

Tilstandsrapport

📍 Lilleakerveien 55, 0284 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 77, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 13275-25099

Referansenummer: HB2020

Autorisert foretak: TAKST4U AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Mjøs



Norsk takst

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



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

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Rapportansvarlig

Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eierseksjon som ikke er godkjent som selvstendig bolig

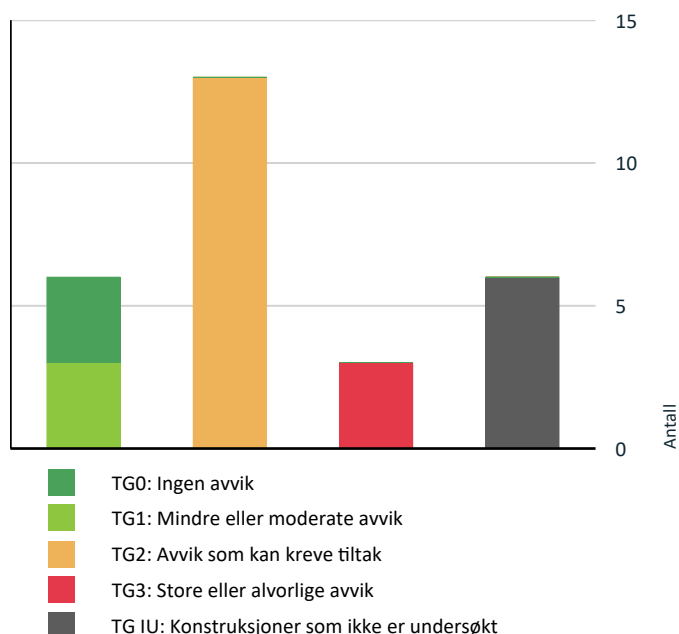
- Det foreligger ikke tegninger

Bod bygget som garasje (ikke adkomstmulighet med bil i dag)

- Det foreligger ikke tegninger

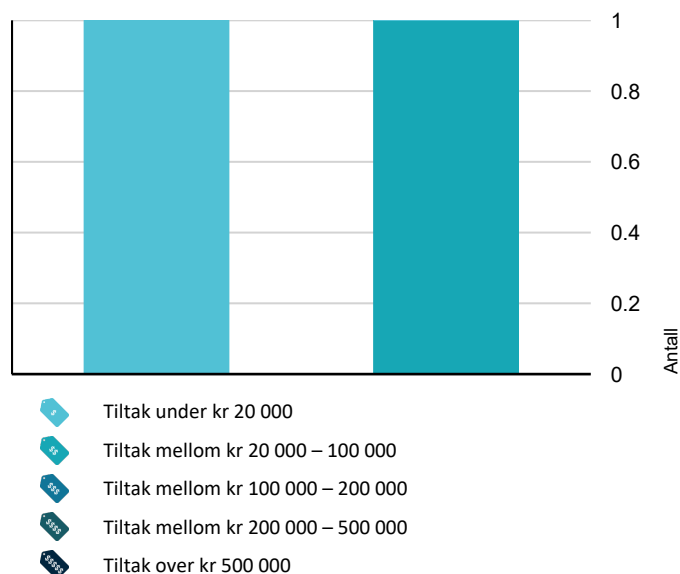
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon som ikke er godkjent som selvstendig bolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Opplysninger gitt av eier Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takteking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON SOM IKKE ER GODKJENT SOM SELVSTENDIG BOLIG

Byggeår

1898

Kommentar

Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak teknet med stålplater. Ukjent alder, men det er opplyst at det er gjort mye med boligen i 2009 så yttertak kan være fra 2009. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til alder.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig (bedriftens HMS krav) å bevege seg på taket eller gjøre observasjon fra stige. Det er heller ikke benyttet drone eller kikkert under befaringen. Ut over det som eventuelt er kommentert som avvik/skader under besiktigelsen fra bakkenivå er det ingen garanti for at det ikke kan være andre avvik/skader som kunne vært avdekket ved en besiktigelse på selve taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før omlegging av takplater av stål er 30 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av takplater av stål er 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alder er ukjent og for å synliggjøre dette er det lagt inn at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Jevnlig inspeksjon og vedlikehold må en regne med.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål/plastbelagt stål. Ukjent alder, men det er opplyst at det er gjort mye med boligen i 2009 så renner/nedløp/beslag kan være fra 2009. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til alder.

Da det er feieluker i denne seksjonen og at det ikke er montert takstige/plattform for tilkomst til feier på tak må denne seksjonen gi tilkomst til feier når dette er påkrevd av kommunen. Se også eget punkt om pipe.

Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag i kobber, sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Normal tid før vedlikehold av takrenner/nedløp/beslag i kobber, sink eller plastbelagt stål er 10 - 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alder er ukjent og for å synliggjøre dette er det lagt inn at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er bare deler med nær tilknytning til seksjonen som er vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som tømmer/reisverksvegger og bindingsverk med liggende kledning. Ytterligere undersøkelser av ytterveggene er ikke utført.

Veggkonstruksjonen er eldre og annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivelleringsutstyr.

Da store deler av yttervegger er utenfor annen seksjon er det kun gjort en begrenset vurdering av denne konstruksjonen.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader.

Noe råte i nedre vannbord mot grunnmuren.

En del slitasje/oppsprekking.

Utvendige fasader er behandlet med linolje holdig maling.

Vinduer (fellesvinduer).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende treverk og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Vinduer i fellesgangen har en del slitasje og en må påregne at disse må skiftes ut/vedlikeholdes.

Ingen alvorlig konsekvens at det er benyttet linolje holdig maling bortsett fra ujevne overflater og fare for bobler.

Oppgradering av overflater må en regne med. Noen utskiftninger må en regne med.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Det foreligger ingen opplysninger om oppbygning/konstruksjon.

Boligen har ikke loft og er utformet med innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Knéloft er bare inspisert fra luke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen. Slik som hvordan konstruksjonen er luftet osv.

Det er ikke registrert symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra 2008 utført med 2-lags isolerglass. Det kan ikke utelukkes at det kan være andre årstall på vinduer i tillegg.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrettet på det ene rommet mangler beslag og er kappet jevn med vinduet og er ikke ført forbi vinduet. Dette kan føre til fuktinntrengelse i ytterveggen.

På de to andre vinduene er ikke vannbrettbeslaget ført inn under kledningen men spikret på utsiden av kledningen. Dette kan også føre til fuktinntrengelse i ytterveggen.

Vrider mangler på ett vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik rundt vinduer kan føre til fuktinntrengelse i ytterveggen og dermed skade denne. Avvikene bør derfor utbedres.

Vrider må monteres.

TG 2 Dører

Det er montert en vanlig ytterdør som inngangsdør/leilighetsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brann- og lydklassifisert inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsmessige (brannsikkerhet) årsaker anbefales det å skifte til en brann- og lydklassifisert inngangsdør.

Se også punkt om lovlighet - branncelleinndeling.

Andre utvendige forhold

Bygningen er oppført i tre

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Grunnmur er vurdert til å være i spekkurt stein og teglstein.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann. Det var ingen synlig dreneringsplater mot grunnmur på befaringsdagen.

Yttervegger oppført som tømmer/reisverksvegger med liggende kledning.

Trapper og repos i felles oppgang i tre.

Tilstandsgrad ikke vurdert.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten.

Det anbefales at det gjøres en tilstandsvurdering av hele bygningen slik at man får oversikt over vedlikeholdsbehov for sameiet.

TG IU Opplysninger gitt av eier

Opplysninger gitt av selger/eier. Takstingeniøren gjengir disse ordrett og det er ikke gjort undersøkelser i forhold til disse forholdene. Kontakt eier/selger

Tilstandsrapport

for detaljer.

Sommerfryd er en Sveitservilla fra 1886 der jeg selger en selveierseksjon med garasje, med 59/369 eierdel i sameiet. Det var opprinnelig et pikeværelse, et gjesteværelse og bad til tjenestepiken, og derfor er det 3 godkjente boligrom, men de kan bare brukes som varig bolig i tilknytning til underliggende bolig.

I forbindelse med reseksjoneringen i 2009 ble de tre godkjente boligrommene renoverert med samme standard og materialer som de to andre seksjonene. Det er nye vinduer, godt isolert og varmekabler i alle rom.

Villaen ble seksjonert til 3 seksjoner med boligformål i 2009. I ettertid ble bruksendring fra tilleggsdel til boligdel avslått. Seksjoneringen som ble godkjent i 2009, innebar ikke bruksendring, Seksjon 3 er derfor fortsatt tilleggsdel til underliggende bolig. Dette har m.a.o, har ikke endret seg siden bygningsjefen i Aker i sin tid godkjente et pikeværelse, gjesteværelse og bad, som bare kan brukes som selvstendig bolig med den underliggende boligens tillatelse.

For bruksendring til selvstendig bolig krever dagens småhusplan (TEK17) et større uteareal, pga. parkeringsplass. Det er et tidsspørsmål når politikere vil frafalle det kravet for å frigjøre mer uutnyttet boligareal i kommunen.

For bruksendring er det bygningsmyndigheten (PBE) som setter betingelser, men kan også frafalle krav, f.eks. høyde under taket, utnyttelsesgraden etc. Fravik fra tekniske krav i byggtetnisk forskrift er derfor snarere hovedregelen ved tiltak i eksisterende bygninger og ikke unntak.

PBE kan pr. dato ikke gjøre noe fravik fordi sameiets 844 m² uteareal hovedsakelig er i en skråning, imens det kreves en viss prosent flatt uteareale (utnyttelsesgraden). Samtidig har sameiet brukt alt tilgjengelig, dvs. flatt uteareal til parkeringsplasser. Og det er hovedgrunnen til at dette ikke blir en selvstendig bolig.

Den underliggende seksjonen ble nylig solgt uten at nye eiere er interessert i å kjøpe tilleggsdelen. Da huset ble seksjonert ble det opprettet 3 seksjoner med boligformål. Det står i grunnboka, og alle som er i sameiet må akseptere det. Ved kjøpet blir du eier, for hjemmelen og bruksrett til eiendommen.

På oversiden av sameiets 844 m² tomt ble det under seksjoneringen bestemt at garasjen der tilhører seksjon 3. Inngangen til den er ca.3 meter bred.

Sørvestsiden er imidlertid en skråning, der det ble murt opp en støttemur, som gjør adkomst med bil umulig. Garasjen har 4 betongvegger og et vindu, og er 5-6 meter lang og 4 bred.

Sameiet har ikke merket opp parkeringsplasser og har ingenting i vedtektene om fordelingen av disse. Eier av seksjon 1 har fra bygningsmyndigheten fått tillatelse til utleie på betingelse at garasjen settes tilbake til opprinnelig stand og bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del riss pga setningsskader.

Noen overflater er ikke overflatebehandlet (bare gipsvegger).

Gulv (parkett) mangler der kjøkkeninnredning er tatt bort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene er vurdert til å være av kosmetisk art, men om man ikke ønsker avvik må overflatene oppgraderes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i trekonstruksjon.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:

Hovedrom: ca 35 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 37 mm gjennom hele rommet.

Rom (største): ca 27 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 28 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en del knepping i gulvet når man beveger seg på det.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Da det ikke er noen umiddelbar kostnad er det ikke lagt inn kostnadsestimat.

Radon

Denne seksjonen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Det er ingen ildsteder i leiligheten, dog går det to pipeløp som er vurdert til å være fra byggeår gjennom leiligheten hvor begge pipeløpene har feieluker. Det er trolig ildsteder i øvrige seksjoner.

Eier har opplyst at det ble påvist avvik i det ene pipeløpet ved sist kontroll. Avviket ble beskrevet slik: Det ble avdekket et hull i skorsteinen som er dårlig tettet. Hullet er ikke forskriftsmessig tettet.

Eier har bekreftet at dette avviket er utbedret ved egeninnsats.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Ved det ene pipeløpet er det tydelig at luken ikke er tett. Det er vannstriper fra vann som har rent ned på utsiden av pipeløpet. Det er også sotutslag på oversiden som tyder på utetthet og varmegang.
Det er sotmerker på pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Av sikkerhetsmessige årsaker (brann og helse) må luken som ikke er tett skiftes.

Kontakt styret for detaljer.

Det anbefales også å kontakte kommunen for detaljer.

Kostnadsestimat er lagt inn for synliggjøring av pipevanger samt utbedring av feieluke som ikke er tett og ikke oppgradering av pipeløpene til tilstandsgrad 0/1. Det er manglende synliggjøring og utett feieluke som utløser tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige dører

Profilerte dører med tre "speil".

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Én dør er "umulig" å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dører som tar i karmen bør justeres.

Når døren tar i karmen, kan både døren og karmen bli skadet. Dette kan føre til riper, hakk og økt slitasje på både dørbladet og karmen, noe som kan gjøre dem både mindre attraktive og mindre funksjonelle.

Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av dører som tar i karm ("umulig" å lukk) og ikke oppgradering/utskiftning av alle dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 15 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er stedvis forholdsvis flatt.

Skade gulvlist ved dørterskel.

Riss i elastisk fuge.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å utbedre fallforholdet samt og ikke vannbelaste gulvet ved dusjing.

Fuge med riss bør skiftes.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Sluk er plassert i kant ved badekaret. Banemembran (bunnmembran) er synlig klemt til sluk med tilhørende klemring.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales bruk av tett dusjkabinett hvor vannet ledes direkte til sluk.

Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speilskap med lys, vegghengt toalett og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuksikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som er vurdert til å være ført ut til friluft gjennom ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og oppholdsrom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i leiligheten er utført som et rør-i-rør-system, og samme sted som varmtvannsberederen er plassert er også lekkasjeskapet til rør-i-rør-systemet plassert. Hovedstoppekran lekkasjeskapet.
Det er opplegg for vann i ett oppholdsrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i plast (rør i rør system) over 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er vanskelig tilkomst til stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

Det anbefales å gjøre endringer slik at tilkomst til stoppekran bedres slik at vann kan stenges raskt om det oppstår en lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør. Det er bare synlige rør som er besikket og beskrevet. Ukjent om det finnes eldre støpejernsrør.
Det er opplegg for avløp i oppholdsrom der kjøkkeninnredning er tatt bort.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter. Mekanisk avtrekk fra baderom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i knéloft bak badet med tilgang fra luke i trappeløp.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken nærmer seg 20 år. Når en varmtvannstank nærmer seg 20 år er muligheten for skader og avvik større.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet til stikkkontakten med et støpsel/plugg. Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt som kan føre til brann. Grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det anbefalt å etablere fast tilkobling. Kontakt eventuelt elektriker for å få dette utført forskriftsmessig.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra ukjent år.

14 fordelingskurser.

Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Ukjent, men det er gjort en del i 2009.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

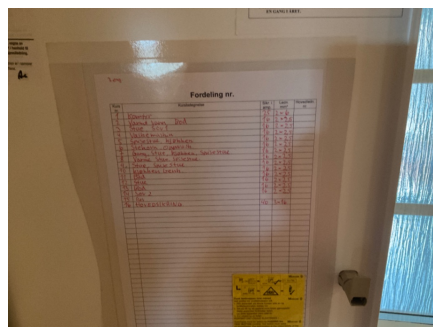
Ja

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

Ja VVtank er koblet til stikkontakt, ingen dokumentasjon, kurser er ikke merket.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.



 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler.

Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei På befaringsdagen var brannslukningsapparatet eldre enn 10 år, men eier/selgers representant opplyser at det kjøpes inn nytt. Avviket er derfor sett bort ifra og det er derfor krysset av nei i feltet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Da dette punktet ikke har nærhet til selve seksjonen er det ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Da dette punktet ikke har nærhet til selve seksjonen er det ikke vurdert.

Grunnmur og fundamenter

Da dette punktet ikke har nærhet til selve seksjonen er det ikke vurdert.

Forstøtningsmurer

Da dette punktet ikke har nærhet til selve seksjonen er det ikke vurdert.

Terrengforhold

Da dette punktet ikke har nærhet til selve seksjonen er det ikke vurdert.

Det er likevel naturlig å opplyse at det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør gjøres terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Bod bygget som garasje (ikke adkomstmulighet med bil i dag)



Anvendelse

Byggeår

1943

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod som eier opplyser at er bygget som garasje i 1943. Det er ikke adkomstmuligheter med bil til garasjen i dag. Eier opplyser videre at kommunen har registrert bygningen som garasje og ikke bod.

Bygningen er bygget inntil bolighuset og den ene seksjonen i bolighuset benytter taket til boden som terrasse.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om oppbygning av tettesjikt under terrassen (taktekking til bod). Bygningen er i murkonstruksjon. Ingen dør (døren har gått helt i oppløsning).

Det er store fuktskader i bygningen og om boden skal kunne benyttes må hele denne bygningen oppgraderes i sin helhet.

Det anbefales å kontakte egne fagpersoner på slik oppgradering for en nøye gjennomgang av tiltak.

Kostnadsestimat er lagt inn med 200 000 - 500 000 NOK.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

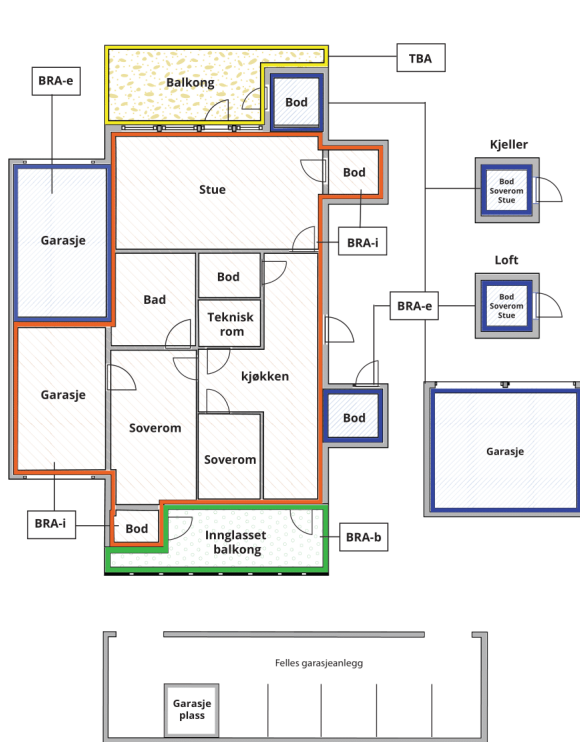
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon som ikke er godkjent som selvstendig bolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje		64		64		19	83
SUM		64				19	83
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje		Entré, hovedrom (stue), rom, rom, bad	

Kommentar

I forkant av befaringen ble det opplyst om at boligen ikke godkjent som selvstendig bolig. Takstingeniøren har ikke gått i dybden i forhold til dette og det anbefales å kontakte eier samt Oslo kommune for flere detaljer.

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringsdagspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningskonstruksjoner er skjeve/ujevne, noe som gjør at arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er registrert under befaringen:

Det mangler brannklassifisert inngangsdør/leilighetsdør.

Det er manglende utført brannsikring i vegg mellom leilighet og trappeløp.

Lekkasjeskapet/koblingskapet for vannrørene er plassert i knevegg med tilgang fra trappeløpet. Skapet og vannrørene bryter et evt. brannskillet mellom knevegg og badet.

Det gjøres oppmerksomhet rundt at det kun er foretatt en stikk kontroll av synlige flater, og det ikke er utført kontroll av lukkede konstruksjoner som f.eks. tak og gulv/bjelkelag.

Trolig felles luftkanaler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I forkant av befaringen ble det opplyst om at boligen ikke godkjent som selvstendig bolig. Takstingeniøren har ikke gått i dybden i forhold til dette og det anbefales å kontakte eier samt Oslo kommune for flere detaljer.

Dette er registrert under befaringen:

Det er kun en godkjent rømningsvei via felles trappeløp. Høyden fra vinduer og ned til terreng er for høyt til å ikke ha montert brannstige.

Bod bygget som garasje (ikke adkomstmulighet med bil i dag)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon som ikke er godkjent som selvstendig bolig	64	0
Bod bygget som garasje (ikke adkomstmulighet med bil i dag)	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Ivar Mjøs	Takstingenør
	Tom Brkic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	77		3	844 m²	Eiendomsverdi AS	Ikke relevant
Adresse							
Lilleakerveien 55							
Hjemmelshaver							
Brkic Tom							
Boligselskap		Eierandel					
Boligsameiet		59 / 369					
Lilleakerveien 55							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap

Ikke opplyst

Kommentar

Kontakt eier for detaljer

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsskjema (egenerklæring)	30.10.2025	Diverse opplysninger gitt av eier/selger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.11.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport (Aleksander Røv, 16.08.2019)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Vedtekter	Gjennomgått		Nei
Brev fra Plan- og bygningsetaten Oslo kommune		Brev fra Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Det er ikke mottatt byggetegninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	11.11.2025	Justering av tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HB2020>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

RETT KOPI:
Advokatfirmaet Solbø AS

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Lilleakerveien 55.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 10 bnr. 77 i Oslo.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 3 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 6.4.2009.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Seksjonsnr. 1 har eksklusiv bruksrett til uteareal som befinner seg sydvest for huset. For vedtektsfestet omdisponering av utearealet i forhold til dette kreves enstemmighet.

Seksjonsnr. 1 har eksklusiv bruksrett til hele kjelleren. For vedtektsfestet omdisponering av utearealet i forhold til dette kreves enstemmighet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

RETT KØPI

Advokatfirmaet Solbø AS

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontabeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Kjøper er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/overdragelsestidspunkt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følg av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

RETT KOPI:

Advokatfirmaet Solbø AS

§ 6

OVERDRAGELSE/UTLEIE AV SEKSJON

Salg av seksjon skal meldes til styret for registrering.

Leietaker av bruksenhet skal før innflytting godkjennes av styret. Søknad om godkjenning skal sendes styret minst 14 dager før leietaker skal flytte inn i leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Flere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på minimum to medlemmer men ikke flere enn tre medlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styret skal ha ett varamedlem. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs, dog minst to ganger i året. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

RETT KOPPI

utsloget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Advokatfirmaet Solbø AS

§ 9

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett

RETT KOPPI:

Advokatfirmaet Solbø AS

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11

INNKALLING OG MØTEDEELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller

RETT KOPİ:

Advokatfirmaet Solbø AS

skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Vedtak som innebærer omdisponering av fellesarealer kreves enstemmighet.

§ 13

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

RETT KOPPI

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

Advokatfirmaet Solbø AS

FRÅVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 17

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Vedtektene ble valgt enstemmig.

Sak. 4. Registrering i Enhetsregisteret

Det ble enstemmig avgjort av sameiet skal registreres i Enhetsregisteret.

Sak. 5. Reseksjonering

Det ble enstemmig avgjort at sameiet skal reseksjoneres. Reseksjoneringen skal gjøres til fordel for seksjon nr. 1 slik at denne seksjonen får hele kjelleren som tilleggsarealet, samt at uteareal på sydvest side av huset fra felles innkjørsel til tomtegrense i retning sydøst tilfaller seksjon 1 med eksklusiv bruksrett.

Det ble enstemmig avgjort at styret umiddelbart skal fremsette seksjoneringsbegjæring.

Intet mer forelå til behandling.

Deretter ble møtet hevet.

Oslo, 5.8.2009.

Møtetreferent
Nils Jørgen Vordahl

Protokollunderskriver
Yvonne Pileberg

Protokollunderskriver
Mads E. Danielsen

BOLIGSAMEIET LILLEAKERVEIEN 55
Lilleakerveien 55
0284 OSLO

Deres ref.:
Vegard Kjenner

Vår ref. (saksnr.):
202200682 - 21
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler:
Anna Pernille Lindseth

Dato: 25.02.2025

Tilbakemelding på melding om gjenopptatt ulovlig bruk av loft - Lilleakerveien 55

Plan- og bygningsetaten viser til deres brev av 27. januar 2025 hvor dere skriver at den ulovlige bruken av loftet har blitt gjenopptatt. Ut fra den informasjonen vi har mottatt kan vi ikke se at det foreligger ulovlig bruk.

Loftet er godkjent som værelse, gjesteværelse og bad, som er rom som kan benyttes til varig opphold.

Loftet er ikke godkjent som en selvstendig boenhet. Saksbehandlingsforskriften § 2-2 slår fast at søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enheten: a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, b) har egen inngang og c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Loftet oppfyller ikke lengre vilkårene for å være en selvstendig boenhet. Loftet har ikke lenger har alle hovedfunksjoner for bolig da det ikke er kjøkken på loftet. Den ulovlige bruken er opphørt.

Dere skriver at loftet er tatt i bruk til kontor/studio. Et værelse er å regne som hoveddel og det samme er kontor. Å gjøre endring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke en søknadspliktig endring, med mindre nye teknisk krav gjør seg gjeldende. Vi kan ikke se at det er gjort en søknadspliktig endring ut fra den informasjonen vi har.

Videre skriver dere at loftet leies ut og blir benyttet til næringsvirksomhet. Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Vi vurderer ikke bruken å være næringsvirksomhet ut fra den informasjonen vi har fått. Dersom det dukker opp nye opplysninger, vil vi vurdere disse.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, hvis dere har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

Anna Pernille Lindseth - saksbehandler



Maria-Pascale Waegeneire - for seksjonsleder Astrid Fagertun

seksjon ulovlighetsoppfølging prosjekt