Utvendig listverk på soveroms vinduer i 1.etasje er preget av slitasje, og noe malingsavflassing, bør påregnes tiltak på sikt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1 |

---

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer i tre med enkle glass i bad i 1.etasje. |
| Tilstandsvurdering: | Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.<br><br>Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.<br>TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>- Glatt dør til bad.<br><br>1. etasje:<br>- Profilerte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>- Profilert innvendig dør til soverom.<br><br>1. etasje:<br>- Profilerte dør til bad.<br><br>Felles:<br>- Profilert dører i tilgjengelig fellesarealer. |
| Tilstandsvurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2 |

---

Balkonger, terrasser og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*
*Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.13,5 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. |
| Tilstandsvurdering: | Det er registrert sprekkdanneler i terrassebord , TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater.<br><br>I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2 |

---

Gulv på grunn/plate på mark

*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

Gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Støpt betonggulv på grunn.<br><br>Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang, soverom og kjellerstue. |
| Tilstandsvurdering: | Gulvet i fellesarealer er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet.<br><br>Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.<br><br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i begge innredet rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

---

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. |
| Tilstandsvurdering: | Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger.<br>Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren.<br><br>Nevnte forhold medfører økt risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng og det er derfor gitt TG 2. TG: 2 |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Avløpsrør i plast.<br>Avløpsrør i støpejern.<br>Stakeluke er lokalisert i felles bod.<br>Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.<br>Hovedstoppekran er lokalisert i felles bod. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter. |
| Tilstandsvurdering: | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.<br><br>Røropplegget har i dette tilfellet oversteget anbefalt brukstid<br><br>Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer.<br><br>Det er observert rørisolasjon i fellesarealer som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale. TG: 2 |

---

Varmtvann

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Felles varmtvann.<br><br>Varmtvannsberedere på ca. 300 liter, produsert i 2003, montert i felles vaskerom i kjeller. |
| Tilstandsvurdering: | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Beredere har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2 |

---

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>Bad<br>- Elektrisk avtrekksvifte, ført gjennom felles bod og ut yttervegg.<br>- Luftespalte under dør.<br><br>Øvrige rom:<br>- Friskluft via spalteventiler i vinduer.<br><br>1.etasje:<br>Bad<br>- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen.<br>- Luftespalte under dør.<br><br>Kjøkken<br>- Kullfilterventlator i kjøkken.<br><br>Øvrige rom:<br>-Friskluft via spalteventiler i vinduer. |
| Tilstandsvurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2 |

---

Etasjeskiller

*Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>1. etasje: Stue, gang og ett soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.<br><br>Det er registrert knirk i overflater.<br><br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m.<br>TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Felles trapper:<br>Felles trapper i trekonstruksjon.<br><br>Intern trapp:<br>Vinkeltrapp og rekkverk i tre. |
| Tilstandsvurdering: | Intern trapp mangler håndløper på den ene siden, og den er noe brattere enn anbefalt.<br>Felles trapper mangler håndløper på en side, og er noe preget av alder og slitasje.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2 |

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.<br><br>Kjøkkeninnredning fra 2024 ifølge eier. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.<br><br>Manglende automatisk vannstopper er beskrevet i punkt "ledningsnett for sanitærinnstallasjoner" TG: 1 |

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>- Vinylbelegg i gang, for øvrig er innvendige overflater laminat.<br><br>1. etasje:<br>- Gulvbord i kjøkken, for øvrig er innvendige overflater belagt med laminat og parkett. |
| Tilstandsvurdering: | Det er enkelte hakk/merker i overflater, samt noe ujevnheter og knirk, forholdet må sees i sammenheng med punkt "etasjeskiller"<br><br>TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1 |

---

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>- Trepanel.<br>- For øvrig malt betong.<br><br>1. etasje:<br>- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.<br>- En tapetsert vegg. |
| Tilstandsvurdering: | Overflater i felles arealer er ikke vurdert. TG: 1 |

---

Overflater på innvendig himling

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>- Sparklet og malte plater.<br><br>1. etasje:<br>- Sparklet og malte plater.<br><br>Himlingshøyder<br>ca. 2,13 m målt i kjellerstue.<br>ca. 2,44 m målt i stue. | |
| Tilstandsvurdering: | Overflater i felles arealer er ikke vurdert. | TG: 1 |

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

Elektrisk anlegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br>Sikringstavle med jordfeilautomater.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 2024-06-03 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Opplegg for nytt kjøkken.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 2023-12-01 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Utskifting av gamle stikk, opplegg for nye, skifte et par sikringer, sette opp lamper, sette opp ladestasjon<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 2025-04-04 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Nytt bad kjeller<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradert i senere tid, for øvrig ukjent dato.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2016. |
| Tilstandsvurdering: | Deler av det elektriske anlegget er av eldre/ukjent dato, og kan dermed ha økt risiko for overbelastning og varmgang. Anlegget kan også ha begrenset kapasitet og redusert driftssikkerhet.<br>Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. |

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Våtrommet ble etablert i 2025, det er krav om at boligen skal ha FDV dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Det er fremvist fakturaer for utførende håndverkere.

---

Våtromsgulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Mikrosement
Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtromsvegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Mikrosement.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og ett veggskap med speil fronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

Våtrom - vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Tyder

Generelle opplysninger – Felles vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Felles vaskerom i kjeller.
Betongoverflater.
Sluk i støpejern, uten klemring.
Utslagskum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskiner.
Ventilasjon via friskluftsventiler.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og eventuelt vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Vaskerom tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer.

TG: 2

---

Hulltaking bad – Felles vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

---

Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad av eldre dato.
Det bør påregnes kostnader til oppgraderinger.

---

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg.
Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd, samt nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Våtromsmaling

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speil fronter og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og dusj i badekar.

Tilstandsvurdering: Det er trevirke/organisk materiale i dusjens våtsone, opphenget til selve dusjarmaturet.

Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnte forhold. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det er utført fuktsøk fra kjeller underliggende i tilknytning til avløpsrøret fra våtrommet, det er ikke funnet indikasjoner på fukt, det er også utført enkelte målinger fra luke i kjøkken, det bemerkes at det ikke var mulig å utføre fuktsøk direkte bakomliggende dusjen, grunnet plassering av oppvaskmaskin.

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vegard Lilloe Svendsen | 9578-5999-4-2541122 | 2026-05-27 16:15:19 |
| Valentina Moreno | 9578-5999-4-1964931 | 2026-05-27 16:18:55 |

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
27. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0147/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Øvre Ljanskoll vei 8, 1169 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Vegard Lilloe, Valentina Lilloe

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. oktober 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP729680
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Etablert bad i kjeller i 2025. Konstantbygg AS bygde badet inkludert pigging av gulv, etablering av branncelle og membran. MerElektro AS utførte det elektriske. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid og montering av baderomsmøbler. Byggmester og Takstmann Haagensen AS la mikrosement. Forrige eier fikk bygd om avløp tilknyttet bad i 1.etasje. Firma: Rør og Kjøkken.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Etablert bad i kjeller i 2025. Konstantbygg AS bygde badet inkludert membran. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid. Forrige eier fikk bygd om avløp og byttet waterguard tilknyttet bad i 1.etasje. Firma: Rør og Kjøkken.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Etablert bad i kjeller i 2025. Konstantbygg AS bygde badet inkludert pigging av gulv, etablering av branncelle og membran. MerElektro AS utførte det elektriske. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid og montering av baderomsmøbler. Byggmester og Takstmann Haagensen AS la mikrosement. Vi har fakturaer på utført arbeid på bad i kjeller, samt bilder av vann og avløp fra rørlegger i kjeller.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firma: BO Håndverk Thomas Erichsen. Nytt fotbeslag rundt pipe og noen rupanel ble byttet ut på taket grunnet råteskade i 2020.

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Forrige eier flyttet nedløp vekk fra hjørnene på huset

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Generell oppgradering av det elektriske anlegget i 2023, inkludert montering av elbillader. Elektrisk arbeid tilknyttet oppussing av kjøkken i 2024. Elektrisk arbeid tilknyttet etablering av bad i kjeller i 2025. Vi har sluttrapport fra elektriker. El#effekt utførte følgende for forrige eier:installert gulvvarme, stikk og koblingspunkt, 1etg. Nordstrand elektro utførte følgende for forrige eier: installert nye kurser kjeller, ny kurs sov, stikk kjeller, gulvfolie kjeller, byttet armatur bad, frakobling fra fellesanlegg,

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2023

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** MerElektro AS i 2023.

---

### 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:** Pusset opp kjøkken i 2024 Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid. Etablert bad i kjeller i 2025. Wamberg Rør og Flis AS utførte rørleggerarbeid. Forrige eier fikk bygd om avløp og byttet waterguard tilknyttet bad i 1.etasje. Firma: Rør og Kjøkken.

---

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

Ja, ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Arbeid som er utført:** Kjeller- og loftsarealet var felles for alle boenhetene og innredet som boder. Disse arealene ble fordelt på generalforsamling i 2019, slik at første etasje fikk arealet under sin enhet og andre etasje fikk arealet over sin enhet. Forrige eier bygde om kjeller inkludert bygging av trapp og nye vinduer. Vi har søkt Plan- og bygningsetaten om å få kjelleren godkjent for varig opphold og det foreligger ferdigattest. Utebod ved nord/øst hjørnet ble oppført i sep 2020 og har ferdigattest.

---

**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?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Løpende måling ved AirThings View Plus. Gjennomsnitt 11 januar 2026-21.april 2026: 70 Bq/m3

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Forrige eier opplevde lekkasjer ved tømming av badekar. Utbedret av Rør og Kjøkken

---

**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:** Ikke pipe tilknyttet vår del.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke utover det som er å forvente etter boligens alder. Forrige eier oppleve fuktutslag i kjelleren. Utbedret ved å flyttet nedløp vekk fra hjørnene på huset.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Sikringen gikk ved bruk av for mange kjøkkenapparater. Utbedret med flere kurser ifb nytt kjøkken

---

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

Ja

**Beskriv:** Sprekk over inngangsparti på østsiden.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det ble utført rørinspeksjon for noen år tilbake fra fellesvaskerom og ut mot hage. Det ble observert et brudd/ skade på avløpsrør under hage. Det vil bli innført strømpe i røret når det blir nødvendig.

---

**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:** Observert rundt 15 skjeggkre siden vi flyttet inn i 2023. Nabo har hatt maur i kjeller, dette er utbedret.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Lite nøkk av platetoppen er brukket av. Lyslister i kjellergang, kjellerstue, og soverommene virker ikke alltid. Vanskelig å regulere varmtvann i badekar i 1.etasje

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2023

---

**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?** Tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2023

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Oppgradering og utbygging av to av naboeiendommene Vann- og avløpsetaten oppgraderer distribusjonsnettet i området. Byggetillatelse for oppføring av enebolig i Kollstien 1. Omfattet av småhusplanen.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** I prosess med å innhente prisestimat på å legge strømpe i felles kloakkledning.

---

**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: 13-0147/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Valentina Moreno** | **2026-05-27** | **Vegard Lilloe Svendsen** | **2026-05-27** |

Identifikasjon

Valentina Moreno

Identifikasjon

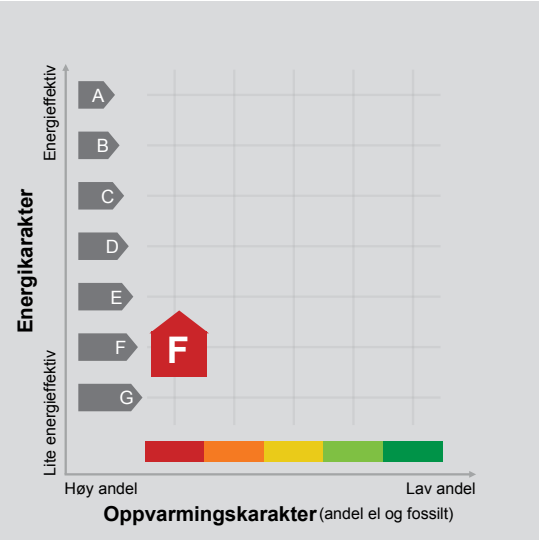
Vegard Lilloe Svendsen

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Øvre Ljanskoll vei 8 |
| Postnummer | 1169 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 194 |
| Bruksnummer | 360 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80455461 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 04b28ea9-8fab-44a7-ac05-d67869cd66bf |
| Dato | 09.08.2023 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 1956 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 117 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Øvre Ljanskoll vei 8
Postnummer: 1169
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 09.08.2023 15:18:14
Energimerkenummer: 04b28ea9-8fab-44a7-ac05-d67869cd66bf

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 194
Bruksnummer: 360
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80455461

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## Tiltak på elektriske anlegg

Vår ref: 13-0147/26
Oslo, 21.04.2026

**Megleropplysninger på Øvre Ljanskoll vei 8 - aksjenr. i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| **Navn** | **Adresse** | **Fødselsdato** |
|---|---|---|
| Vegard Lilloe | Etterstadsletta 75B, 1169 Oslo | 20.07.1992 |
| Valentina Lilloe | Etterstadsletta 75B, 1169 Oslo | 16.01.1991 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn: Bente Bastiansen | Tlf.: 97673258 | E-post.: beelba@gmail.com | |
| INFORMASJON OM EIENDOMMEN | | | | |
| Aksjeselskapets eiendommer: | Gnr.: 194 | Bnr.: 360 | Snr.: | Kommune: 0301 Oslo |
| Aksjeselskapets org.nr: | 934858824 | Tomten er ☒ eiet ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvem har sendt varselet? ØLV5 Tilbygg på baksiden | | |
| Foreligger det ferdigattest? | ☐ Ja ☐ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene? | ☐ Ja ☒ Nei | |
| Forsikring for aksjeselskapet | Forsikringsselskap og polisenr.: If, SP729680 | | | |
| Har aksjeselskapet hussoppforsikring? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. | | |
| PARKERING OG GARASJE | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? Carport | ☒ Ja ☐ Nei | Plassens nummer: 3 | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | Følger med leiligheten | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet? | ☒ Ja ☐ Nei | Evt. kostnad ved utbygging: Koblet til eget sikringskap | Beløp kr | |

| DYREHOLD | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Er dyrehold tillatt? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? ? | | | |
| Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet? | ☐ Ja ☒ Nei | Antall dagers forkjøpsrett: | | | |
| Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvilke? | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☒ Ja ☒ Nei | Evt. vedtektsbestemmelse: Se vedtekter. Ikke kjøp for utleie | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styreleder Bente Bastiansen | | | |

| LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aksjeselskapets långiver(e): | | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | o | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er aksjens andel fellesgjeld? | | Kr | | | | |
| Har aksjeselskapet formue? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr | Hva er aksjens andel formue? Kr | | | |
| Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen? | ☐ Ja ☒ Nei | | | | | |

| HUSLEIE OG ANDRE KOSTNADER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Husleie pr. mnd. | Kr 3500,00 | Er det restanse? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, restanse kr |
| Forfallsdato: | 1. mnd | Husleien inkluderer: Kom.avg., fellesstrøm, forsikringer, regnskap, løp.utg. | | |
| Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Alt går til daglige utgifter. | | | | |
| Avregnes husleien? | ☐ Ja ☒ Nei | Er det planlagt endringer av husleien? | ☐ Ja ☒ Nei | |
| Hvis ja, ny husleie: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | |
| Har aksjeselskapet sikringsfond? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap? | | |

| POSTER TIL SKATTEMELDINGEN | | | |
|---|---|---|---|
| Aksjens renteinntekter kr: | | Aksjens renteutgifter kr: | |

| GEBYR | | | |
|---|---|---|---|
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr 5000 | Kontonummer for betaling: 50632003258 |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr 2500 | Kontonummer for betaling: 50631000743 |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: |

| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |
|---|
| Skriv her: |

**For Mangler data**

Oslo 22.april 2026
Sted, dato

Bente Bastiansen (sign.)
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.arnebergbauer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

**Faktura kan sendes til:**

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
+47 917 53 255 / i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

# ØVRE LJANSKOLL VEI 8 A/S

Org.nr. 934 858 824

**Møtereferat Generalforsamling Øvre Ljanskoll Vei 8 AS**

Tirsdag 21.april 2026 kl. 19.00 hos Fredrik og Margrethe.
Til stede: Bente Bastiansen, Inger Røkås, Valentina Lilloe, Fredrik Jacobsen, Margrethe Klokkehaug.

Agenda:
1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder.
3. Godkjenning av styrets årsberetning.
4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap.
5. Valg av nytt styre.
6. Vedlikehold og oppgradering av Øvre Ljanskoll Vei 8 ila 2026.
7. Evt. Innkomne forslag.

- Endre strømtilførsel til vaskemaskiner i vaskerom fra felles strømuttak til private sikringsskap. Mer rettferdig fordeling av utgifter, billigere med privat enn bedriftsstrøm.
-Trekke strømpe i avløpsledning fra huset og ut til hovedledning i Øvre Ljanskollvei
-Fylle mer grus i carporten
-Dugnad
- Male inngangspartiet

Referat:
1. Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Bente valgt til møteleder.

3. Styrets årsberetning godkjent uten innsigelser.

4. Årsregnskapet er godkjent.
   Må sendes Brønnøysund senest 31.juli

5. Valg av styre
   Bente gjenvalgt som styreleder og regnskapsansvarlig foreløpig. Inger, Margrethe og Valentina er gjenvalgt som styremedlemmer.
   Bente ønsker å gå av som leder og kasserer etter flere år ved roret. Fortsetter 1 år til.

   Styret: Bente Bastiansen, daglig leder + regnskapsansvarlig
   Valentina Lilloe, styremedlem
   Inger Røkås, styremedlem
   Margrethe Klokkehaug, styremedlem

6. Vedlikehold og oppgradering av Øvre Ljanskollvei 8 AS

-Undersøke kostnad ved å trekke strømpe i avløpsledning ut til hovedkloakk i veien ifm oppgradering til ny hovedledninger i Øvre Ljanskollvei. Vi vurderer spleis.

-Ønske om å beise inngangspartiet. Inger ønsker ny ytterdør (dyrt)

- Innrede/ rydde i sykkel/ uteboden, fortsatt ikke gjort.

- Dugnad i haven er bestemt til 12.mai etter jobb. Frisere tujabusk og trær. Fjerne busk og trær på sydtomten.
- Loftstrapp vinduene i toppen av trappen burde skiftes. Er 70 år og glisne.

7. Evt.

Margrethe lager liste over gressklipping og snømåking, som alle må følges, evt. bytte innbyrdes. Gresset bør klippes ca hver 10. dag.

Forslag ang strøm i vaskerom utsettes til nye eiere overtar hos Valentina og Vegard.
Nytt styremøte med nye eiere når nye eiere har flyttet inn.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bente Bastiansen | Inger Røkås | Margrethe Klokkehauge | Valentina Lilloe |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem |
| Sign. | Sign. | Sign. | Sign. |

# ØVRE LJANSKOLL VEI 8 A/S

Org.nr. 934 858 824

**Møtereferat Generalforsamling Øvre Ljanskoll Vei 8 AS**

Tirsdag 24.juni 2025 kl. 18.00 hos Inger.
Til stede: Bente Bastiansen, Inger Røkås, Valentina Lilloe, Nina Bjerke.

Agenda:
1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av møteleder.
3. Godkjenning av styrets årsberetning.
4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap.
5. Valg av nytt styre.
6. Vedlikehold og oppgradering av Øvre Ljanskoll Vei 8 ila 2025.
7. Evt. Innkomne forslag.
   Øke husleien med kr 500.00 pr. mnd
   Endre strømtilførsel til vaskemaskiner i vaskerom fra felles strømuttak til private sikringsskap. Mer rettferdig fordeling av utgifter, billigere med privat enn bedriftsstrøm.

Referat:
1. Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Bente valgt til møteleder.

3. Styrets årsberetning godkjent uten innsigelser.

4. Årsregnskapet er godkjent.
   Det ble besluttet å øke husleien til kr 3500,00 pr mnd. Gjeldende fra 1.juli 2025 grunnet Økte utgifter generelt.

5. Valg av styre
   Bente gjenvalgt som styreleder og regnskapsansvarlig foreløpig. Inger, Nina og Valentina er gjenvalgt som styremedlemmer.
   . Bente ønsker å gå av som leder og kasserer etter flere år ved roret.
   Det er fortsatt ingen som er villig til å ta over som styreleder ennå. Det blir fort dyrt å sette vervene til
   andre. Bente fortsetter ett år til som kasserer og delvis leder, Valentina vurderer
   å overta vervet men ønsker å snakke med sin mann. Må ha skriftlig info om hva jobben innebærer.

Styret: Bente Bastiansen, daglig leder + regnskapsansvarlig
Valentina Lilloe, styremedlem, delvis leder
Inger Røkås, styremedlem
Nina Bjerke, styremedlem
.

6. Vedlikehold og oppgradering av Øvre Ljanskollvei 8 AS

- Innrede uteboden, fortsatt ikke gjort.
- Dugnad i haven er bestemt til? Frisere busker og trær. Male porten, beise/male inngangspartiet ++
  Loftstrapp vinduene i toppen av trappen burde skiftes. Er 70 år og glisne.

7. Evt.

Nina lager liste over gressklipping og snømåking, som alle må følges, evt. bytte innbyrdes. Gresset bør klippes ca hver 10. dag.

Forslag ang strøm i vaskerom utsettes til nye eiere overtar hos Nina og Thomas i august.
Nytt styremøte med nye eiere i august når nye eiere har flyttet inn etter Nina og Thomas.

.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bente Bastiansen/sign. | Inger Røkås/sign. | Nina Bjerke/sign. | Valentina Lilloe/sign. |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem |
| Sign. | Sign. | Sign. | Sign. |

# ØVRE LJANSKOLL VEI 8 A/S
Org.nr. 934 858 824

## ÅRSBERETNING FOR 2025

### 1. Virksomhetens art og lokalisering
Selskapet eier Øvre Ljanskollvei 8, gårds-/bruksnr: 194.360.0.0/1, og ivaretar eiendommen på vegne av dens eiere/beboere. Selskapet er lokalisert på samme sted.

### 2. Stilling og resultat
Utgifter til elektrisitet har ligget litt høyere enn samme nivå som i 2024, altså relativt høyt. Men det er nettleien som har økt betraktelig i år også og ikke selve strømmen. (Vi har fom 2026 gått over til Norgespris.)
Kommunale utgifter har økt med 10%, fra 2024 og vil antagelig fortsette å øke på vann og kloakkavgifter.
Forsikringen går stadig litt opp hvert år med i underkant av 10%.
Regnskapsmessig sparer vi ikke så mye lenger, DNB har økt mnd. gebyret til kr 435 pr mnd.
Vi økte husleien med kr 500,00 fra 1.juli 2025 for å ha en litt høyere buffer på konto.
Mye av utgiftene til nr. 8 er basert på spleis og dugnad. Vi opparbeider stadig en liten buffer i banken, men det er alltid noe å bruke den på. Vi har hatt noen utgifter på elektrikerarbeid i bod og rørlegger i vaskerom ( skiftet ekspansjonskar).
Det er solide merverdier i eiendommen utover bokført verdi kr 345 555,-.
Styret er fornøyd med drift og stilling.

### 3. Fortsatt drift
Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.
Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelse av årsregnskapet. Årets overskudd kr.12280,38 er foreslått overført til opptjent egenkapital. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse fra selskapet i 2025.

**4. Endring**
Ila året har vi fått nye eiere i H0101. Nina og Thomas solgte sin leilighet i august til Margrethe Klokkerhaug og Fredrik Jacobsen. Velkommen!

Selskapets aksjekapital (8 aksjer a kr. 12 500,00) pr 31.12.2025 er fordelt slik:

| *Navn* | | | |
|---|---|---|---|
| Bente Bastiansen | H0202 | 2 aksjer | 25% |
| Margrethe Klokkerhaug/ Fredrik Jacobsen | H0101 | 2 aksjer | 25% |
| Inger Rødland Røkås | H0201 | 2 aksjer | 25% |
| Valentina Lilloe/ Vegard Lilloe | H0102 | 2 aksjer | 25% |

**5. Vedlikehold**
Badet til H0102 i kjeller er ferdig. De jobber med å få godkjent areal utvidelsen i kjeller godkjent hos Plan og Bygg. Det meste av bod, vaskerom og fellesareal er under kontroll. Sjekket årlig elektrisitet ( sikringsskap, kontakter etc.) Pålagt av kommunen. UteståLampen på hjørnet av huset kortsluttet og må byttes når isen har smeltet. Vi må også tenke på at kloakkledningen (soil som vi tidligere har påvist 2 brudd i toppen av røret) fra huset og ut til hoved kloakk på andre siden av Øvre Ljanskollvei, må legges strømpe i etter hvert. (billigst) Kommunen jobber med utskifting av vann og avløp på hele Øvre Ljanskollen nå, kommer hit etter hvert.
Loftsvinduene i trappeoppgangen bør byttes ut. De er temmelig slitne etter 70 år.

Alle verandaer/ terrasser må oljes/beises ved behov av hver enhetseier.

**6. Arbeidsmiljø**
Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024. Øvre Ljanskoll vei 8 A/S har hatt full likestilling i styret siden oppstart.

**7. Ytre miljø**
Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø.

Oslo 16.02.2026
Styret for Øvre Ljanskoll vei 8 A/S

| Bente Bastiansen | Inger Rødland Røkås | Valentina Lilloe | Margrethe Klokkerhaug |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem |
| Sign. | Sign. | Sign. | Sign. |

**VEDTEKTER**

for Øvre Ljanskollvei 8 AS, org. nr.934 858 824 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 5.desember 2023, sist endret den …5.april 2017

## 1. FORMÅL

Øvre Ljanskollvei 8 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å oppføre og drive nybygg på eiendommen gnr. 194, bnr. 360, Øvre Ljanskollen, Oslo.

## 2. FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD

Selskapets forretningskontor skal ligge i Oslo.

## 3. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

### 3-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 000 fordelt på 8 aksjer á kr 12 500, fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

### 3-2 Sameie i aksjer mm

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 7.

(3) De respektive aksjepar jf. pkt. 6 (3) må eies av den (eller de samme) person (er).

### 3-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 3 i vedtektene. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

## 4. SELSKAPETS SIGNATUR

Selskapet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap

## 5. ANTALL STYREMEDLEMMER

Selskapets styre skal bestå av 2-4 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

## 6. BORETT

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapets eiendom og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Boretten til eiendommen fordeler seg slik:

a) Aksje nr. 1 og 5 har borett til leilighet nr. 1 (H-0101)
b) Aksje nr. 2 og 6 har borett til leilighet nr. 2 (H-0201)
c) Aksje nr. 3 og 7 har borett til leilighet nr. 3 (H-0102)
d) Aksje nr. 4 og 8 har borett til leilighet nr. 4 (H-0202)

(4) Det kan ved enstemmig vedtak på generalforsamling besluttes at areal som i dag er felles skal fordeles på aksjeeierne på de nærmere vilkår som fastsettes i den forbindelse. Dette areal skal i så fall tillegges de respektive boretter og boliger.

## 7. BRUKSOVERLATING

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen inntil tre år.
- Aksjeeieren er en juridisk person.
- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## 8 VEDLIKEHOLD

### 8-1 Aksjeeierens bruk og vedlikeholdsplikt

(1) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(2) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Vedlikeholdet omfatter også utskiftning av leilighetens vinduer og glass, samt ytterdør til leiligheten. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for ytre vedlikehold av vinduer, utenom når det er behov for samlet vedlikehold av bygningenes vinduer.

(5) Aksjeeieren skal vedlikeholde sin egen balkong eller terrasse,

(6) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til selskapets felles-/hovedledning.

(7) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapets styre.

(10) Aksjeeieren skal sørge for å ha nødvendig godkjent brannalarm/røykvarsler i leiligheten, samt vedlikeholde denne og sørge for at den fungerer til enhver tid. Aksjeeier er ansvarlig for at brannvernutstyr er tilgjengelig i leiligheten og at det.

(11) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(12) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(13) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen samt regler om den enkelte aksjeeiers plikt til å delta i løpende vedlikehold og stell av eiendom og tomt

### 8-2 Selskapets vedlikeholdsplikt mm

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdør til huset, reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av alle vinduer til kjeller, loft og fellesareal. Ytre vedlikehold av leilighetenes vinduer er innenfor selskapets ansvar når det er behov for samlet vedlikehold av bygningenes vinduer.

(3) Selskapet sørger for brannvarslingsanlegg i oppgangene, kjeller og loft. Selskapet skal sørge for at varslingsanlegget fungerer til enhver tid.

(4) Forsikring

Selskapet skal holde eiendommen fullverdiforsikret

## 9 FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

9.1 Felleskostnader fordeles mellom aksjeeierne med lik del

9.2 Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

9.3 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.4 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 10 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Den ordinære generalforsamling skal:

(1) Fastsette resultatregnskap og balanse for foregående regnskapsår, avsluttet pr. 31.12

(2) Treffe bestemmelse om anvendelse av disponibelt overskudd, eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og om utdeling av utbytte.

(2b) Velge styremedlemmer

(3) Fastsette godtgjørelse til styremedlemmer

(4) Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen og følger av loven.

## 11 DIVERSE

For så vidt angår spørsmål hvorom det ikke er truffet bestemmelse i nærværende vedtekter, skal reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning og borettslagslovens kapittel 5 følges.

****

# Kontoutskrift hovedbok

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Fra dato: 01.01.2025, Til dato: 31.12.2025



| Bilagsnr. | Dato | Tekst | Periode | Mva | Fakturanr | Prosjekt | Avdeling | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1100 - Bygninger** | | | | | | | | |
| | 01.01.2025 | Inngående saldo | 0 | | | | | 345 555,00 |
| **Sum 1100 - Bygninger** | | | | | | | | **345 555,00** |
| **1920 - Bankinnskudd** | | | | | | | | |
| | 01.01.2025 | Inngående saldo | 0 | | | | | 26 296,49 |
| 1-2025 | 01.01.2025 | Omkostninger | 1 | | | | | -80,00 |
| 2-2025 | 02.01.2025 | Regnskapshonorar | 1 | | | | | -311,25 |
| 3-2025 | 02.01.2025 | If forsikr. | 1 | | | | | -2 836,00 |
| 4-2025 | 02.01.2025 | Husleie Bastiansen | 1 | | | | | 2 700,00 |
| 5-2025 | 02.01.2025 | Husleie Røkås | 1 | | | | | 3 000,00 |
| 6-2025 | 02.01.2025 | Husleie Bjerke | 1 | | | | | 3 000,00 |
| 7-2025 | 02.01.2025 | Husleie Lilloe | 1 | | | | | 3 000,00 |
| 8-2025 | 20.01.2025 | Wamberg rør og flis | 1 | | | | | -15 587,25 |
| 9-2025 | 21.01.2025 | Fortum strøm | 1 | | | | | -2 096,61 |
| 10-2025 | 27.01.2025 | Arkivpermer | 1 | | | | | -60,00 |
| 11-2025 | 29.01.2025 | Lyspærer | 1 | | | | | -79,90 |
| 13-2025 | 03.02.2025 | Regnskap | 2 | | | | | -311,25 |
| 12-2025 | 03.02.2025 | Gebyrer | 2 | | | | | -81,50 |
| 14-2025 | 03.02.2025 | If forsikr. | 2 | | | | | -2 829,00 |
| 15-2025 | 03.02.2025 | Husleie Bastiansen | 2 | | | | | 2 700,00 |
| 16-2025 | 03.02.2025 | Husleie Bjerke | 2 | | | | | 3 000,00 |
| 17-2025 | 03.02.2025 | Husleie Røkås | 2 | | | | | 3 000,00 |
| 18-2025 | 03.02.2025 | Husleie Lilloe | 2 | | | | | 3 000,00 |
| 19-2025 | 21.02.2025 | Fortum strøm | 2 | | | | | -2 042,68 |
| 20-2025 | 03.03.2025 | Omkostninger | 3 | | | | | -69,00 |
| 21-2025 | 03.03.2025 | Regnskap | 3 | | | | | -311,25 |
| 22-2025 | 03.03.2025 | If forsikr. | 3 | | | | | -2 829,00 |
| 23-2025 | 03.03.2025 | Husleie Bastiansen | 3 | | | | | 2 700,00 |
| 24-2025 | 03.03.2025 | Husleie Lilloe | 3 | | | | | 3 000,00 |
| 25-2025 | 03.03.2025 | Husleie Røkås | 3 | | | | | 3 000,00 |
| 26-2025 | 03.03.2025 | Husleie Bjerke | 3 | | | | | 3 000,00 |
| 27-2025 | 20.03.2025 | Fortum strøm | 3 | | | | | -2 005,68 |
| 28-2025 | 25.03.2025 | Komm.avg | 3 | | | | | -15 815,90 |
| 29-2025 | 01.04.2025 | Gebyrer | 4 | | | | | -77,00 |
| 30-2025 | 01.04.2025 | Regnskap | 4 | | | | | -311,25 |
| 31-2025 | 01.04.2025 | If forsikr. | 4 | | | | | -2 829,00 |
| 32-2025 | 01.04.2025 | Husleie Bastiansen | 4 | | | | | 2 700,00 |
| 33-2025 | 01.04.2025 | Husleie Røkås | 4 | | | | | 3 000,00 |
| 34-2025 | 01.04.2025 | Husleie Lilloe | 4 | | | | | 3 000,00 |
| 35-2025 | 01.04.2025 | Husleie Bjerke | 4 | | | | | 3 000,00 |
| 36-2025 | 22.04.2025 | Fortum strøm | 4 | | | | | -1 815,80 |
| 37-2025 | 02.05.2025 | Omkostninger | 5 | | | | | -44,00 |
| 38-2025 | 02.05.2025 | Regnskap | 5 | | | | | -311,25 |
| 39-2025 | 02.05.2025 | If forsikr. | 5 | | | | | -2 829,00 |
| 40-2025 | 02.05.2025 | Husleie Bastiansen | 5 | | | | | 2 700,00 |
| 41-2025 | 02.05.2025 | Husleie Lilloe | 5 | | | | | 3 000,00 |

# Kontoutskrift hovedbok

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Fra dato: 01.01.2025, Til dato: 31.12.2025



| Bilagsnr. | Dato | Tekst | Periode | Mva | Fakturanr | Prosjekt | Avdeling | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 42-2025 | 02.05.2025 | Husleie Bjerke | 5 | | | | | 3 000,00 |
| 43-2025 | 02.05.2025 | Husleie Røkås | 5 | | | | | 3 000,00 |
| 44-2025 | 22.05.2025 | Fortum strøm | 5 | | | | | -1 819,02 |
| 45-2025 | 26.05.2025 | Komm.avg | 5 | | | | | -15 855,77 |
| 52-2025 | 02.06.2025 | Husleie Lilloe | 6 | | | | | 3 000,00 |
| 51-2025 | 02.06.2025 | Husleie Røkås | 6 | | | | | 3 000,00 |
| 50-2025 | 02.06.2025 | Husleie Bjerke | 6 | | | | | 3 000,00 |
| 49-2025 | 02.06.2025 | Husleie Bastiansen | 6 | | | | | 2 700,00 |
| 48-2025 | 02.06.2025 | If forsikr. | 6 | | | | | -2 829,00 |
| 47-2025 | 02.06.2025 | =mkost.inkl.års0ppgjør | 6 | | | | | -1 826,08 |
| 46-2025 | 02.06.2025 | Omkost. | 6 | | | | | -52,00 |
| 53-2025 | 04.06.2025 | Tilbakebet.årsregnskap | 6 | | | | | 1 498,75 |
| 54-2025 | 10.06.2025 | Hagemøbler | 6 | | | | | -2 999,00 |
| 55-2025 | 24.06.2025 | Fortum strøm | 6 | | | | | -1 929,76 |
| 56-2025 | 01.07.2025 | If forsikr | 7 | | | | | -2 829,00 |
| 57-2025 | 01.07.2025 | Husleie Røkås | 7 | | | | | 3 500,00 |
| 58-2025 | 01.07.2025 | Husleie bastiansen | 7 | | | | | 3 200,00 |
| 59-2025 | 01.07.2025 | Husleie Lilloe | 7 | | | | | 3 500,00 |
| 60-2025 | 01.07.2025 | Husleie Bjerke | 7 | | | | | 3 500,00 |
| 62-2025 | 01.07.2025 | Omkostninger | 7 | | | | | -74,50 |
| 63-2025 | 01.07.2025 | Regnskap | 7 | | | | | -435,00 |
| 61-2025 | 22.07.2025 | Fortum strøm | 7 | | | | | -1 642,14 |
| 64-2025 | 01.08.2025 | Gebyr | 8 | | | | | -50,50 |
| 65-2025 | 01.08.2025 | Regnskap | 8 | | | | | -435,00 |
| 66-2025 | 01.08.2025 | If forsikr | 8 | | | | | -2 829,00 |
| 67-2025 | 01.08.2025 | Husleie Bastiansen | 8 | | | | | 3 200,00 |
| 68-2025 | 01.08.2025 | Husleie Røkås | 8 | | | | | 3 500,00 |
| 69-2025 | 01.08.2025 | Husleie Lilloe | 8 | | | | | 3 500,00 |
| 70-2025 | 04.08.2025 | Husleie Bjerke | 8 | | | | | 3 500,00 |
| 71-2025 | 18.08.2025 | Styremøte | 8 | | | | | -1 148,00 |
| 72-2025 | 21.08.2025 | Fortum strøm | 8 | | | | | -1 681,74 |
| 73-2025 | 22.08.2025 | Komm.avg term3 | 8 | | | | | -14 917,39 |
| 74-2025 | 26.08.2025 | Eierskiftegebyr | 8 | | | | | 5 000,00 |
| 75-2025 | 01.09.2025 | If forsikring | 9 | | | | | -2 829,00 |
| 76-2025 | 01.09.2025 | Husleie Bastiansen | 9 | | | | | 3 200,00 |
| 77-2025 | 01.09.2025 | Husleie Lilloe | 9 | | | | | 3 500,00 |
| 78-2025 | 01.09.2025 | Husleie Røkås | 9 | | | | | 3 500,00 |
| 79-2025 | 02.09.2025 | Omkostninger | 9 | | | | | -76,00 |
| 80-2025 | 02.09.2025 | Regnskap | 9 | | | | | -435,00 |
| 81-2025 | 22.09.2025 | Fortum Strøm | 9 | | | | | -1 773,28 |
| 82-2025 | 22.09.2025 | Husleie Jacobsen sept. | 9 | | | | | 3 500,00 |
| 83-2025 | 25.09.2025 | Husleie Jacobsen okt. | 9 | | | | | 3 500,00 |
| 84-2025 | 01.10.2025 | Gebyr | 10 | | | | | -69,00 |
| 85-2025 | 01.10.2025 | Regnskap | 10 | | | | | -435,00 |
| 86-2025 | 01.10.2025 | If forsikr. | 10 | | | | | -2 829,00 |
| 87-2025 | 01.10.2025 | Husleie Bastiansen | 10 | | | | | 3 200,00 |
| 88-2025 | 01.10.2025 | Husleie Lilloe | 10 | | | | | 3 500,00 |
| 89-2025 | 01.10.2025 | Husleie Røkås | 10 | | | | | 3 500,00 |

# Kontoutskrift hovedbok

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Fra dato: 01.01.2025, Til dato: 31.12.2025



| Bilagsnr. | Dato | Tekst | Periode | Mva | Fakturanr | Prosjekt | Avdeling | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 90-2025 | 18.10.2025 | Brev til bank | 10 | | | | | -31,00 |
| 91-2025 | 20.10.2025 | Skilt til postkasse | 10 | | | | | -189,00 |
| 92-2025 | 21.10.2025 | Fortum strøm | 10 | | | | | -1 764,53 |
| 93-2025 | 27.10.2025 | Kom.avg.term4 | 10 | | | | | -14 917,39 |
| 94-2025 | 27.10.2025 | Husleie Jacobsen nov | 10 | | | | | 3 500,00 |
| 95-2025 | 03.11.2025 | Omkostninger | 11 | | | | | -88,00 |
| 96-2025 | 03.11.2025 | Regnskap | 11 | | | | | -435,00 |
| 97-2025 | 03.11.2025 | If forsikring | 11 | | | | | -2 829,00 |
| 98-2025 | 03.11.2025 | Husleie Bastiansen | 11 | | | | | 3 200,00 |
| 99-2025 | 03.11.2025 | Husleie Røkås | 11 | | | | | 3 500,00 |
| 100-2025 | 03.11.2025 | Husleie Lilloe | 11 | | | | | 3 500,00 |
| 101-2025 | 24.11.2025 | Fortum strøm | 11 | | | | | -1 871,81 |
| 102-2025 | 25.11.2025 | Husleie Jacobsen | 11 | | | | | 3 500,00 |
| 103-2025 | 01.12.2025 | Gebyr | 12 | | | | | -144,00 |
| 104-2025 | 01.12.2025 | Rregnskapshonorar | 12 | | | | | -435,00 |
| 105-2025 | 01.12.2025 | If forsikring | 12 | | | | | -2 829,00 |
| 106-2025 | 01.12.2025 | Husleie Bastiansen | 12 | | | | | 3 200,00 |
| 107-2025 | 01.12.2025 | Husleie Røkås | 12 | | | | | 3 500,00 |
| 108-2025 | 01.12.2025 | Husleie Lilloe | 12 | | | | | 3 500,00 |
| 109-2025 | 19.12.2025 | Fortum strøm | 12 | | | | | -1 925,89 |
| 110-2025 | 30.12.2025 | Elektriker feildiagnose ute | 12 | | | | | -1 796,00 |
| **Sum 1920 - Bankinnskudd** | | | | | | | | **38 576,87** |
| **2000 - Aksjekapital** | | | | | | | | |
| | 01.01.2025 | Inngående saldo | 0 | | | | | -100 000,00 |
| **Sum 2000 - Aksjekapital** | | | | | | | | **-100 000,00** |
| **2050 - Annen egenkapital** | | | | | | | | |
| | 01.01.2025 | Inngående saldo | 0 | | | | | -271 851,49 |
| 112-2025 | 31.12.2025 | Overføring annen egenkapital | 12 | | | | | -12 280,38 |
| **Sum 2050 - Annen egenkapital** | | | | | | | | **-284 131,87** |
| **3600 - Leieinntekt fast eiendom, unntatt avgiftsplikt** | | | | | | | | |
| 4-2025 | 02.01.2025 | Husleie Bastiansen | 1 | | | | | -2 700,00 |
| 5-2025 | 02.01.2025 | Husleie Røkås | 1 | | | | | -3 000,00 |
| 6-2025 | 02.01.2025 | Husleie Bjerke | 1 | | | | | -3 000,00 |
| 7-2025 | 02.01.2025 | Husleie Lilloe | 1 | | | | | -3 000,00 |
| 15-2025 | 03.02.2025 | Husleie Bastiansen | 2 | | | | | -2 700,00 |
| 16-2025 | 03.02.2025 | Husleie Bjerke | 2 | | | | | -3 000,00 |
| 17-2025 | 03.02.2025 | Husleie Røkås | 2 | | | | | -3 000,00 |
| 18-2025 | 03.02.2025 | Husleie Lilloe | 2 | | | | | -3 000,00 |
| 23-2025 | 03.03.2025 | Husleie Bastiansen | 3 | | | | | -2 700,00 |
| 24-2025 | 03.03.2025 | Husleie Lilloe | 3 | | | | | -3 000,00 |
| 25-2025 | 03.03.2025 | Husleie Røkås | 3 | | | | | -3 000,00 |
| 26-2025 | 03.03.2025 | Husleie Bjerke | 3 | | | | | -3 000,00 |
| 32-2025 | 01.04.2025 | Husleie Bastiansen | 4 | | | | | -2 700,00 |
| 33-2025 | 01.04.2025 | Husleie Røkås | 4 | | | | | -3 000,00 |

# Kontoutskrift hovedbok

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Fra dato: 01.01.2025, Til dato: 31.12.2025



| Bilagsnr. | Dato | Tekst | Periode | Mva | Fakturanr | Prosjekt | Avdeling | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34-2025 | 01.04.2025 | Husleie Lilloe | 4 | | | | | -3 000,00 |
| 35-2025 | 01.04.2025 | Husleie Bjerke | 4 | | | | | -3 000,00 |
| 40-2025 | 02.05.2025 | Husleie Bastiansen | 5 | | | | | -2 700,00 |
| 41-2025 | 02.05.2025 | Husleie Lilloe | 5 | | | | | -3 000,00 |
| 42-2025 | 02.05.2025 | Husleie Bjerke | 5 | | | | | -3 000,00 |
| 43-2025 | 02.05.2025 | Husleie Røkås | 5 | | | | | -3 000,00 |
| 52-2025 | 02.06.2025 | Husleie Lilloe | 6 | | | | | -3 000,00 |
| 51-2025 | 02.06.2025 | Husleie Røkås | 6 | | | | | -3 000,00 |
| 50-2025 | 02.06.2025 | Husleie Bjerke | 6 | | | | | -3 000,00 |
| 49-2025 | 02.06.2025 | Husleie Bastiansen | 6 | | | | | -2 700,00 |
| 57-2025 | 01.07.2025 | Husleie Røkås | 7 | | | | | -3 500,00 |
| 58-2025 | 01.07.2025 | Husleie bastiansen | 7 | | | | | -3 200,00 |
| 59-2025 | 01.07.2025 | Husleie Lilloe | 7 | | | | | -3 500,00 |
| 60-2025 | 01.07.2025 | Husleie Bjerke | 7 | | | | | -3 500,00 |
| 67-2025 | 01.08.2025 | Husleie Bastiansen | 8 | | | | | -3 200,00 |
| 68-2025 | 01.08.2025 | Husleie Røkås | 8 | | | | | -3 500,00 |
| 69-2025 | 01.08.2025 | Husleie Lilloe | 8 | | | | | -3 500,00 |
| 70-2025 | 04.08.2025 | Husleie Bjerke | 8 | | | | | -3 500,00 |
| 76-2025 | 01.09.2025 | Husleie Bastiansen | 9 | | | | | -3 200,00 |
| 77-2025 | 01.09.2025 | Husleie Lilloe | 9 | | | | | -3 500,00 |
| 78-2025 | 01.09.2025 | Husleie Røkås | 9 | | | | | -3 500,00 |
| 82-2025 | 22.09.2025 | Husleie Jacobsen sept. | 9 | | | | | -3 500,00 |
| 83-2025 | 25.09.2025 | Husleie Jacobsen okt. | 9 | | | | | -3 500,00 |
| 87-2025 | 01.10.2025 | Husleie Bastiansen | 10 | | | | | -3 200,00 |
| 88-2025 | 01.10.2025 | Husleie Lilloe | 10 | | | | | -3 500,00 |
| 89-2025 | 01.10.2025 | Husleie Røkås | 10 | | | | | -3 500,00 |
| 94-2025 | 27.10.2025 | Husleie Jacobsen nov | 10 | | | | | -3 500,00 |
| 98-2025 | 03.11.2025 | Husleie Bastiansen | 11 | | | | | -3 200,00 |
| 99-2025 | 03.11.2025 | Husleie Røkås | 11 | | | | | -3 500,00 |
| 100-2025 | 03.11.2025 | Husleie Lilloe | 11 | | | | | -3 500,00 |
| 102-2025 | 25.11.2025 | Husleie Jacobsen | 11 | | | | | -3 500,00 |
| 106-2025 | 01.12.2025 | Husleie Bastiansen | 12 | | | | | -3 200,00 |
| 107-2025 | 01.12.2025 | Husleie Røkås | 12 | | | | | -3 500,00 |
| 108-2025 | 01.12.2025 | Husleie Lilloe | 12 | | | | | -3 500,00 |
| **Sum 3600 - Leieinntekt fast eiendom, unntatt avgiftsplikt** | | | | | | | | **-152 400,00** |
| **3910 - Annen driftsrelatert inntekt** | | | | | | | | |
| 74-2025 | 26.08.2025 | Eierskiftegebyr | 8 | | | | | -5 000,00 |
| **Sum 3910 - Annen driftsrelatert inntekt** | | | | | | | | **-5 000,00** |
| **6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.** | | | | | | | | |
| 28-2025 | 25.03.2025 | Komm.avg | 3 | | | | | 15 815,90 |
| 45-2025 | 26.05.2025 | Komm.avg | 5 | | | | | 15 855,77 |
| 73-2025 | 22.08.2025 | Komm.avg term3 | 8 | | | | | 14 917,39 |
| 93-2025 | 27.10.2025 | Kom.avg.term4 | 10 | | | | | 14 917,39 |
| **Sum 6320 - Renovasjon, vann, avløp o.l.** | | | | | | | | **61 506,45** |

# Kontoutskrift hovedbok

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Fra dato: 01.01.2025, Til dato: 31.12.2025



| Bilagsnr. | Dato | Tekst | Periode | Mva | Fakturanr | Prosjekt | Avdeling | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **6340 - Lys, varme** | | | | | | | | |
| 9-2025 | 21.01.2025 | Fortum strøm | 1 | | | | | 2 096,61 |
| 19-2025 | 21.02.2025 | Fortum strøm | 2 | | | | | 2 042,68 |
| 27-2025 | 20.03.2025 | Fortum strøm | 3 | | | | | 2 005,68 |
| 36-2025 | 22.04.2025 | Fortum strøm | 4 | | | | | 1 815,80 |
| 44-2025 | 22.05.2025 | Fortum strøm | 5 | | | | | 1 819,02 |
| 55-2025 | 24.06.2025 | Fortum strøm | 6 | | | | | 1 929,76 |
| 61-2025 | 22.07.2025 | Fortum strøm | 7 | | | | | 1 642,14 |
| 72-2025 | 21.08.2025 | Fortum strøm | 8 | | | | | 1 681,74 |
| 81-2025 | 22.09.2025 | Fortum Strøm | 9 | | | | | 1 773,28 |
| 92-2025 | 21.10.2025 | Fortum strøm | 10 | | | | | 1 764,53 |
| 101-2025 | 24.11.2025 | Fortum strøm | 11 | | | | | 1 871,81 |
| 109-2025 | 19.12.2025 | Fortum strøm | 12 | | | | | 1 925,89 |
| **Sum 6340 - Lys, varme** | | | | | | | | **22 368,94** |
| **6600 - Reparasjon og vedlikehold** | | | | | | | | |
| 8-2025 | 20.01.2025 | Wamberg rør og flis | 1 | | | | | 15 587,25 |
| 110-2025 | 30.12.2025 | Elektriker feildiagnose ute | 12 | | | | | 1 796,00 |
| **Sum 6600 - Reparasjon og vedlikehold** | | | | | | | | **17 383,25** |
| **6690 - Reparasjon og vedlikehold annet** | | | | | | | | |
| 11-2025 | 29.01.2025 | Lyspærer | 1 | | | | | 79,90 |
| 54-2025 | 10.06.2025 | Hagemøbler | 6 | | | | | 2 999,00 |
| **Sum 6690 - Reparasjon og vedlikehold annet** | | | | | | | | **3 078,90** |
| **6705 - Regnskapshonorar** | | | | | | | | |
| 2-2025 | 02.01.2025 | Regnskapshonorar | 1 | | | | | 311,25 |
| 13-2025 | 03.02.2025 | Regnskap | 2 | | | | | 311,25 |
| 21-2025 | 03.03.2025 | Regnskap | 3 | | | | | 311,25 |
| 30-2025 | 01.04.2025 | Regnskap | 4 | | | | | 311,25 |
| 38-2025 | 02.05.2025 | Regnskap | 5 | | | | | 311,25 |
| 47-2025 | 02.06.2025 | =mkost.inkl.års0ppgjør | 6 | | | | | 1 826,08 |
| 53-2025 | 04.06.2025 | Tilbakebet.årsregnskap | 6 | | | | | -1 498,75 |
| 63-2025 | 01.07.2025 | Regnskap | 7 | | | | | 435,00 |
| 65-2025 | 01.08.2025 | Regnskap | 8 | | | | | 435,00 |
| 80-2025 | 02.09.2025 | Regnskap | 9 | | | | | 435,00 |
| 85-2025 | 01.10.2025 | Regnskap | 10 | | | | | 435,00 |
| 96-2025 | 03.11.2025 | Regnskap | 11 | | | | | 435,00 |
| 104-2025 | 01.12.2025 | Rregnskapshonorar | 12 | | | | | 435,00 |
| **Sum 6705 - Regnskapshonorar** | | | | | | | | **4 493,58** |
| **6800 - Kontorrekvisita** | | | | | | | | |
| 10-2025 | 27.01.2025 | Arkivpermer | 1 | | | | | 60,00 |
| **Sum 6800 - Kontorrekvisita** | | | | | | | | **60,00** |

| Bilagsnr. | Dato | Tekst | Periode | Mva | Fakturanr | Prosjekt | Avdeling | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **6940 - Porto** | | | | | | | | |
| 90-2025 | 18.10.2025 | Brev til bank | 10 | | | | | 31,00 |
| **Sum 6940 - Porto** | | | | | | | | **31,00** |
| **7160 - Diettkostnad, ikke oppgavepliktig** | | | | | | | | |
| 71-2025 | 18.08.2025 | Styremøte | 8 | | | | | 1 148,00 |
| **Sum 7160 - Diettkostnad, ikke oppgavepliktig** | | | | | | | | **1 148,00** |
| **7500 - Forsikringspremie** | | | | | | | | |
| 3-2025 | 02.01.2025 | If forsikr. | 1 | | | | | 2 836,00 |
| 14-2025 | 03.02.2025 | If forsikr. | 2 | | | | | 2 829,00 |
| 22-2025 | 03.03.2025 | If forsikr. | 3 | | | | | 2 829,00 |
| 31-2025 | 01.04.2025 | If forsikr. | 4 | | | | | 2 829,00 |
| 39-2025 | 02.05.2025 | If forsikr. | 5 | | | | | 2 829,00 |
| 48-2025 | 02.06.2025 | If forsikr. | 6 | | | | | 2 829,00 |
| 56-2025 | 01.07.2025 | If forsikr | 7 | | | | | 2 829,00 |
| 66-2025 | 01.08.2025 | If forsikr | 8 | | | | | 2 829,00 |
| 75-2025 | 01.09.2025 | If forsikring | 9 | | | | | 2 829,00 |
| 86-2025 | 01.10.2025 | If forsikr. | 10 | | | | | 2 829,00 |
| 97-2025 | 03.11.2025 | If forsikring | 11 | | | | | 2 829,00 |
| 105-2025 | 01.12.2025 | If forsikring | 12 | | | | | 2 829,00 |
| **Sum 7500 - Forsikringspremie** | | | | | | | | **33 955,00** |
| **7770 - Bank- og kortgebyr** | | | | | | | | |
| 1-2025 | 01.01.2025 | Omkostninger | 1 | | | | | 80,00 |
| 12-2025 | 03.02.2025 | Gebyrer | 2 | | | | | 81,50 |
| 20-2025 | 03.03.2025 | Omkostninger | 3 | | | | | 69,00 |
| 29-2025 | 01.04.2025 | Gebyrer | 4 | | | | | 77,00 |
| 37-2025 | 02.05.2025 | Omkostninger | 5 | | | | | 44,00 |
| 46-2025 | 02.06.2025 | Omkost. | 6 | | | | | 52,00 |
| 62-2025 | 01.07.2025 | Omkostninger | 7 | | | | | 74,50 |
| 64-2025 | 01.08.2025 | Gebyr | 8 | | | | | 50,50 |
| 79-2025 | 02.09.2025 | Omkostninger | 9 | | | | | 76,00 |
| 84-2025 | 01.10.2025 | Gebyr | 10 | | | | | 69,00 |
| 95-2025 | 03.11.2025 | Omkostninger | 11 | | | | | 88,00 |
| 103-2025 | 01.12.2025 | Gebyr | 12 | | | | | 144,00 |
| **Sum 7770 - Bank- og kortgebyr** | | | | | | | | **905,50** |
| **7790 - Annen kostnad** | | | | | | | | |
| 91-2025 | 20.10.2025 | Skilt til postkasse | 10 | | | | | 189,00 |
| **Sum 7790 - Annen kostnad** | | | | | | | | **189,00** |

# Kontoutskrift hovedbok

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Fra dato: 01.01.2025, Til dato: 31.12.2025



| Bilagsnr. | Dato | Tekst | Periode | Mva | Fakturanr | Prosjekt | Avdeling | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **8960 - Overføringer annen egenkapital** | | | | | | | | |
| 112-2025 | 31.12.2025 | Overføring annen egenkapital | 12 | | | | | 12 280,38 |
| **Sum 8960 - Overføringer annen egenkapital** | | | | | | | | **12 280,38** |
| **Sum Kontoutskrift hovedbok** | | | | | | | | |

# Resultat 2025

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Bente Ellen Bastiansen

28.02.2026 - 12:03

Årstall: 2025, Fra periode: 1, Til periode: 12, Snu fortegn



| | | Sum | Forrige år | Endring | % |
|---|---|---|---|---|---|
| **SALGS- OG DRIFTSINNTEKT** | | | | | |
| 3600 | Leieinntekt fast eiendom, unntatt avgiftsplikt | 152 400,00 | 134 400,00 | 18 000,00 | 13,39 |
| 3910 | Annen driftsrelatert inntekt | 5 000,00 | | 5 000,00 | |
| **Sum SALGS- OG DRIFTSINNTEKT** | | **157 400,00** | **134 400,00** | **23 000,00** | **17,11** |
| **Sum Bruttofortjeneste (100%)** | | **157 400,00** | **134 400,00** | **23 000,00** | **17,11** |
| **ANNEN DRIFTSKOSTNAD** | | | | | |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp o.l. | -61 506,45 | -55 940,52 | -5 565,93 | 9,95 |
| 6340 | Lys, varme | -22 368,94 | -19 605,91 | -2 763,03 | 14,09 |
| 6510 | Verktøy | | -500,00 | 500,00 | -100,00 |
| 6550 | Driftsmaterialer | | -199,70 | 199,70 | -100,00 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold | -17 383,25 | -17 956,30 | 573,05 | -3,19 |
| 6690 | Reparasjon og vedlikehold annet | -3 078,90 | -5 990,04 | 2 911,14 | -48,60 |
| 6705 | Regnskapshonorar | -4 493,58 | -2 062,19 | -2 431,39 | 117,90 |
| 6800 | Kontorrekvisita | -60,00 | | -60,00 | |
| 6810 | Datakostnader | | -1 049,70 | 1 049,70 | -100,00 |
| 6940 | Porto | -31,00 | | -31,00 | |
| 7160 | Diettkostnad, ikke oppgavepliktig | -1 148,00 | | -1 148,00 | |
| 7500 | Forsikringspremie | -33 955,00 | -31 004,00 | -2 951,00 | 9,52 |
| 7770 | Bank- og kortgebyr | -905,50 | -901,50 | -4,00 | 0,44 |
| 7790 | Annen kostnad | -189,00 | | -189,00 | |
| **Sum ANNEN DRIFTSKOSTNAD** | | **-145 119,62** | **-135 209,86** | **-9 909,76** | **7,33** |
| **Sum Driftsresultat** | | **12 280,38** | **-809,86** | **13 090,24** | **-1 616,36** |
| **Sum Resultat før skatt** | | **12 280,38** | **-809,86** | **13 090,24** | **-1 616,36** |
| **Sum Årsresultat** | | **12 280,38** | **-809,86** | **13 090,24** | **-1 616,36** |
| **Overføringer og disponeringer** | | | | | |
| 8960 | Overføringer annen egenkapital | -12 280,38 | 809,86 | -13 090,24 | -1 616,36 |
| **Sum Overføringer og disponeringer** | | **-12 280,38** | **809,86** | **-13 090,24** | **-1 616,36** |
| **Sum Resultat 2025** | | | | | |

# Balanse

Øvre Ljanskollveien 8 AS

Årstall: 2025, Fra periode: 1, Til periode: 12,



| Konto | | I.B | Bevegelse | Sum | % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | | | |
| **Anleggsmidler** | | | | | |
| 1100 | Bygninger | 345 555,00 | | 345 555,00 | |
| **Sum Anleggsmidler** | | **345 555,00** | | **345 555,00** | |
| **Bank og kontanter** | | | | | |
| 1920 | Bankinnskudd | 26 296,49 | 12 280,38 | 38 576,87 | 46,70 |
| **Sum Bank og kontanter** | | **26 296,49** | **12 280,38** | **38 576,87** | **46,70** |
| **Sum Eiendeler** | | **371 851,49** | **12 280,38** | **384 131,87** | **3,30** |
| **Gjeld og egenkapital** | | | | | |
| **Egenkapital** | | | | | |
| 2000 | Aksjekapital | -100 000,00 | | -100 000,00 | |
| 2050 | Annen egenkapital | -271 851,49 | -12 280,38 | -284 131,87 | 4,52 |
| | Udisponert resultat | | | | |
| **Sum Egenkapital** | | **-371 851,49** | **-12 280,38** | **-384 131,87** | **3,30** |
| **Sum Gjeld og egenkapital** | | **-371 851,49** | **-12 280,38** | **-384 131,87** | **3,30** |
| **Sum Balanse** | | | | | |




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.12.2025
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Situasjonskart

**– Kartet er sammenstilt for: Byggesak**

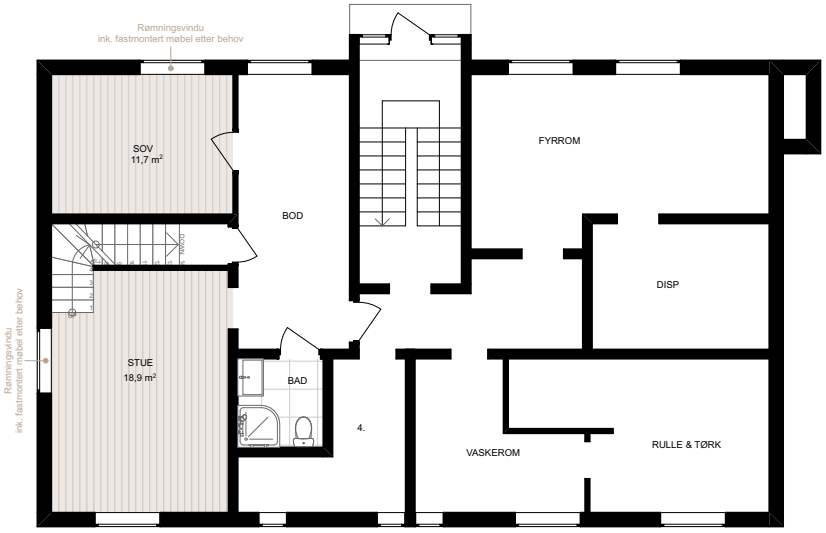
PlottID/Best.nr: 333404/ 86524255
Adresse:
Gnr/Bnr: 194/360
Deres ref.:
Kommentar:

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.

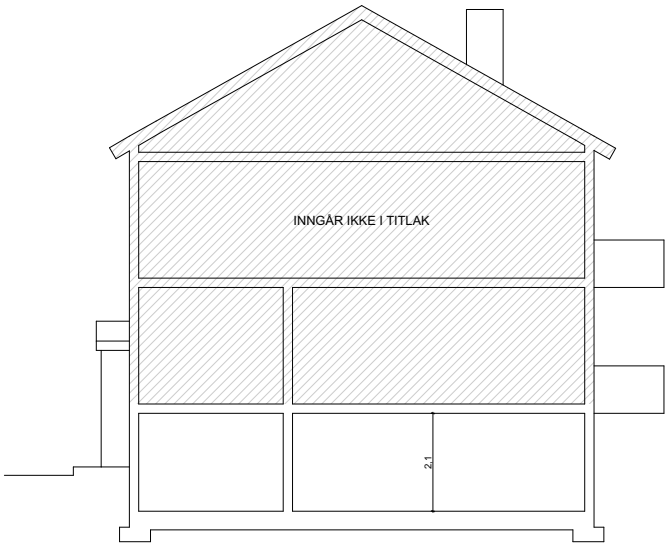
Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

BRUKSENDRING




NY SITUASJON
KJELLER



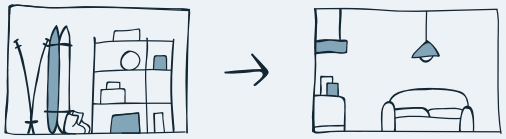

NY SITUASJON
SNITT

# Søknad om bruksendring

Du kan bare bruke dette skjemaet hvis du skal gjøre om rom inne i boenheten din fra tilleggsdel til hoved-del eller omvendt. For eksempel gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).

Du kan ikke bruke skjemaet hvis endringene krever bruk av ansvarlig søker. Da må du bruke fagpersoner i hele søknads- og byggeprosessen.

**For eksempel:**
Du skal gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).



**Kryss av for endringene du vil gjøre:**

| | | |
|---|---|---|
| **Skal du sette inn innvendig trapp?**<br>Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet. | ☐ Ja | ☑ Nei |
| **Skal du endre på bærende vegg(er) eller bærende konstruksjoner?**<br>Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet. | ☐ Ja | ☑ Nei |
| **Skal du sette inn eller fjerne vindu eller dør i yttervegg?**<br>Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker. | ☐ Ja | ☑ Nei |
| **Skal du gjøre andre fysiske endringer av rommet/rommene?**<br>Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker. | ☐ Ja | ☑ Nei |

**Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:**

Bruksendrings fra tilleggsdel til hoveddel

**Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?**

☐ Ja, søknad er vedlagt ☐ Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt ☑ Nei, jeg trenger ikke

**Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»**
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen. Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

## A. Hvilken eiendom skal du bruksendre på?

Veiviseren steg 1

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Øvre Ljanskoll vei 8 | Gårdsnummer: | Bruksnr: |
| Postnr/sted: 1169 | Festenr: | Seksjonsnr: |
| Kommune: Oslo | | |

## B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker?

Veiviseren steg 1

| | |
|---|---|
| Navn: Vegard Lilloe | Telefon: |
| E-post: vegardlilloe@icloud.com | Mobil: |
| Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bruksendre): | |

## C. Hva blir korteste avstand?

Veiviseren steg 3

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra rommet/rommene du skal endre til:

Nabogrense: ca 5 m

## D. Kan bruksendringen være i konflikt med omgivelsene?

Veiviseren steg 3

| | | |
|---|---|---|
| Er rommet/rommene du skal bruksendre i nærheten av høyspent kraftlinje? | ☐ Ja | ☑ Nei |
| Bruksendrer du i et flom-, ras- eller skredutsatt område? | ☐ Ja | ☑ Nei |
| Er bygningen du skal bruksendre verneverdig eller et kulturminne? | ☐ Ja | ☑ Nei |

**Husk vedlegg!**
Svarer du ja på noen av disse må du legge ved søknad om dispensasjon eller tillatelse/vedtak.

## E. Vil bruksendringen føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

Veiviseren steg 3

☑ Nei

☐ Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel fra følgende type vei (Sett kryss):

- ☐ Riksvei eller fylkesvei — Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen
- ☐ Kommunal vei — Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra kommunen
- ☐ Privat vei — Husk **vedlegg** som viser at veirett er dokumentert og tinglyst

## F. Vedlegg

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon.

**Hvilke tegninger har du lagt ved?**
Du må legge ved tegninger som viser alle endringene du vil gjøre. Tegningene skal vise dagens situasjon og alle endringer du har tenkt å gjøre. Ta utgangspunkt i siste godkjente tegninger kommunen har i byggesaken din.

? Veiviseren steg 4

**Må alltid legges ved:**

- [x] Jeg har lagt ved situasjonskart hvor det jeg skal bruksendre og avstand til nabogrense fra punkt C er tegnet inn.
- [x] Jeg har lagt ved en plantegning av etasjen(e) jeg skal bruksendre. Tegningen viser hvilke rom jeg vil endre, hva jeg skal bruke rommene til og hvor store disse rommene er.
- [x] Jeg har lagt ved en snittegning av rommet/rommene jeg vil endre. Snittet viser romhøyde og eventuell plassering av nye vinduer og dører i yttervegg etter endringen.

**Må legges ved hvis du endrer fasade:**

- [ ] Jeg har lagt ved fasadetegninger siden det blir synlige endringer på utsiden av bygningen (f eks vinduer eller dører). Alle fasader som har blitt endret er vedlagt.

? Veiviseren steg 5

**Hvis du har nabovarslet, legg ved:**

- [ ] Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- [ ] Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f. eks. kvitteringer)
- [ ] Eventuelle merknader fra naboer
- [ ] Dine kommentarer til naboens merknader

**Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:**
(F.eks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt D eller E)

- [ ] Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- [ ] Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

**Andre vedlegg:**

**Totalt antall vedlegg:**

## G. Underskrift

| Dato: 12.05.2026 | Underskrift: Vegard L Mae |
|---|---|

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
**Carport**

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Øvre Ljanskoll vei 8 | Gnr. 194, bnr. 360 | 73/4041 |

Byggherre

A/S Øvre Ljanskollvei 8
v/Snefrid Lie
Øvre Ljanskoll vei 8
OSLO 12.
OF/GS

Ansvarshavende

Murm. Bernt Huse
Skovveien 2
OSLO 2.

Dato
4. april 1975.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

**Forbehold:**

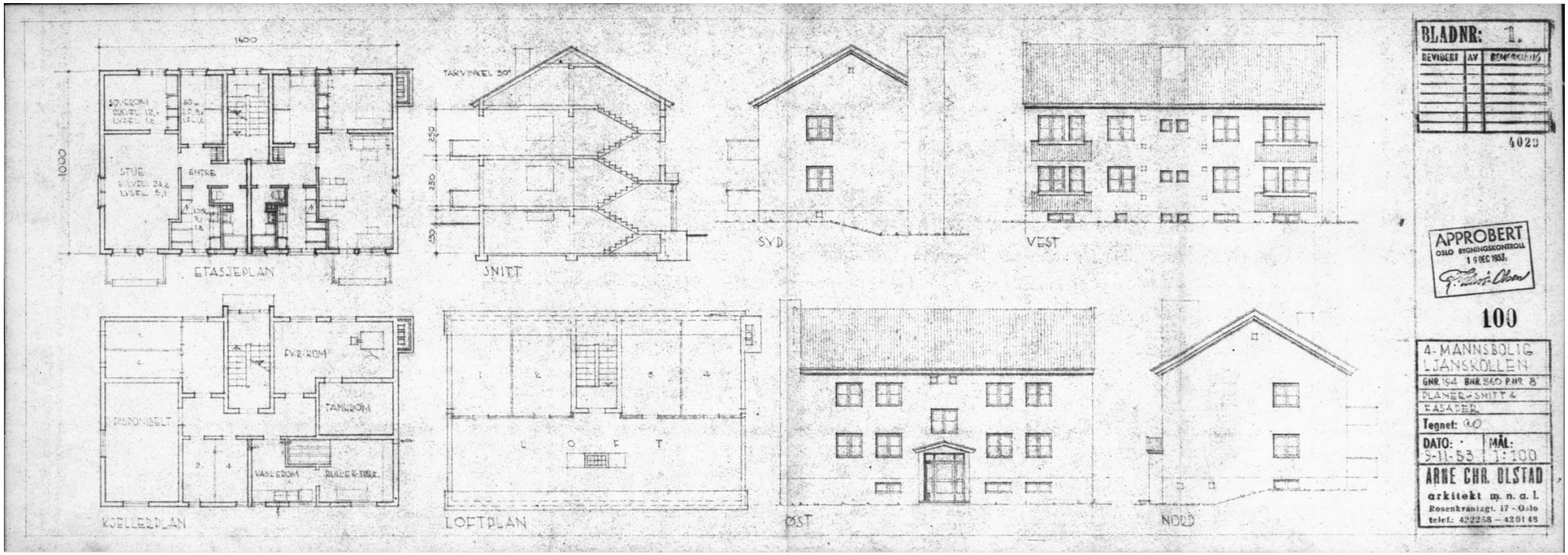
I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

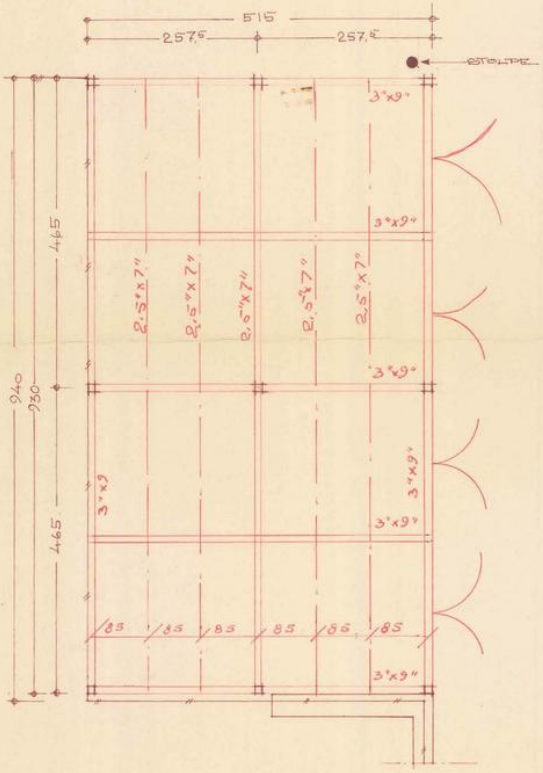
For bygningssjefen

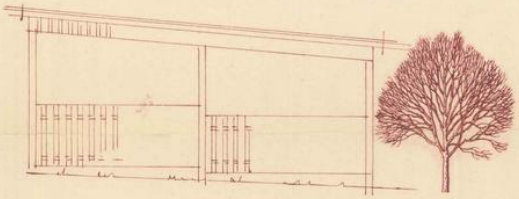
Bygningsinspektør
O. Fjellanger

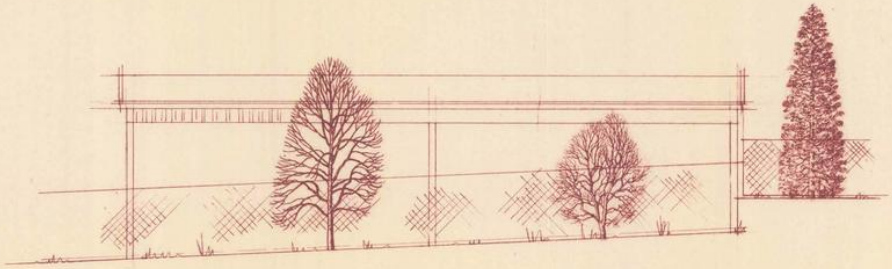
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

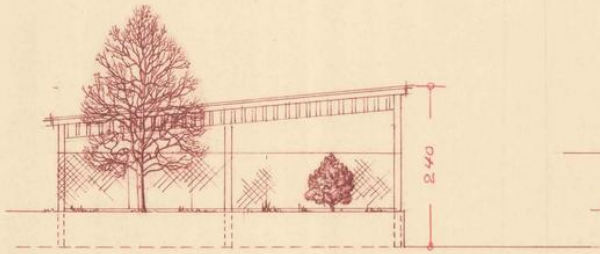
Skl. C-16. ANSVORD.

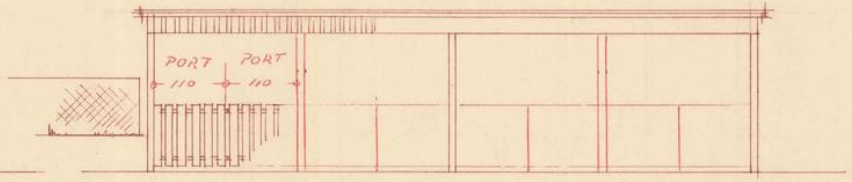

1400
1000
STUE
ENTRE
ETASJEPLAN
TAKVINKEL 30°
250
250
250
SNITT
SYD
VEST
FYR.ROM
DISPONIBELT
TANKROM
VASKEROM
KJELLERPLAN
L O F T
LOFTPLAN
ØST
NORD
BLADNR: 1.
REVIDERT
AV
4023
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 9 DEC 1953
100
4-MANNSBOLIG
LJANSKOLLEN
GNR. 164 BNR. 560 FNR. 8
PLANER - SNITT 4
FASADER
Tegnet: GO
DATO: 9-11-53
MÅL: 1:100
ARNE CHR. OLSTAD
arkitekt m. n. a. l.
Rosenkrantzgt. 17 - Oslo
telef.: 422258 – 420148






OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-7 FEB 1974

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gr. nr. | 194 | Rutenr. | |
| Br. nr. | 360 | | |
| Herred | | | |
| Fylke | OSLO | | |

CARPORT
ØVRE LJANSKOLLV. 8, OSLO

Målestokk 1:50 | Tegn. B.A. | Kfr. | Godkj.

Erstatning for:

JULI 1973
Nr. ØVRE LJANSKOLLV. 8

NR.: 1.

Erstattes av:

1

A.s Tørrkopi. 100. A 3. Eks gl. 12-69. Sentrum Trykkeri.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILARKITEKT ERIK ANDRÉ HVALBYE
Ljabruveien 39
1167 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): 201920450 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbehandler: Vebjørn Isaksen | Dato: 05.03.2021 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ØVRE LJANSKOLL VEI 8 | Eiendom: | 194/360/0/0 |
| Tiltakshaver: | Inger Rødland Røkås | Søker: | SIVILARKITEKT ERIK ANDRÉ HVALBYE |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## Ferdigattest - Øvre Ljanskoll vei 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging og bruksendring av råloft, mottatt 15.02.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920450 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A10-01 | 09.09.2019 | 1/8 |
| Snitt A-A | A30-01 | 09.09.2019 | 1/11 |
| Fasader | A40-01 | 09.09.2019 | 1/12 |
| Plan 2 etasje | | | 6/4 |

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Vebjørn Isaksen - saksbehandler***
***Victoria Remen Sandnes - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
Inger Rødland Røkås, Øvre Ljanskoll vei 8, 1169 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/NU.

**KOPI**

Oslo, den 7-2-1964.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 194, bnr. 360, Övre Ljanskollvei 8.

Journalnr.
53/4029.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
6-6-1959.

Bygningens art
Firemannsbolig.

Byggherre
Övre Ljanskollvei 8 a/s, v/herr Kaare Tönder, Övre Ljanskollvei 8.

Byggemelder
Arkitekt Arne Chr Olstad, Rosenkrantzgate 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Ove Askevold, Drammensveien 331, Oslo 2.

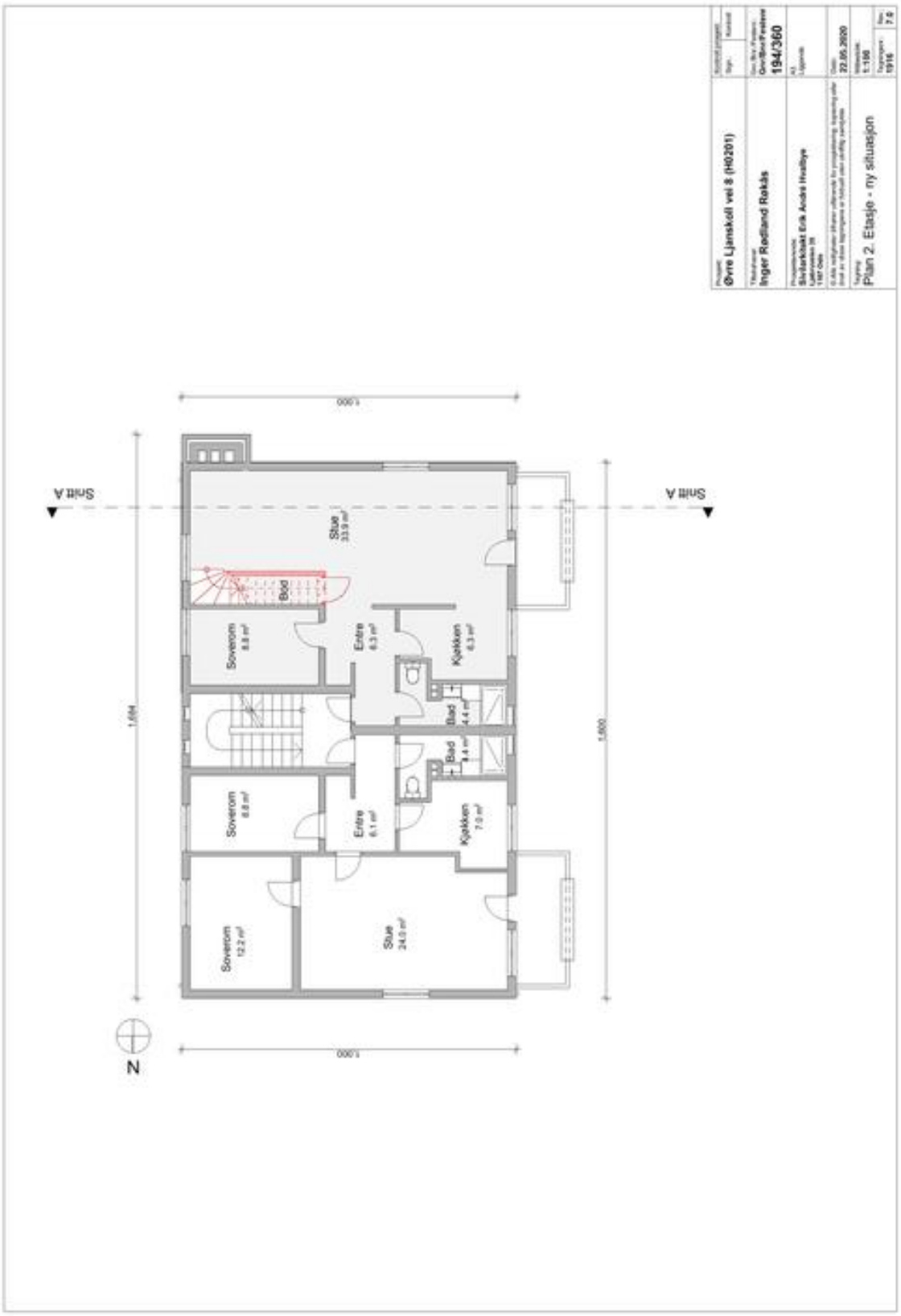
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

3000. 2. A. 673/62. –


Snitt A
Snitt A
Stue
33.9 m²
Bod
Soverom
8.8 m²
Entre
6.3 m²
Kjøkken
6.3 m²
Bad
4.4 m²
Bad
4.4 m²
Soverom
8.8 m²
Entre
6.1 m²
Kjøkken
7.0 m²
Soverom
12.2 m²
Stue
24.0 m²
1.684
1.600
1.000
1.000
N
Øvre Ljanskoll vei 8 (H0201)
Inger Reitland Rekås
194/360
Bårlarkitekt Erik Andre Hvaltye
Lallerudveien 35
1167 Oslo
22.05.2020
1:100
1916
Plan 2. Etasje - ny situasjon
7.0

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Bentsegata 2
0465 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 23.08.2023 |
|---|---|---|---|
| ALF PETTER PETTERSEN | 202111740 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Anne Oline Gammelsæter | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ØVRE LJANSKOLL VEI 8 | Eiendom: | 194/360/0/0 |
| Tiltakshaver: | Inger Røkås Rødland | Søker: | FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest – Øvre Ljanskoll vei 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 10.08.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111740** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | F1 | | 1/7 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Vennlig hilsen

***Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler***
***Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Inger Røkås Rødland, Øvre Ljanskoll vei 8, 1169 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
ØVRE LJANSKOLL VEI 8

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530901
9140825

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.194 BNR. 360

Vi viser til bestilling av 20260420 for ØVRE LJANSKOLL VEI 8.

**GNR. 194 BNR. 360**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1944.

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

**1745 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

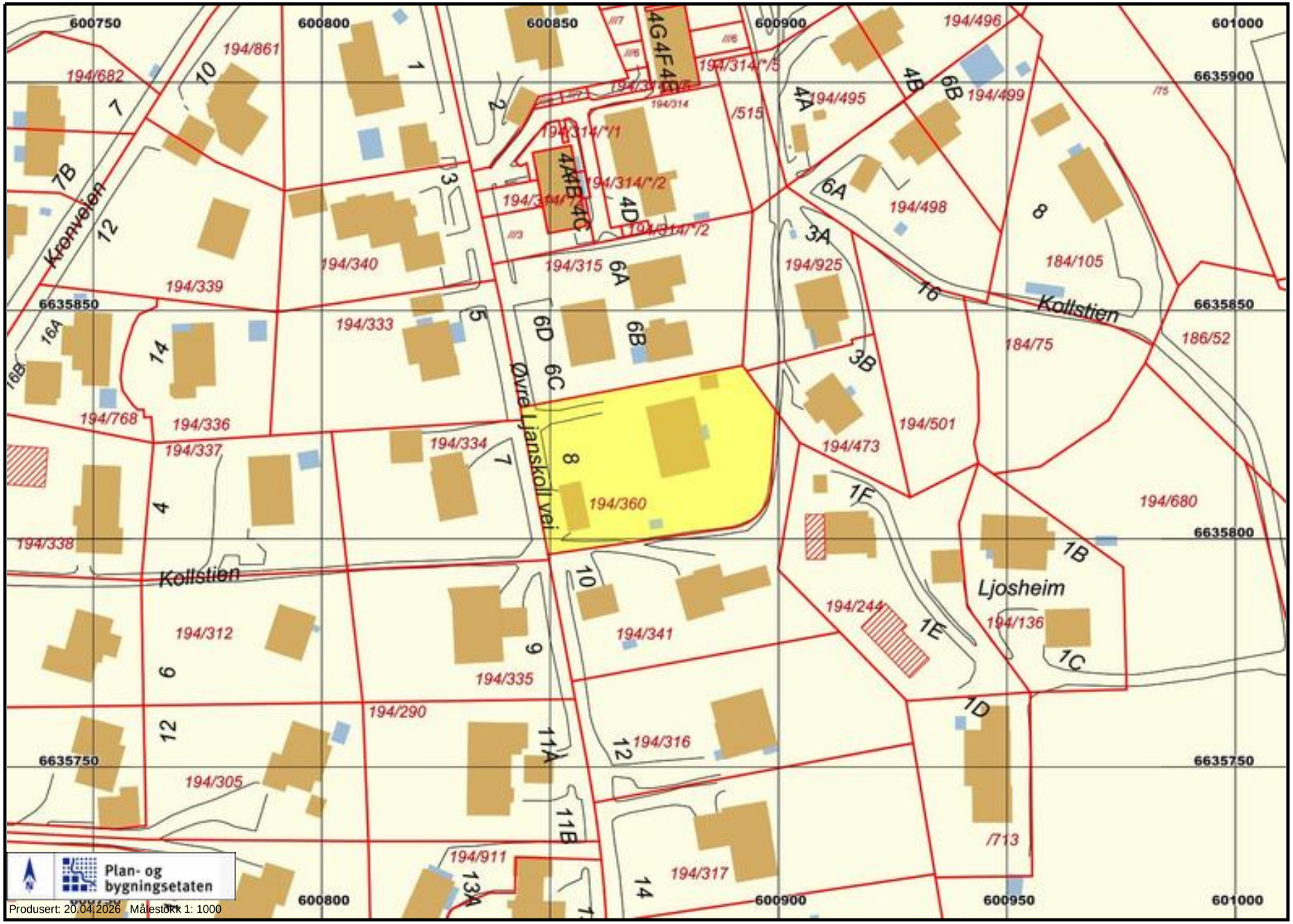
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

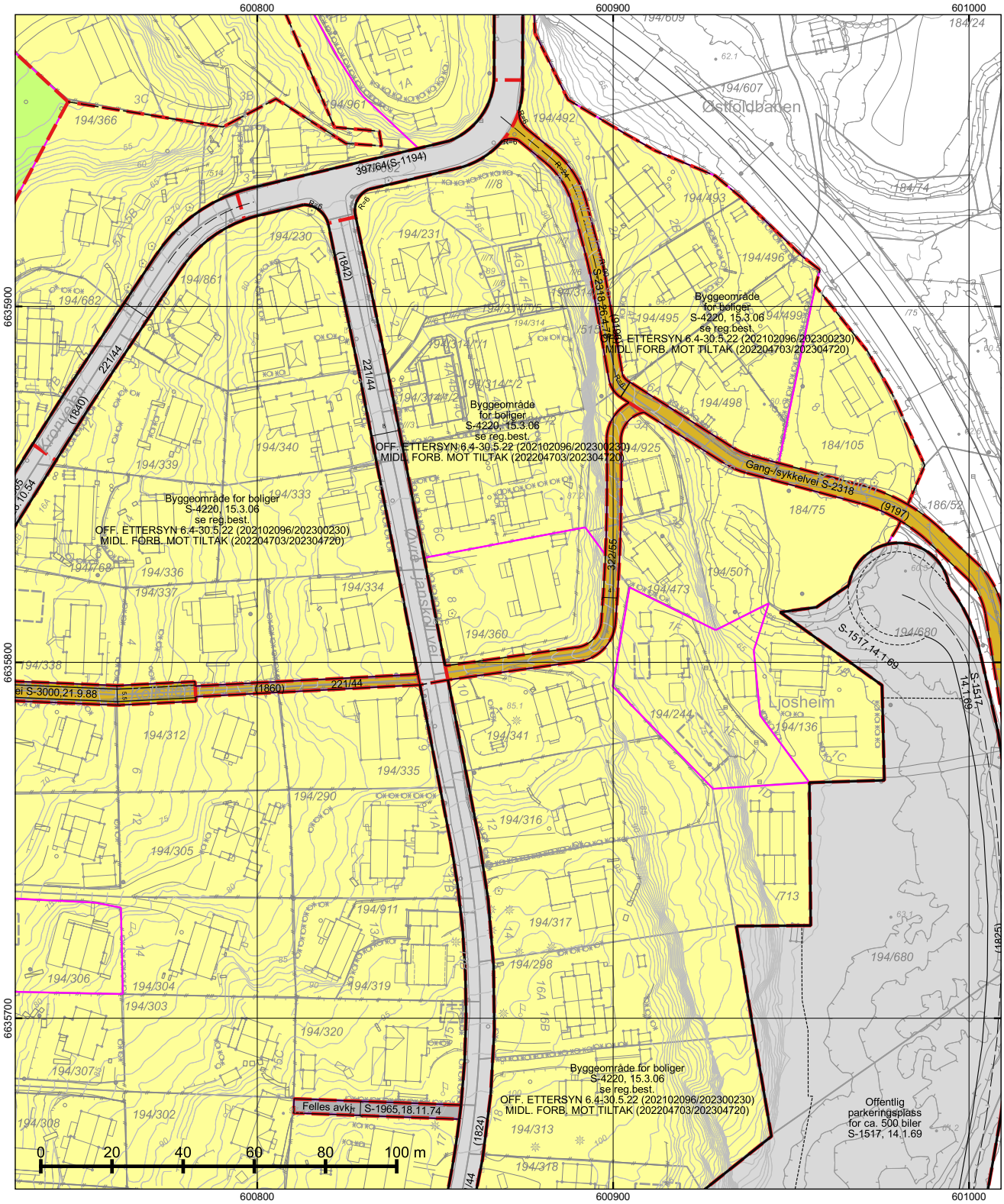
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600750
600800
600850
600900
601000
6635900
6635850
6635800
6635750
194/861
194/682
194/496
194/495
194/499
194/498
194/925
184/105
194/339
194/340
194/315
194/333
194/768
194/336
194/337
194/334
194/360
194/338
194/312
194/335
194/290
194/305
194/911
194/341
194/316
194/317
194/680
194/501
194/473
194/244
194/136
186/52
184/75
/515
/713
Kronveien
Kollstien
Øvre Ljanskoll vei
Ljosheim
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 1000




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

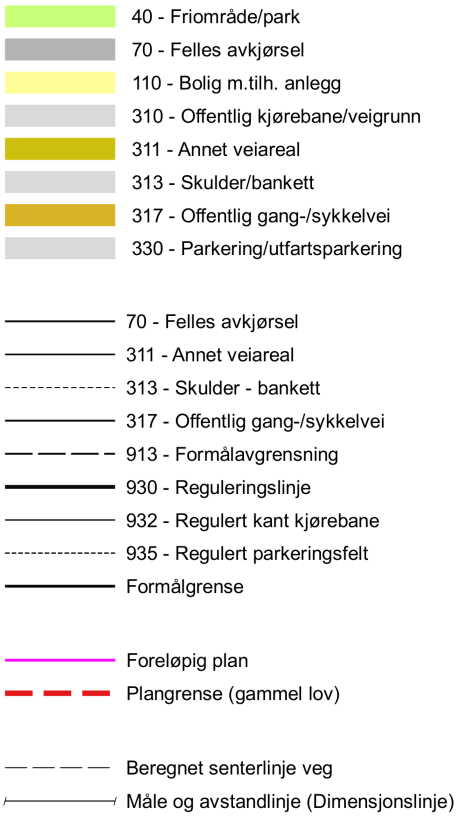
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

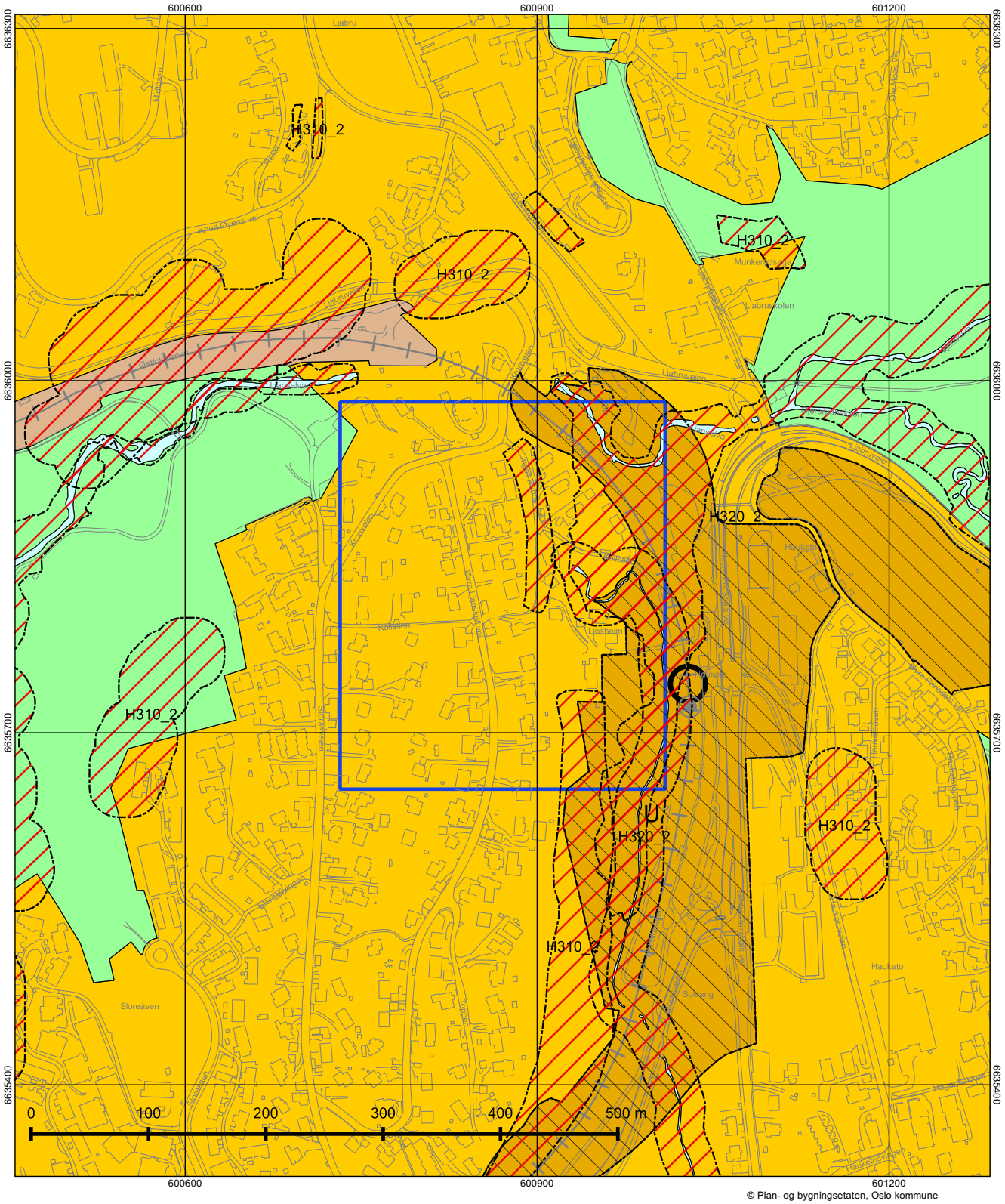
PlottID/Best.nr: 156360/ 86530901
Deres ref.:
Adresse: Øvre Ljanskoll vei 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/360

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




600600
600900
601200
6636300
6636000
6635700
6635400
H310_2
H310_2
H310_2
H320_2
H320_2
H310_2
H310_2
H310_2
Ljabru
Ljabrumyren
Ljabrumyren
Ljabrumyren

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

**§ 1 Avgrensning**

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

**§ 2 Reguleringsformål**

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

**§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

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

**§ 4 Bebyggelsesplan**

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

**§ 5 Utomhusplan**

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

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

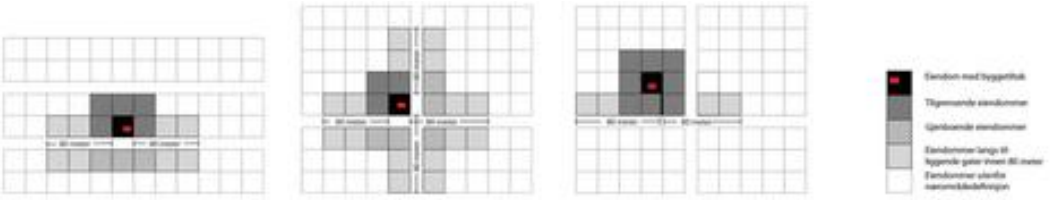
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

**§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

**§ 7 Utforming av bebyggelse**

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

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

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

**§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

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

**§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

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

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

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

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

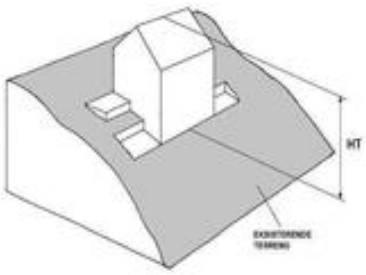
**§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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

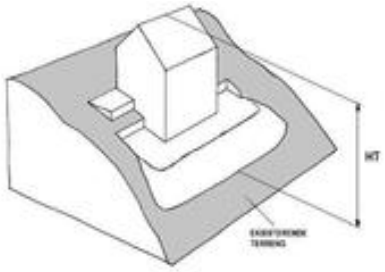
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

### § 13 Parkering

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

### § 14 Veier

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

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

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

### § 15 Støy

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

### § 16 Luftforurensing

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

### § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

### § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

### § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

# 22144

Ad.endret våningshus- og garasjeplasering for endel parseller av gnr.194 bnr.71, 156, 185, 218, 234 Ljanskollen.

22144 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 12.12.1944
**Vedtatt av:** Reguleringsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 194401184
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# 32255

Bebyggelse ved Hauketo stasjon ....Kollstien reguleres i 4 meters bredde.

32255 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 03.05.1955
**Vedtatt av:** Byplanrådet
**Vedtaksdokumenter:** 195503129
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.04.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.04.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-194/360** | DelNr. 1 | Kommunale avgifter | NOK 62 781,37 |
| Eiendomsadresse: | Øvre Ljanskoll vei 8<br>1169 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 1 065,00 |
| Fakturamottaker: | Øvre Ljanskollveien 8 As<br>Øvre Ljanskoll Vei 8<br>1169 OSLO | | |
| Eiernavn: | Øvre Ljanskollveien 8 As | Totalt | NOK 63 846,37 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 1 065,00 |
| Renovasjonsgebyr | 15 569,33 |
| Vann- og avløpsgebyr | 47 212,04 |
| **Totale avgifter** | **63 846,37** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2026/00901-10 | Linn Domeij Karlsson | 12.05.2026 |

Adresse: Øvre Ljanskoll vei 8
Eiendom: 194/360
Ansvarlig søker: ATT ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Vegard Lilloe

## Ferdigattest - Øvre Ljanskoll vei 8

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming av fellesareal samt bruks og fasade endring, mottatt 12.05.2026.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

### Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

### Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

*Mariann Nes*
*stedfortreder for enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Situasjonsplan
Nye fasader
Ny plan
Snitt AA
Gjennomføringsplan

Mottakere:
ATT ARKITEKTUR AS, Liv Othilie Harr Vogt-Eriksen

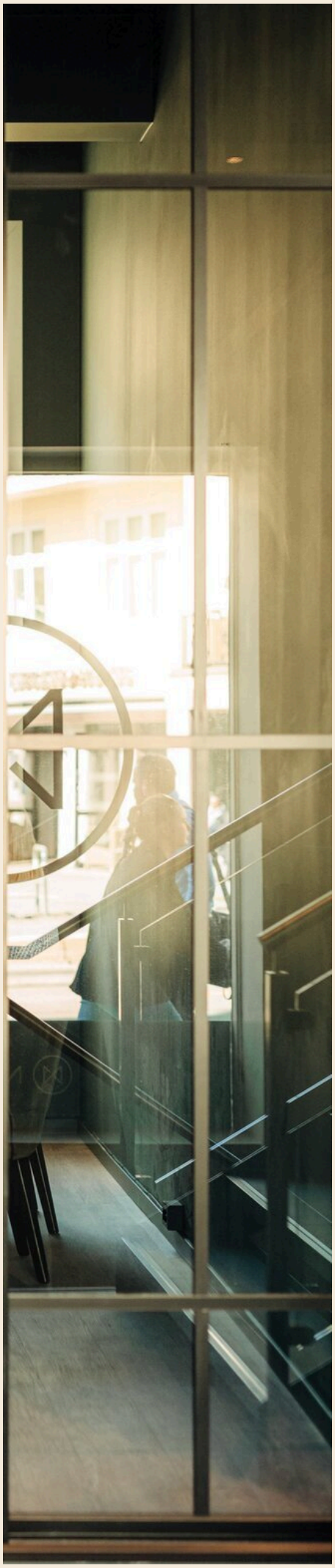
Kopi til:
Vegard Lilloe

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

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: 13-0147/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Ljanskoll vei 8 1169 OSLO
Matrikkel: Gnr 194, bnr 360 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:




**Thomas Ringsvold**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374





**Ida Arneberg Bauer**
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255


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