PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ØSTMARKVEIEN 11 B

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Byggetegninger

Servitutter

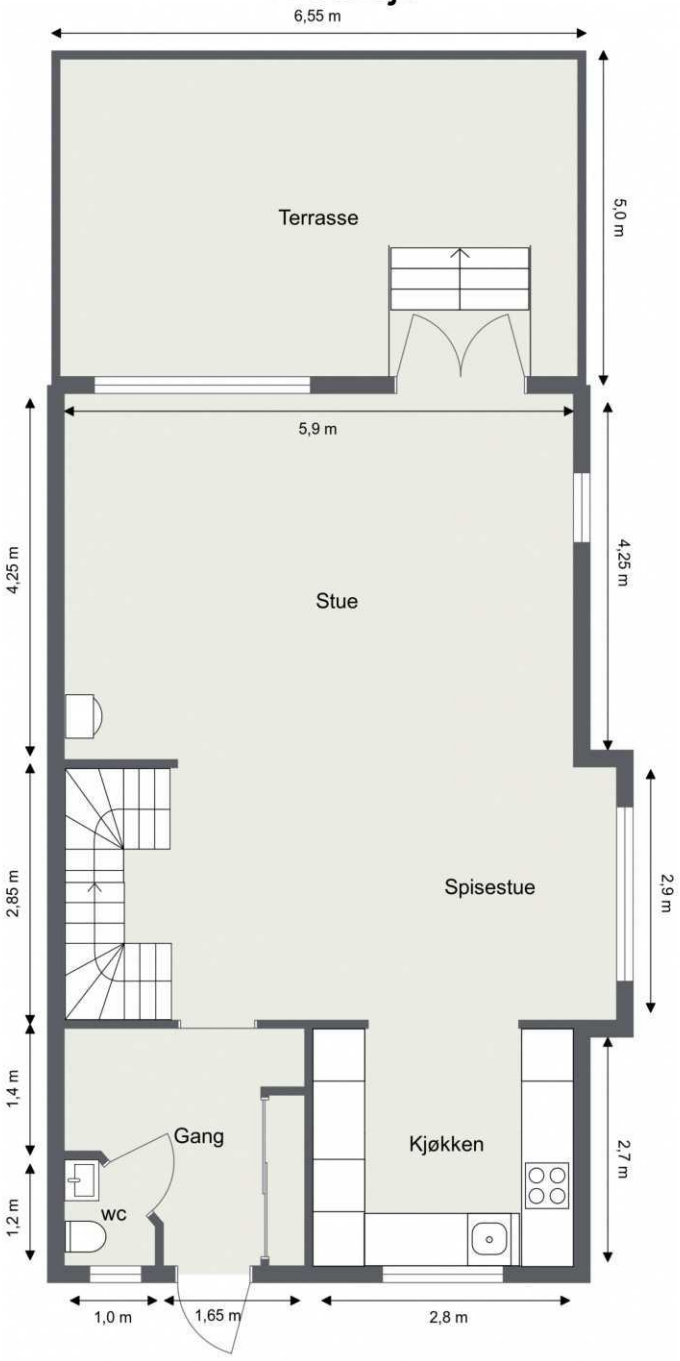
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Østmarkveien 11B

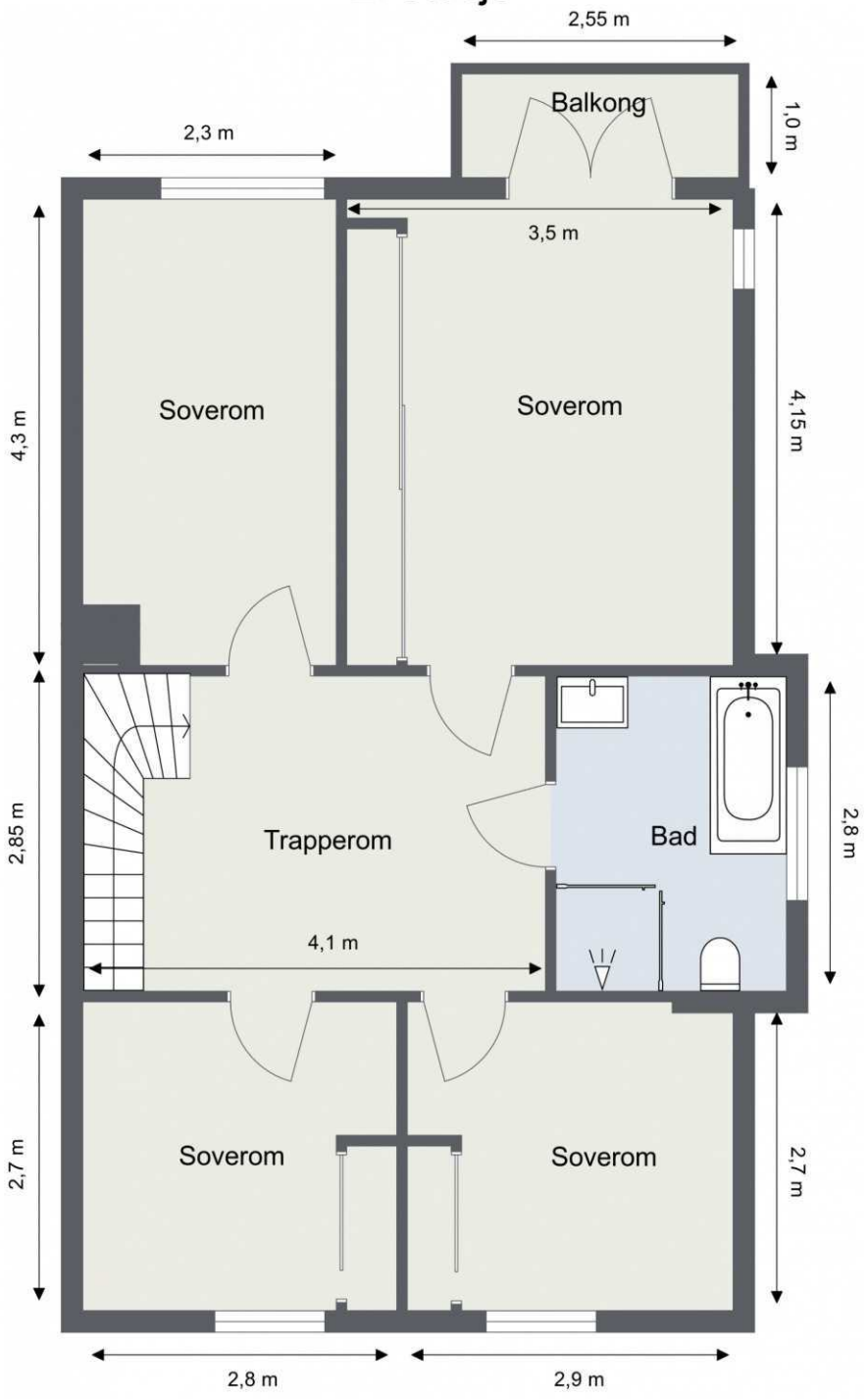
1. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Østmarkveien 11B

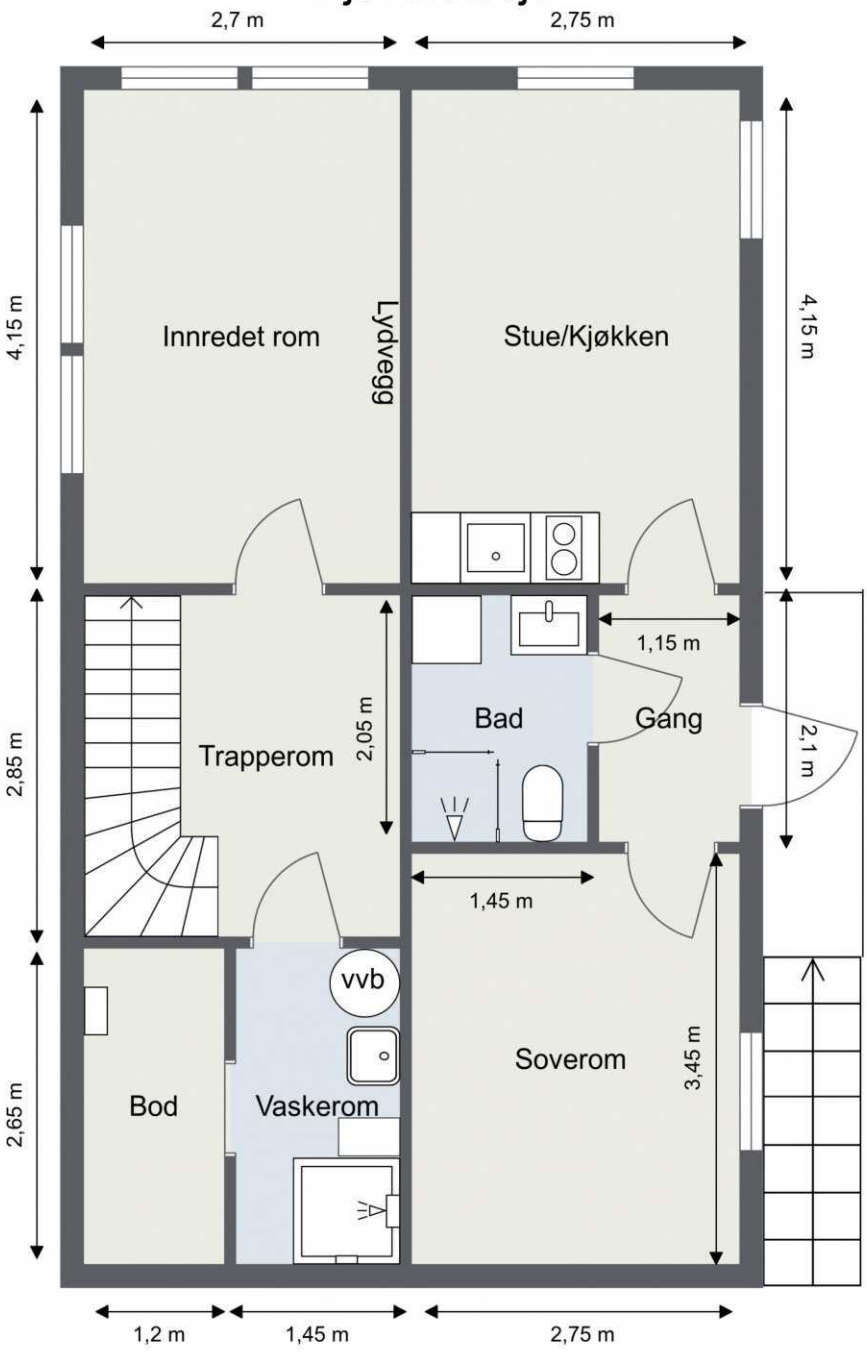
2. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Østmarkveien 11B

Kjelleretasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Østmarkveien 11B, 0687 Oslo**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**146 / 47**

Sak

Hjemmelshaver	**Kristoffer Kjelstadli og Kristine Mari Kasbo.**
Oppdragsgiver	**Kristoffer Kjelstadli og Kristine Mari Kasbo.**
Befaringsdato	**30.07.2026**
Rapportdato	**04.08.2026**
Rapportnr.	**0FB4453B**

Takstmann

Gunnar Aardal
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av NITO

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**38**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**1**
◆	**TG3**	Store avvik	**1**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**34**
5.	Avslutning	**37**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen er bygget etter TEK 10 og fremstår velholdt med normal bruksslitasje iht alder.

Anbefalte videre undersøkelser

Sluk ved bad i kjelleretasjen.

Dokumentasjonsmangler

Det er fremlagt ferdigattest og samsvarserklæringer fra utførende aktører.
Det er ikke fremlagt utdypende FDV dokumentasjon.
Det er ikke godkjent/byggemeldt hybelleilighet i boligen.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Kristoffer Kjelstadli og Kristine Mari Kasbo.**
Oppdragsgiver	**Kristoffer Kjelstadli og Kristine Mari Kasbo.**
Befaringsdato	**30.07.2026**
Rapportdato	**04.08.2026**
Rapportnummer	**0FB4453B**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Østmarkveien 11B, 0687 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Gnr / Bnr	**146 / 47**
Fnr	**—**
Snr	**2**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Overordnet byggemetode

Enebolig over 3 plan, oppført etter TEK 10.
Støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser. Ukjente grunnforhold.
Grunnmurer av betong, utvendig malt og pusset.
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med tett stående kledning.
Saltak konstruksjon med kryploft. Taket er tekket med betong takstein.

Generelle notater

Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå og stige, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Loftet er ikke innredet og kun visuelt besiktiget fra luke.
Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre
adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt samsvarserklæringer fra utførende tømrer, rørlegger, elektriker og grunn/terreng.
Det er fremlagt ferdigattest, datert 16.09.2015.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	61 m²	—	—	61 m²	
2 etasje	61 m²	—	—	61 m²	
Kjelleretasje	57 m²	—	—	57 m²	
Garasje	—	17 m²	—	17 m²	
Sum hovedbygning	**179 m²**	**17 m²**	**0 m²**	**196 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**32 m² (oppmålt) – Vestvendt balkong og terrasse.**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold
Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
Deler av kjelleretasjen benyttes som hybel.
Det gjøres oppmerksom på at deler av kjelleretasjen ikke har godkjente oppholdsrom.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
1 etasje: Entré/gang, stue/kjøkken og toalettrom.
2 etasje: Trapperom, 4 soverom og bad.
Kjelleretasje: Entré/gang, 3 stk innredede rom, trapperom, bad/vaskerom og bod.

Godkjente oppholdsrom i 1 og 2 etasje.
Mrk. Kjelleretasjen har ikke godkjente oppholdsrom med unntak av kjellerstue ved hoveddelen.
Dette pga for høy høyde til underkant vinduer, samt ikke tilstrekkelig vindusåpning for rømning.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Bad hybel
Bad fra byggeår 2015.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Flislagte vegger i dusjsonen og øvrige malte veggoverflater.
Slette, malte platehimlinger.

Bad hybel– Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Antatt benyttet våtroms maling og sparkel.
Noe ujevne overflater ved malte overflater.
Riper/merker på fliser i dusjsonen.
Mindre sprekker i mørtelfuger.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv
Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen, flislagt med 50 mm x 50 mm fliser.

Bad hybel– Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Ikke kontrollert under vaskemaskin.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Antatt benyttet smøremembran med synlig slukmansjett bak klemringen på sluket.

Bad hybel– Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG3 – Store avvik

VURDERING

Brudd i mansjetter
Vaskemaskinen tilkoblet servanten

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)Estimert utbedringskostnad er 25.000,-

ÅRSAK

Brudd i slukmansjett.

RISIKO

Vann kan trekke ut i sjiktet mellom membran og betong eller gjennom rørgjennomføringer.
Hvis vannet når stålarmeringen i betongdekket, kan det ruste, utvide seg og sprenge betongen over tid.
Siden betong ikke råtner på samme måte som treverk, tar det lenger tid før de mest kritiske bæreverkskadene oppstår, men fukten vil uansett kunne spre seg.

KONSEKVENS

Avviket er avgrenset til slukmansjetten. Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet uten å finne forhøyede verdier, og det er ikke påvist fuktskade i tilliggende konstruksjoner. Ubehandlet gir brudd i mansjetten risiko for at vann over tid kan trekke inn i sjiktet mellom membran og betong.
Tiltaket er en enkel, lokal utbedring (kostnadsklasse lav, 0–100 000 kr). Estimert kostnad er 25.000,-

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales en lokal utbedring eller utskifting av mansjetten før området tettes og flislegges på nytt.
Det anbefales i tillegg ytterligere kontroll av innfestet jordledning.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Brudd i slukmansjett.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett bak klemringen.

Bad hybel – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk med vannlås og synlig antatt slukmansjett bak klemringen.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad hybel – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ANBEFALT TILTAK

Rense ventilen jevnlig og sørge for god åpning på ventilen for tilstrekkelig avtrekk.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Fritthengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Overskap med to speildører.
Gulvtoalett.

Bad hybel– Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert løsnet folie ved innredning og dør til badet.
Dette skylde normalt svakt avtrekk.
Toalettet "henger" ved avskylling.
Det er registrert riss i servanten. Dette anbefales overvåket og bytte av servanten ved gjennomgående riss.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.
I tillegg sørge for tilstrekkelig åpning ved ventilen.
Kontrollere flottøren på toalettet.

Bad hybel– Sanitærutstyr og innredning – bilder



Overflateriss i servanten.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone på badet.

Bad hybel – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone på badet.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret hull, da det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Bad hybel – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

ANBEFALT TILTAK

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.

Bad hybel – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt utdypende fdv dokumentasjon vedrørende våtromsarbeid i boligen.
Det er iht gjeldende standard og forskrifter fremlagt dekkende dokumentasjon.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Kombinert vaskerom og bad fra byggeår.
Vegg og takoverflater av slette, malte plater.
Antatt benyttet våtroms maling og sparkel.

Bad/Vaskerom – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet/vaskerommet fremstår velholdt, uten merkbare skader eller slitasje.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser.

Bad/Vaskerom– Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Må taes med forbehold, da det ikke er mulig å kontrollere fallet fullstendig pga vanskelig fremkommelighet.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Det er registrert hullyd under enkelte av flisene. Det er ikke registrert løse fliser eller riss i fuger og vurderes derfor ikke som bom.

Bad/Vaskerom – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Antatt benyttet smøremembran.
Ikke mulig å kontrollere sluket fullstendig pga vanskelig fremkommelighet.

Bad/Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Antatt benyttet smøremembran.
Ikke mulig å kontrollere sluket fullstendig pga vanskelig fremkommelighet.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk med vannlås.

Bad/Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast. Plastsluk med vannlås.

TGIU ÅRSAK

Manglende fremkommelighet.

TGIU RISIKO

Begrenset tilgang for rens av sluk

TGIU KONSEKVENS

Tette rør og oversvømmelse: Hår, smuss ol tetter sluket over tid.

TGIU ANBEFALING

Kontrollere sluk ved flytting av vaskemaskin/tørketrommel.
Bedre tilgang til sluk for mulighet for jevnlig rens.

Bad/Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Seksjonsnotat – Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad/Vaskerom – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad/Vaskerom– Ventilasjon – bilder



Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask av stål med 1 - greps blandebatteri.
Dusjkabinett med skyvbare glassdører.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.

Bad/Vaskerom– Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet/vaskerommet fremstår velholdt, uten behov for strakstiltak.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.
I tillegg sørge for tilstrekkelig åpning ved ventilen.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone i rommet.

Bad/Vaskerom – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Det er ingen innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone i rommet.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret hull, da det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Bad/Vaskerom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

ANBEFALT TILTAK

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.

Bad/Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt utdypende fdv dokumentasjon vedrørende våtromsarbeid i boligen.
Det er iht gjeldende standard og forskrifter fremlagt dekkende dokumentasjon.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Bad fra byggeår.
Flislagte vegger og slett, malt platehimling med innfelt downlights.

Bad 2 etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet fremstår velholdt, uten merkbare skader eller slitasje.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen flislagt med rullestein.
Det ble i 2018 lagt nye varmekabler og fliser.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist mindre sprekker i pussen ved dusjsonen.

Bad 2 etasje – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Antatt benyttet smøremembran.

Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plastsluk i dusjsonen med vannlås.
Plastsluk med vannlås under badekaret med direkte avløpsrør. Synlig antatt slukmansjett under klemringen.

Bad 2 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Sluk under badekaret.

Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

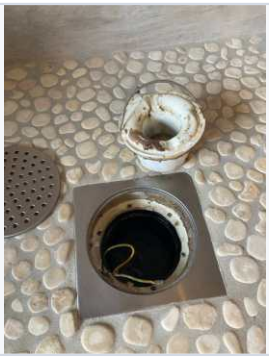
Plastsluk i dusjsonen med vannlås. Synlig antatt mansjett under klemringen.
Plastsluk med vannlås under badekaret med direkte avløpsrør.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.

Bad 2 etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Seksjonsnotat – Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Bad 2 etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Avtrekk tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i boligen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter med dempefunksjoner.
Speil over servanten med integrerte lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.
Frittstående badekar med 1 - greps blandebatteri med tilkoblet dusj.

Bad 2 etasje – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader utover mindre overflateriss i servanten.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Nedenket platehimling med downlights.
Bakliggende himling/tak av trekonstruksjon.
Synlige brannkasser bak downlights.

Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert synlige brannkasser iht forskrift og krav bak downlights.

ANBEFALT TILTAK

Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad 2 etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – bilder



Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret hull, da det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

Bad 2 etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

ANBEFALT TILTAK

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.

Bad 2 etasje – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt utdypende fdv dokumentasjon vedrørende våtromsarbeid i boligen.
Det er iht gjeldende standard og forskrifter fremlagt dekkende dokumentasjon.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Hybelkjøkken i kjelleretasjen.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

Kjøkken – bilder



Sjekkpunkter – Kjøkken

• Overflater – vegger og himling: Slette, malte plateoverflater på vegg og tak.
• Overflater – gulv: 1 - stavs parkett.
Gulvoverflatene har moderat bruksslitasje.
• Innredning og benkeplater: Overskap med slette fronter.
Benkeplate av stål med vask og 2 stk steketopper.
2 stk benkeskap med ståldører og kjøleskap.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vannrør av rør i rørsystem og avløpsledninger av plast.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Boligen har installert smartstopp på vannledninger, hvor anlegget automatisk skrus av ved eventuell lekkasje.
• Avtrekk og ventilasjon: Ventilator på kullfilter.
Balansert ventilasjon i rommet.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Kjøleskap.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen.
• Dokumentasjon for kjøkken: Det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.

Seksjonsnotat – Kjøkken 1 etasje

Kjøkken fra byggeår med benke og overskap.

Kjøkken 1 etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

Kjøkken 1 etasje – bilder



Sjekkpunkter – Kjøkken 1 etasje

• Overflater – vegger og himling: Malte fliser over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte vegger og tak.
• Overflater – gulv: Laminatgulv.
• Innredning og benkeplater: Benke og overskap med slette fronter og dempefunksjoner.
Benkeplater av heltre og betong.
Det er supplert med en modul på 40 cm, inkludert benkeplate av betong etter byggeår, da kjøl/fryseskap ble byttet.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Vannrør av rør i rørsystem og avløpsledninger av plast.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Boligen har installert smartstopp på vannledninger, hvor anlegget automatisk skrus av ved eventuell lekkasje.
• Avtrekk og ventilasjon: Kullfilter ventilator og avtrekk via takventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Kaffemaskin, oppvaskmaskin, ovn, platetopp, kjøl/fryseskap og mikroovn.
• Dokumentasjon for kjøkken: Det er fremlagt samsvarserklæring og ferdigattest.

DEL 9

9. Toalettrom

Seksjonsnotat – Toalettrom 1 etasje

Toalettrom i 1 etasje med vegghengt toalett og servant.

Toalettrom 1 etasje – Overflater – vegger, himling og gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Overflatene fremstår uten merkbare skader.

Toalettrom 1 etasje – Sanitærutstyr TG1 – Svake avvik

VURDERING

Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med en skapdør av slette fronter.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Toalettrom 1 etasje – Sanitærutstyr – bilder



Toalettrom 1 etasje – Vann- og avløpsledninger TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rør i rørsystem og avløpsrør av plast.

Toalettrom 1 etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Avtrekks ventil i taket, tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ingen registreringer.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Seksjonsnotater

Innredet kjelleretasje i boligen.

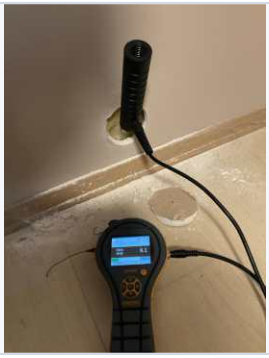
1. Rom under terreng

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Overflater i kjelleretasjen fremstår med normal bruksslitasje.
Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter i alle etasjer og funnet avvik oppimot 3 mm.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, uten å finne forhøyede verdier.

1. Rom under terreng – bilder





DEL 12

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Seksjonsnotater

Det er ikke innredet loftetasje i boligen.
Adgang til kryploft fra luke ved trapperrom i 2 etasje.
Det er ikke tilstrekkelig adkomst på kryploftet for vurdering.
Kun visuelt besiktiget fra luke.
Det anbefales å kontrollere gjennomføringer i tak jevnlig, da dette er risiko konstruksjoner for vanninntrengning.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Vedovn stue 1 etasje

Vedovn i 1 etasje med gnistfangerplate av herdet glass på gulvet foran åpning.

Vedovn stue 1 etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er etablert gnistfangerplate ved gulv foran åpning til ovnen iht forskrifter og krav.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.

Vedovn stue 1 etasje – bilder



DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Det er balansert ventilasjon i boligen.
Tilluft og avtrekksventiler i alle oppholdsrom.
Ventilasjons aggregat er plassert på loftet.

1. Ventilasjon generelt

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjons aggregat er plassert på loftet.

ANBEFALT TILTAK

De viktigste tiltakene ved bruk av balansert ventilasjon er regelmessig filterskift og jevnlig rengjøring av kanaler og ventiler.
Slik sikrer du godt inneklima og lang levetid på anlegget.

1. Ventilasjon generelt – bilder



Aggregat plassert på loftet.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Boligen oppvarmes med varmekabler i våtromsgulv, innredet rom i kjelleretasjen, gang i 1 og kjelleretasjen, vedovn, luft til luft varmepumpe og elektriske panelovner.
Vannledninger av rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør plast.
Hovedstoppekranen er plassert i fordelerskap ved bad/vaskerom i kjelleretasjen.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vannledninger av rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør plast.
Hovedstoppekranen er plassert i fordelerskap ved bad/vaskerom i kjelleretasjen.
Det er installert smart stopp i boligen.
Smart stopp er et trådløst lekkasjesikringssystem som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.
Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert ved bad/vaskerom i kjelleretasjen.
Berederen er plassert i rom med sluk.

ANBEFALT TILTAK

Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og
synlige ved befaringstidspunktet.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder





DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Yttervegger oppført i betong og trebindingsverk.
Fasadene er kledd med stående, tett kledning.

1. Yttervegger

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Det er registrert lufting og musebånd bak kledningen.
Kledningen ligger for nærme terrenget ved gavlveggen med inngang til boligen.

ÅRSAK

Kledningen ligger for nærme terrenget ved deler av boligen.
Iht gjeldende forskrifter skal minimum avstand til terrenget være 30 cm.

RISIKO

Kledning for nærme bakken fører til at treverket trekker fuktighet,
noe som gir risiko for råte, soppvekst og skadedyr.

KONSEKVENS

Redusert avstand til terreng gir over tid økt fuktbelastning på treverket.

ANBEFALT TILTAK

Avgrense avstanden fra kledning til terrenget på det aktuelle partiet.

1. Yttervegger – bilder



DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdører av tre med utvendige alubeslag.
3 - lag pressglass og datostemplet 2014.
Ytterdører av massiv tre med profilerte fronter og glassfelt.
Yale sikkerhetslås ved ytterdøren til 1 etasje. Datostemplet 2012.

1. Vinduer og ytterdører

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Enkelte av vinduene subber noe mot karm.
Utover dette er vinduer og dører i boligen funksjonstestet tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å justere vinduer og dører som subber mot terskel og karmer .

DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Saltakkonstruksjon som er tekket med betong takstein.
Snøfangere, renner, nedløp og beslag av stål.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst eller sikring under befaringen.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Vestvendt balkong 2 etasje

Vestvendt balkong på 2.4 m² i 2 etasje med utgang fra soverom.
Utkraget trekonstruksjon.
Terrassebord lagt direkte på bjelkelaget.
Rekkverk av tre med vertikale spiler/lekter.

Vestvendt balkong 2 etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er målt for lav rekkverkshøyde iht TEK 17.
Iht TEK 17 skal minimumshøyde være 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales etablering av rekkverk med høyde på min. 1.0 meter.

Vestvendt balkong 2 etasje – bilder



Rekkverkshøyde

DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Seksjonsnotat – Terrasseplatting 1 etasje

Vestvendt terrasseplatting på 30 m² med utgang fra stuen i 1 etasje.
Platting med malte terrassebord.
Plattingen er lagt direkte på antatt komprimerte masser.
Fjernstyrt markise.
Doble stikkontakter på ytterveggen.

Terrasseplatting 1 etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING

Plattingen fremstår utem merkbare skader.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Ukjent byggegrunn, antatt fundamentert på telefrie komprimerte masser.
Grunnmur av pusset betong.
Drenering og fuktsikring iht TEK 10.
Det er synlig grunnmursplast med topplister, over terrenget.
Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke registrert sprekker i grunnmur/puss.
Det er ikke topplist på grunnmursplasten ved inngangen til boligen.
Det vurderes ikke behov for tiltak, da plasten går opp bak kledningen.

ANBEFALT TILTAK

Jevnlig kontroll av sluk og renner, spyling av drensrør og sjekk av terrengfall.

DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Garasje i felles rekke

Type bygg	**Garasjeplass i felles rekke**
Byggeår	**2015**

Arealmåling – Garasje i felles rekke

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Garasje	17 m²	—	—	17 m²	
Sum Garasje i felles rekke	**17 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**17 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

Garasjeplass på 17 m² i felles rekke.
I tillegg er det biloppstillingsplass med elbil lader ved boligen.

Seksjonsnotat – Garasje i felles rekke

Åpen garasjerekke uten skillevegger.
Asfaltert dekke.
Vegger av bindingsverk.
Vegger og tak er kledd med gipsplater.
Saltak konstruksjon tekket med betong taksstein.
Snøfangere langs hele framsiden.
Fjernstyrt port, byttet i 2025.
Innlagt strøm.

Garasje i felles rekke

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Garasjerekken fremstår uten merkbare skader.

Garasje i felles rekke – bilder



DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Innvendige overflater:
1 etasje:
vegger: fliser over kjøkkenbenkene. Øvrige overflater av slette, malte platevegger.
skyvedørgarderobe i gangen.
tak: slette, malte platehimlinger.
gulv: fliser i gang og toalettrom. Øvrige overflater av laminatgulv.
2 etasje:
vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av slette, malte platevegger.
Skyvedørsgarderobe i soverommene.
tak: slette malte platehimlinger.
gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av laminatgulv.
Kjelleretasjen:
vegger: fliser i deler av badet. Øvrige overflater av slette, malte vegger.
tak: slette, malte platehimlinger.
gulv: fliser i gangen(teppe over) og bad. Øvrige overflater av 1 - stavs parkett.

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.43 meter.
2 etasje: 2.35 meter på badet. Øvrige høyder: ca 2.1 - 2.40 meter(skråtak ved deler av etasjen).
Kjelleretasjen: 2.50 meter(trapperom). Øvrige høyder: 2.42-44 meter.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Opparbeidet felles tomt på 1.794 m² med plen, støttemurer, asfalterte arealer og treplatting. Område består i det vesentligste av villa- og småhusbegyggelse.
Mrk. felles uteareal er ikke seksjonert.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Seksjonsnotater

Tilknytning vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.
Tilknytning avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bode i kjelleretasjen.
Hovedsikring på 63 ampere og 18 kurser.
Overspenningsvern.
Stikkontakt i fiberskapet under sikringsskapet.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer på utført elektrisk arbeid i boligen.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Avvik

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6
liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg
til en større brann.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder



30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det er informert av eier om etablert lydvegg i kjelleretasjen.
Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige malte tretrapper. Trinn i heltre eik.
Åpne stusstrinn.
Rekkverk og håndløpere iht dagens forskrifter og krav.

Bilder



32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav.

Avvik

Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens

Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens TEK. Dette gir redusert sikring mot fall, særlig ved opphold på balkongen og
ved bruk av møbler eller lignende nær rekkverket.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre eller forhøye rekkverket slik at det oppfyller dagens krav i TEK. Tiltaket vil gi bedre fallsikring og økt sikkerhet ved normal bruk.

Bilder



33. Radon

Observasjoner

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.
Det er heller ikke undersøkt eller verifisert om boligen er
utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.
Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel),
og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.
Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.
Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG3 – Store avvik

Antall punkter: 1

1. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: Brudd i mansjetter
Vaskemaskinen tilkoblet servanten
Konsekvens: Vann kan trekke ut i sjiktet mellom membran og betong eller gjennom rørgjennomføringer.
Hvis vannet når stålarmeringen i betongdekket, kan det ruste, utvide seg og sprenge betongen over tid.
Siden betong ikke råtner på samme måte som treverk, tar det lenger tid før de mest kritiske bæreverkskadene oppstår, men fukten vil uansett kunne spre seg.
Anbefalt tiltak: Det anbefales en lokal utbedring eller utskifting av mansjetten før området tettes og flislegges på nytt.
Det anbefales i tillegg ytterligere kontroll av innfestet jordledning.
Kostnadsklasse ved TG3: Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 1

1. Yttervegg – Yttervegger

Avvik: Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det ble ikke observert noen tegn til deformasjoner i siktelinjene til ytterveggen.
Kledningen ligger for nærme terrenget ved deler av boligen.
Konsekvens: Kledning for nærme bakken fører til at treverket trekker fuktighet,
noe som gir risiko for råte, soppvekst og skadedyr.
Anbefalt tiltak: Avgrense avstand fra kledning til terrenget.

TGIU – Ikke undersøkt

Antall punkter: 1

1. Bad hybel – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Årsak: Manglende fremkommelighet.
Konsekvens: Tette rør og oversvømmelse: Hår, smuss ol tetter sluket over tid.
Anbefalt tiltak: Kontrollere sluk ved flytting av vaskemaskin/tørketrommel.
Bedre tilgang til sluk for mulighet for jevnlig rens.

Signatur og dato

Befaringsdato	**30.07.2026**
Rapportdato	**04.08.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal**
Tittel	**Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260184
Addresse	Østmarkveien 11 B		
Postnr.	0687	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristoffer Kjelstadli		
Selgers navn	Mari Kristine Kasbo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018-12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

86130791

Våtrom

Initialer selger:
K K
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler på bad i andre etasje ble reparert i 2018 som en reklamasjonssak på oppføring av bolig.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eget Hjem AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2024 – Utvidet elektrisk anlegg ute og inne med ekstra stikk – Tandberg Elektriske AS2022 – Installert elbillader – OneCo AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K K
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra utbygger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

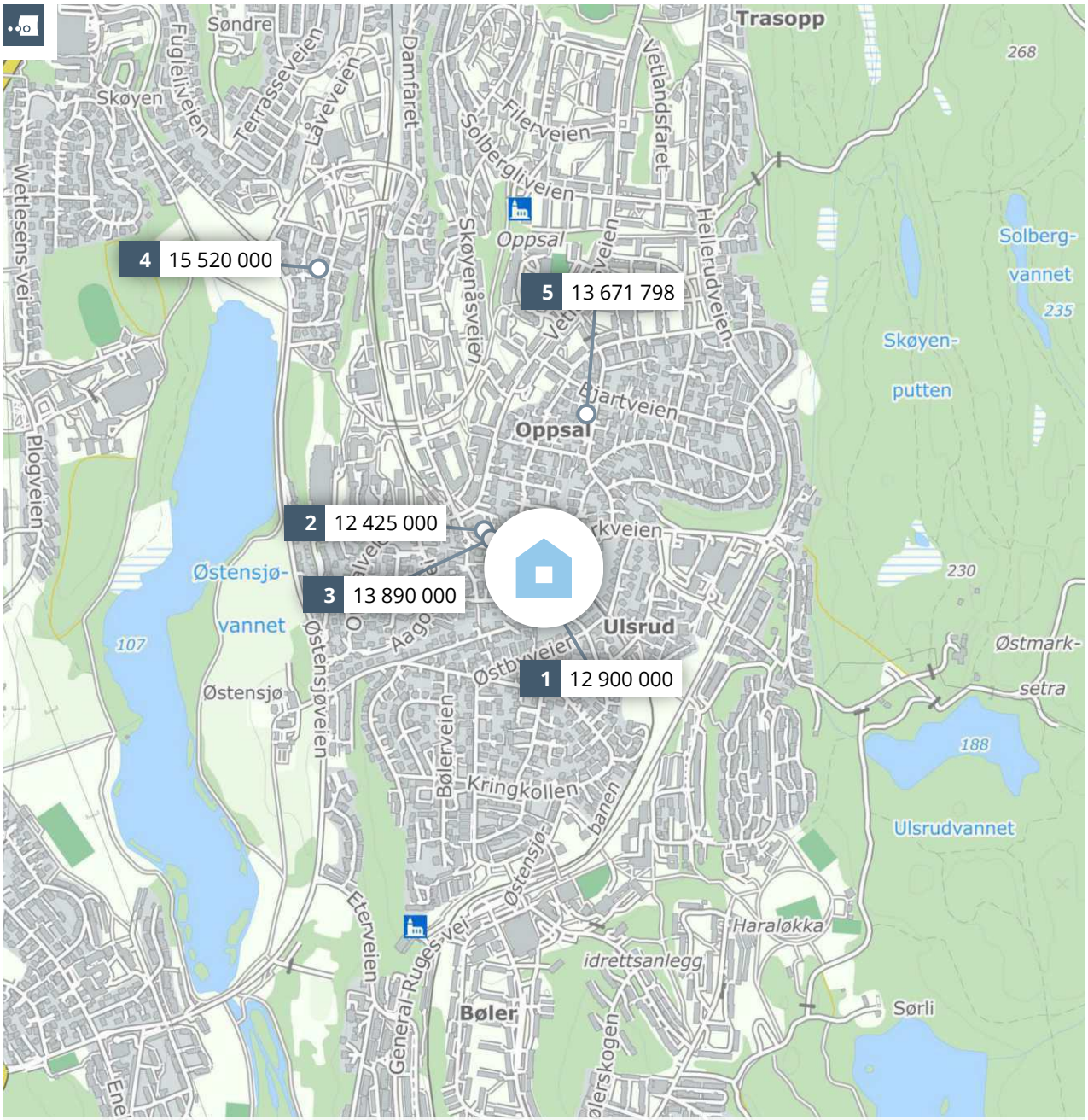
Dato 05.08.2026

Signert av *Kristoffer Kjelstadli*

Signert av *Mari Kristine Kasbo*

Initialer selger:
K K
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ØSTMARKVEIEN 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 09.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østmarkveien 11 B, 0687 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 146 BNR 47 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULSRUD

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	75 419
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østmarkveien 9 B				02.06.2026	11 500 000	**12 900 000**	0	12 900 000	**78 659**
	164 m²	1969	662 m²	3 sov						
2	Østmarkveien 4 C				06.06.2025	12 500 000	**12 425 000**	0	12 425 000	**69 413**
	179 m²	1989	500 m²	4 sov						
3	Østmarkveien 6 A				12.05.2026	13 480 000	**13 890 000**	0	13 890 000	**63 136**
	220 m²	1991	735 m²	3 sov						
4	Grønlibakken 18				22.09.2025	14 100 000	**15 520 000**	0	15 520 000	**84 809**
	183 m²	2015	400 m²	5 sov						
5	Vilbergveien 14 A				04.03.2026	11 500 000	**13 620 000**	51 798	13 671 798	**109 374**
	125 m²	2006	3 875 m²	4 sov						

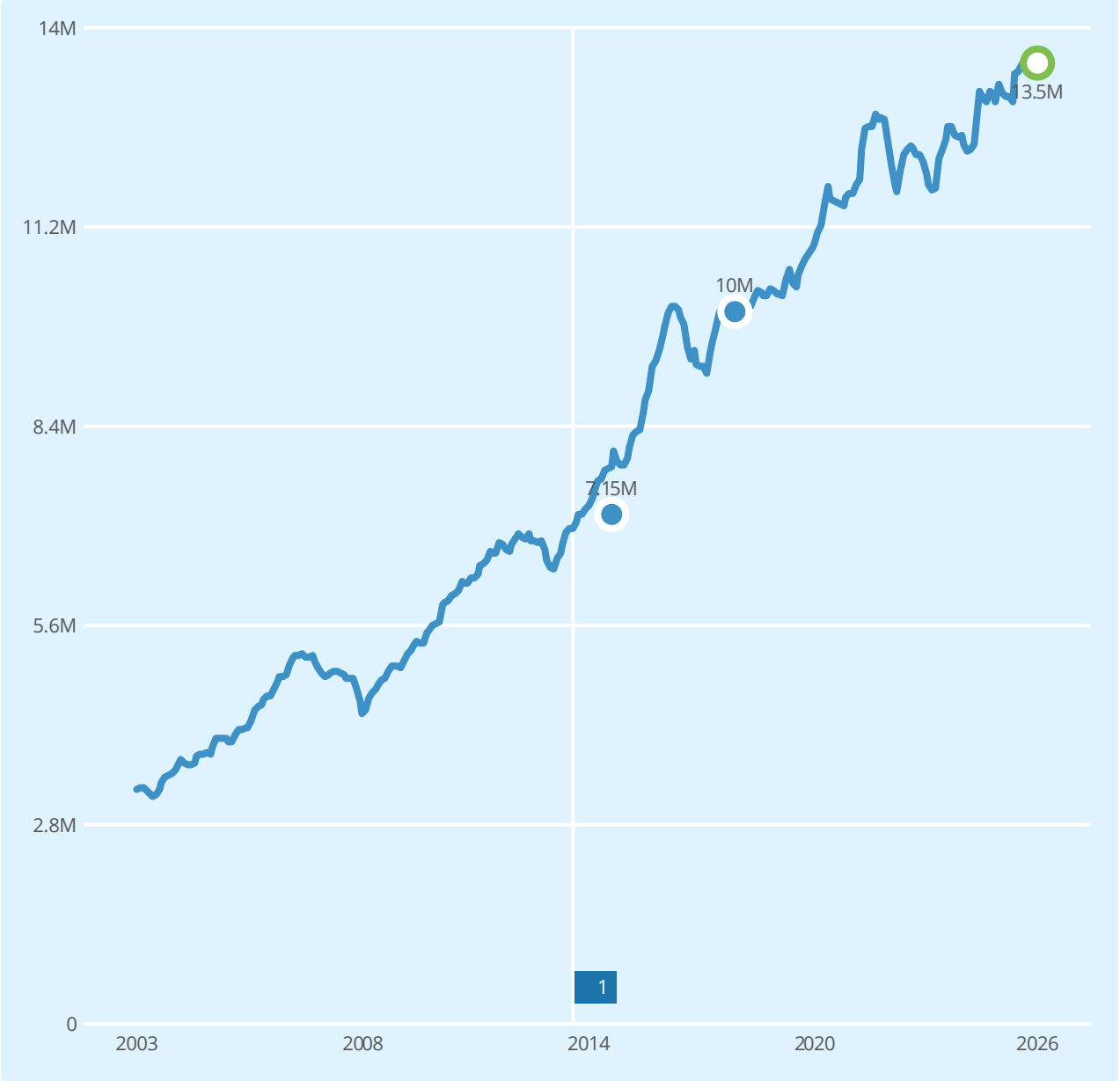
Nyere enebolig med fire soverom og skjermet uteområde. Garasje og p-plass m/lader. Innredet kjellerdel m/egen inngang.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2018	25.09.2018	06.12.2018	10 300 000	10 000 000	0	10 000 000	
17.06.2015		17.06.2015	-	7 150 000	-	7 150 000	
09.08.2013	13.08.2013		8 700 000	9 800 000	0	9 800 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

7
eneboliger til salgs

14.8M
14.4M
13 870 000 Prisantydning i snitt
13.6M
13.2M
12.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

17
eneboliger solgt

14.5M
14.1M
13.7M
13 360 000 Prisantydning i snitt
12 964 000 Salgspris i snitt
12.5M
12.1M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

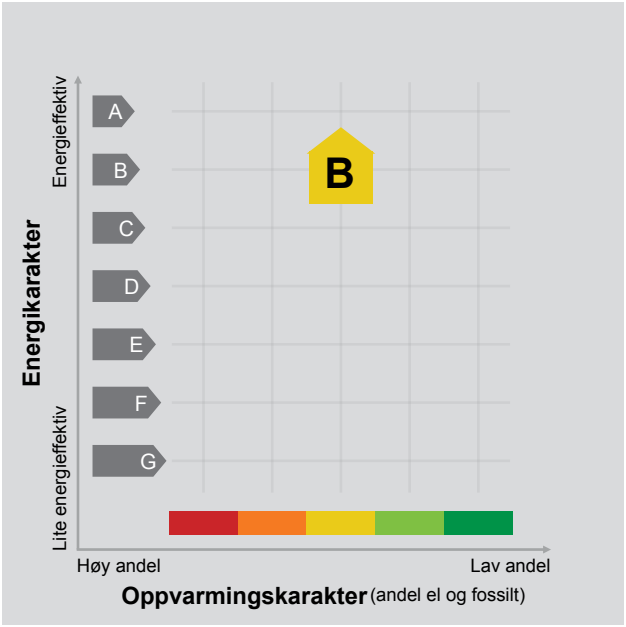
75 419 Østmarkveien 11 B
Totalpris 13 500 000

72 434 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

68 876 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Østmarkveien 11B
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300416869
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52771
Dato	21.11.2024



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.

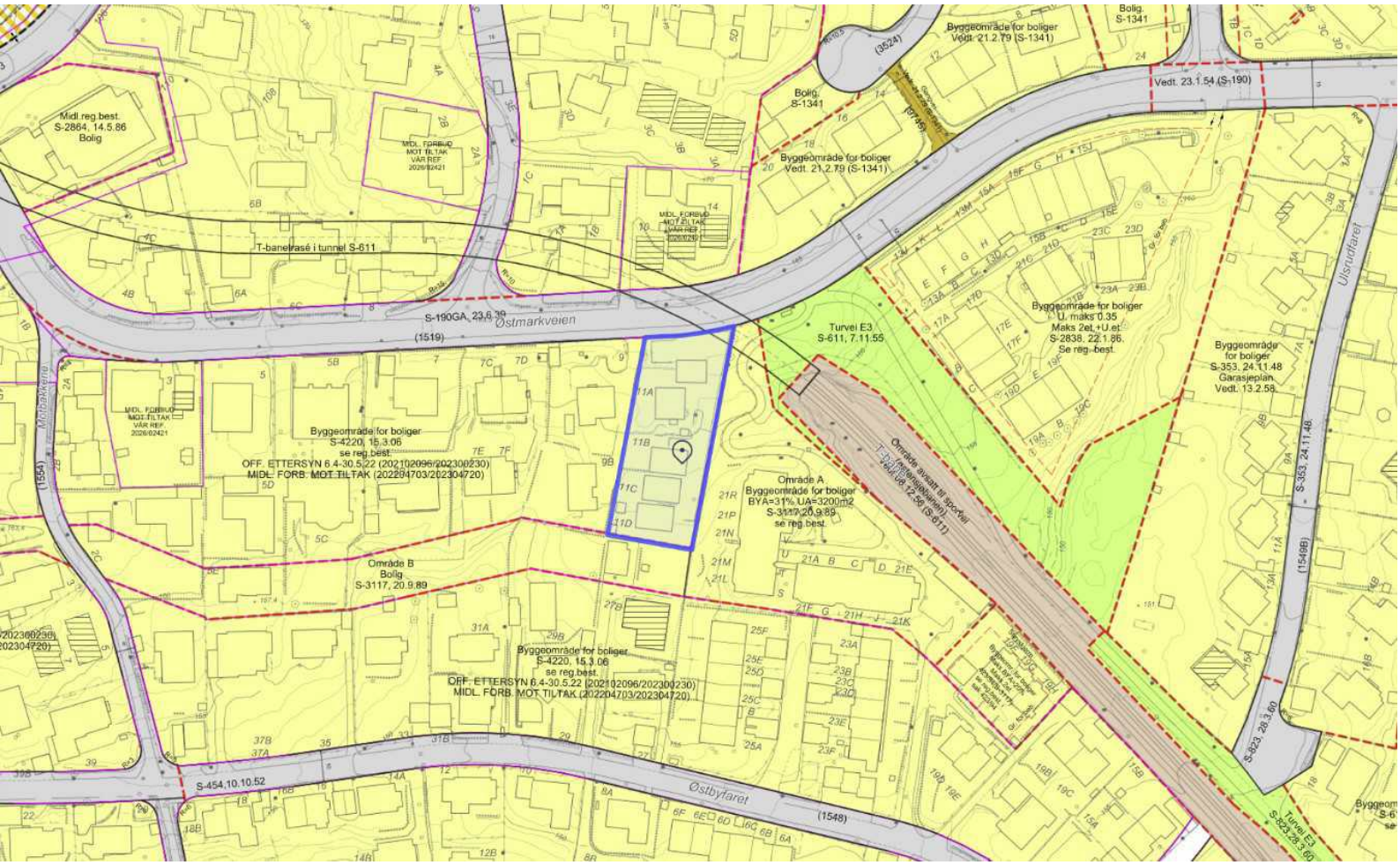
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Midl reg best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VAR REF.
2026/02421
T-banetrase i tunnel S-611
S-190GA, 23.6.39
Østmarkveien
(1519)
Byggeområde for boliger
Vedt. 21.2.79 (S-1341)
Bolig,
S-1341
Vedt. 23.1.54 (S-190)
Turvei E3
S-611, 7.11.55
Byggeområde for boliger
U. maks 0.35
Maks 2et.+U.et.
S-2838, 22.1.86.
Se reg. best.
Byggeområde
for boliger
S-353, 24.11.48
Garasjeplan
Vedt. 13.2.58
Ulsrudtaret
S-353, 24.11.48
(1549B)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Område A
Byggeområde for boliger
BYA=31%, UA=3200m2
S-3117, 20.9.89
se reg best.
Område B
Bolig
S-3117, 20.9.89
Område avsatt til sportvei
Trafikkområde
Vedt. 12.5.65 (S-611)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-454,10.10.52
Østbytaret
(1548)
S-923, 29.3.60
Turvei E3
S-923, 29.3.60
Møllebakken
(1554)

← Tilbake til søk

Skriv ut



Eiendommen har flere adresser

Østmarkveien 11A og tre andre veiadresser

0687 Oslo, Oslo kommune

Matrikkelnummer

0301 - 146 / 47

Kommunenummer
0301

Gårdsnummer
146

Bruksnummer
47

Festenummer
-

Seksjonsnummer

-

Nøkkelopplysninger

Eiendomsareal	1 793,8 m²
Type	Grunneiendom
Festegrunn	Nei
Seksjonert	Ja
Bruksnavn	-

Eiendommen er tinglyst

Vis aktiv grunnboksutskrift

Denne eiendommen er tinglyst i grunnboken, det offentlige registeret over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler.

I den aktive grunnboksutskriften kan du se informasjon om heftelser og rettigheter eiendommen har. Les mer om grunnboken .

Mer informasjon om eiendommen

Eiendomsforhold

Koordinater	6646622 267595 (32633)
Historisk oppgitt areal	1 794 m^2
Arealmerknad	
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei

Kulturminner	Nei
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Seksjoner (4)

Seksjon	Type	Grunnbok
0301-146/47/0/1	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift
0301-146/47/0/2	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift
0301-146/47/0/3	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift
0301-146/47/0/4	Boligseksjon	Vis aktiv grunnboksutskrift

Seksjoner på eiendommen

Adresser (5)

Finn en spesifikk adresse på eiendommen

Adresse	Eiendom koblet til bruksenheten	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgk
Østmarkveien 11A		0687 OSLO	Ulsrud	Oppsal	Ulsru videre skole
Østmarkveien 11A	0301-146/47/0/1	0687 OSLO	Ulsrud	Oppsal	Ulsru videre skole
Østmarkveien 11B	0301-146/47/0/2	0687 OSLO	Ulsrud	Oppsal	Ulsru videre skole

	Eiendom koblet til bruksenheten	Postnummerområde		Kirkesokn	Valgk
Østmarkveien 11C	0301-146/47/0/3	0687 OSLO	Ulsrud	Oppsal	Ulsru videre skole
Østmarkveien 11D	0301-146/47/0/4	0687 OSLO	Ulsrud	Oppsal	Ulsru videre skole

Adresser på eiendommen

Bygninger (7)

Alle

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe
80329709	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig
80329709-1		Tatt i bruk	Nei	Nei	Bolig
81445265	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring
300416869	111 - Enebolig	Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig
300416870	111 - Enebolig	Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig
300416871	111 - Enebolig	Ferdigattest	Nei	Nei	Bolig
300416877	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Ferdigattest	Nei	Nei	Annet som ikke er næring

Bygninger på eiendommen

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	6646622 267595 (32633)	1 793,8 m^2	

Teiger på eiendommen

Eier du denne eiendommen?

Nå kan du se og oppdatere dine eiendomsopplysninger.

Gå til egenregistrering

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HAUGRUD NILS ARKITEKT
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201313237-51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 16.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTMARKVEIEN 11	Eiendom:	146/47
Tiltakshaver:	EGET HJEM AS	Adresse:	Postboks 396 Skøyen, 0213 OSLO
Søker:	HAUGRUD NILS ARKITEKT	Adresse:	Øvre Slottsgate 14, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ØSTMARKVEIEN 11, HUS 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke kan dokumenteres at farlig avfall som EE-avfall og maling/lim/lakk er levert til godkjent mottak. Erfaringsmessig vil disse fraksjonene alltid oppstå i denne typen prosjekter. Etaten noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekter.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

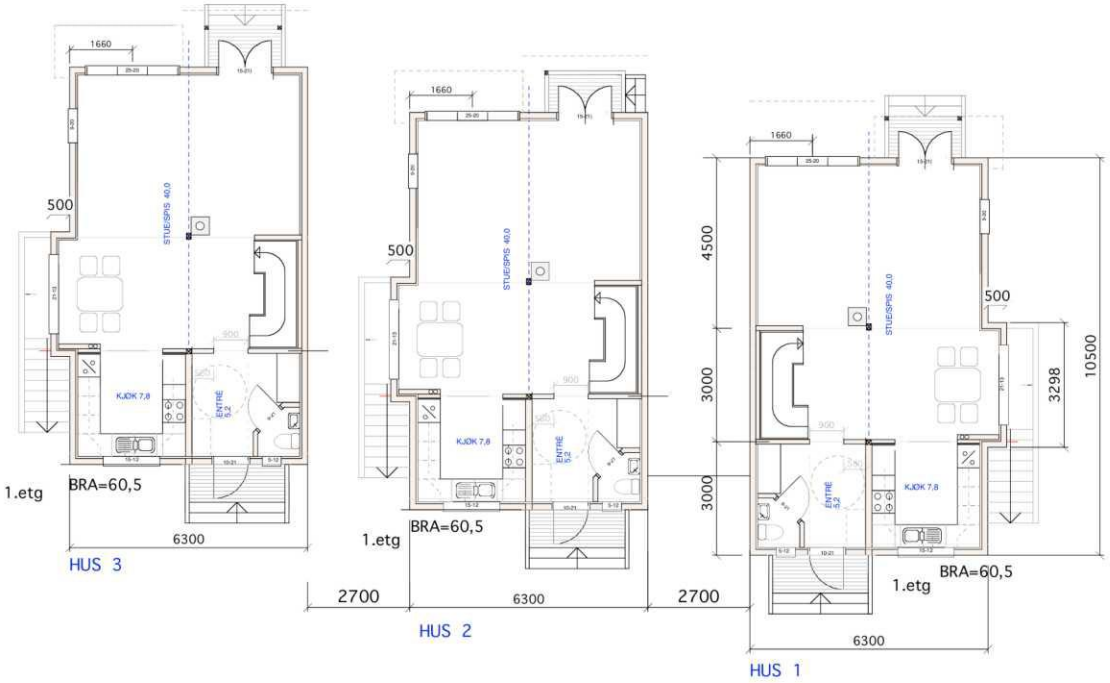
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.09.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
EGET HJEM AS, Postboks 396 Skøyen, 0213 OSLO, eivbugg@online.no

E-1.3



SUM BRA=179

Søknaden gjelder Hus 1

146/ 47 HUS 1 1.ETG

Østmarkveien 11

Mål:1:100

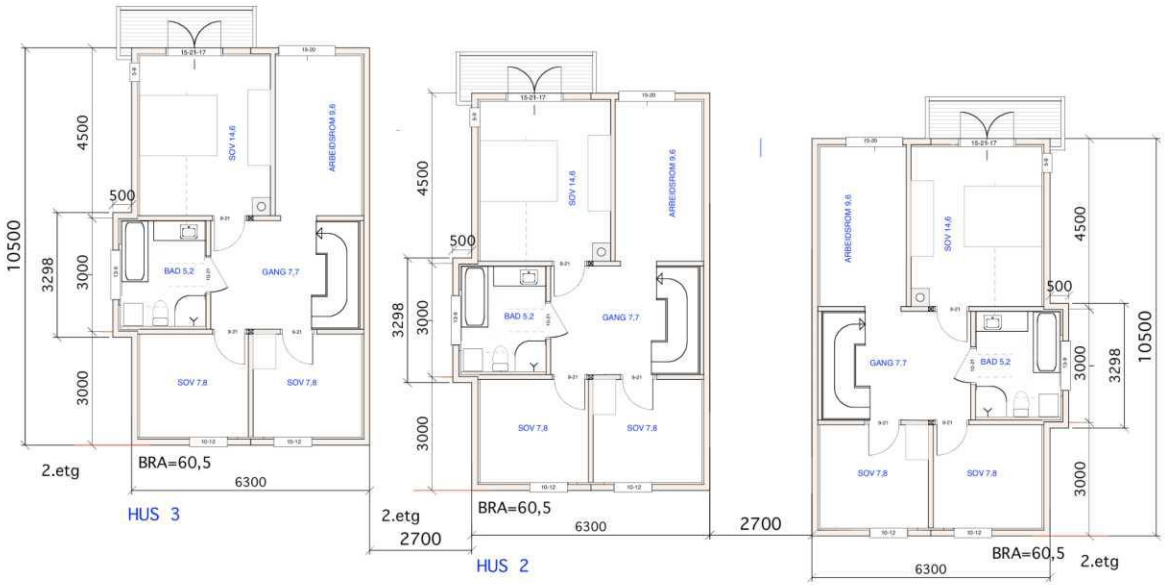
~~Dato: 12-09-13~~

TILTAKSHAVER

Dato: 08-01-14

Siv.ark. Nils Haugrud,
Øvre Slottsgt 12, 0157 Oslo
Tlf: 22424293

E-1.2



146/ 47 HUS 1 2.ETG

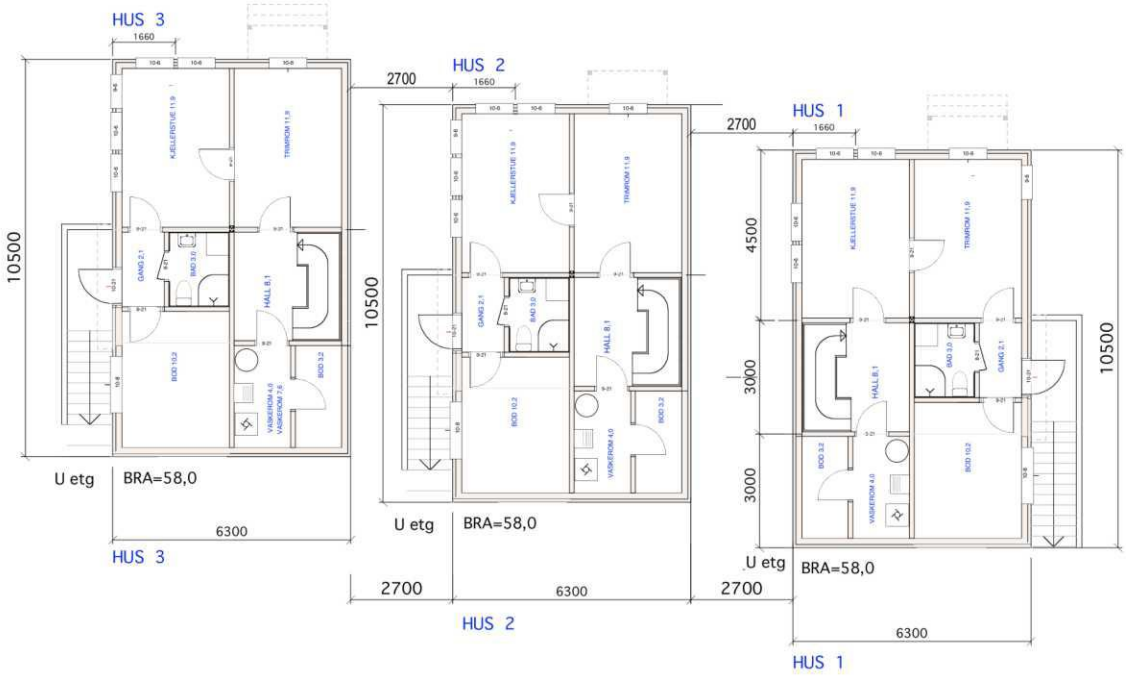
Østmarkveien 11

Mål:1:100
Dato: 12-09-13

TILTAKSHAVER

Siv.ark. Nils Haugrud,
Øvre Slottsgt 12, 0157 Oslo
Tlf: 22424293

E-1.4



Søknaden gjelder Hus 1

146/ 47 HUS 1 U.ETG

Østmarkveien 11

Mål:1:100
Dato: 12-09-13

TILTAKSHAVER

Siv.ark. Nils Haugrud,
Øvre Slottsgt 12, 0157 Oslo
Tlf: 22424293

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601634675
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991882790	SONDREVEGEN 15 AS		Postboks 396 Skøyen, 0213 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	146	47

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	146	47	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	146	47	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	146	47	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	146	47	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

16/9 - 14

Doknr: 790537 Tinglyst: 18.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/790537/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 14:03

Side 1 av 11

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	146	47		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991882790	Sondrevegen 15 AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	1	B	11				21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3	B	1	B	13				23				33			
4	B	1	B	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 4				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
1/9 - 14

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 30/10-13		Eivind S. Bugge	
		ihht firmaattest	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

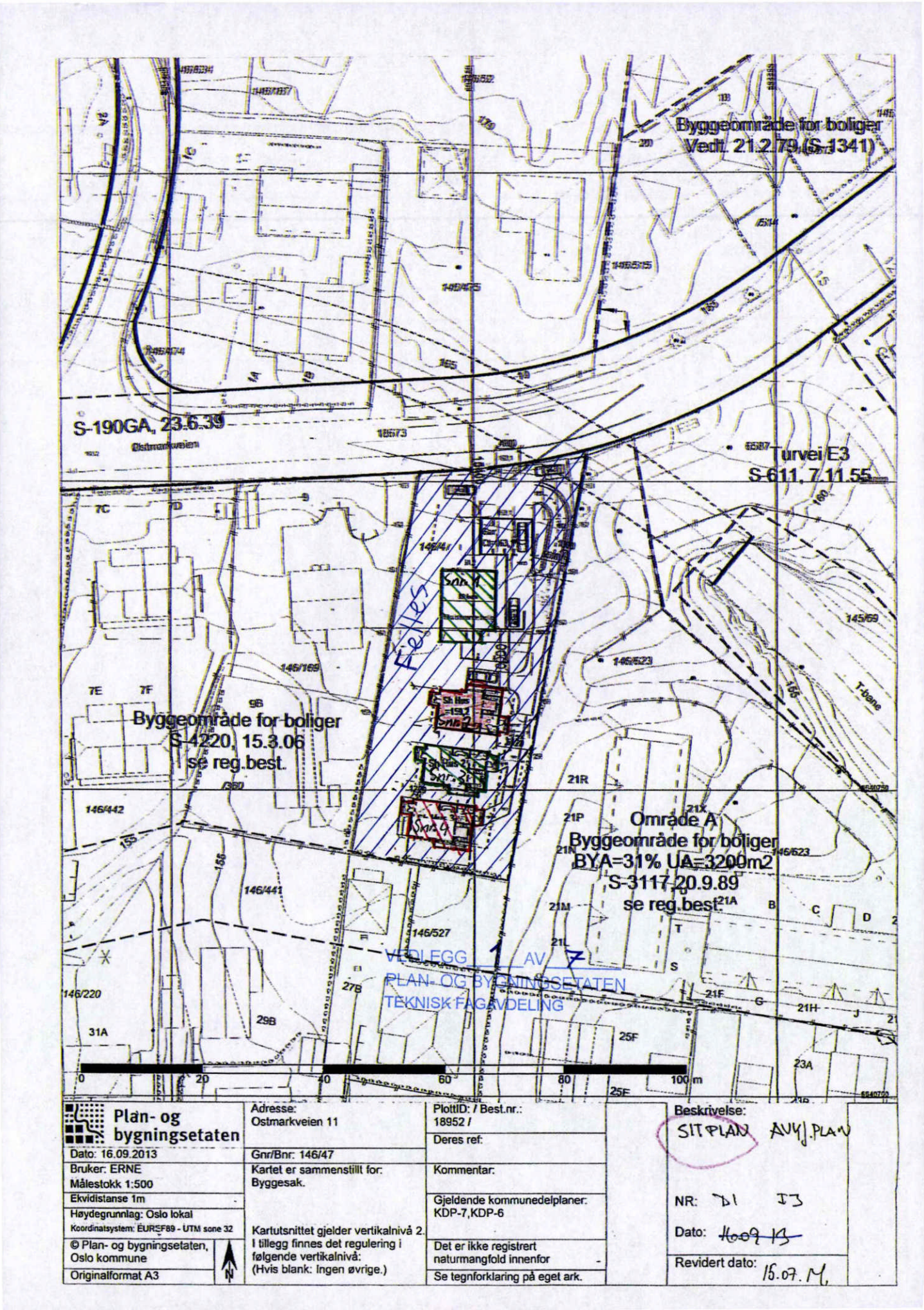
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
146	47		1-4	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
11.9.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

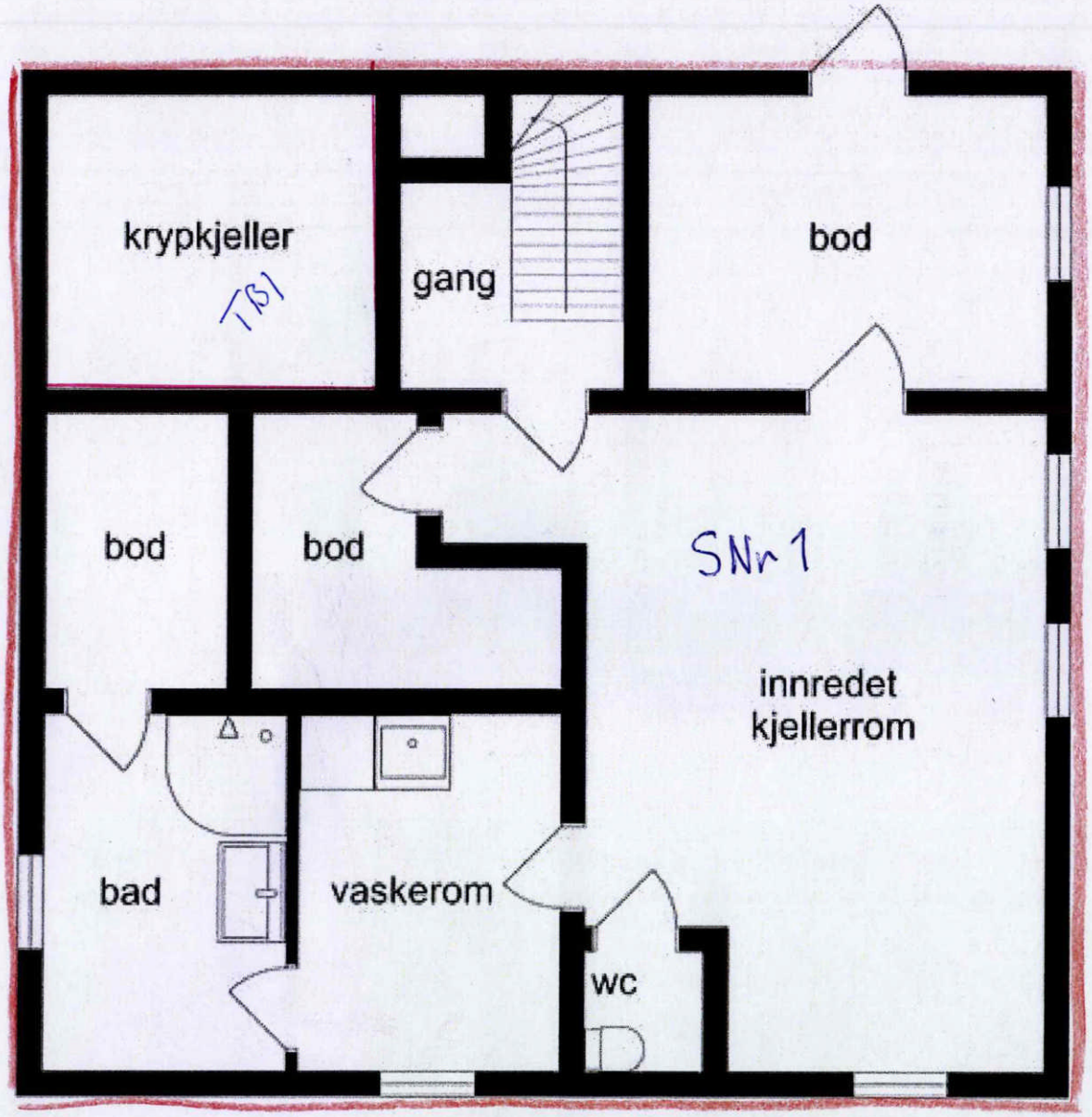
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


Byggeområde for boliger
Vedt. 21.2.79 (S-1341)
S-190GA, 23.6.39
Ostmarkveien
Turvei E3
S-611, 7.11.55
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Område A
Byggeområde for boliger
BYA=31% UA=3200m2
S-3117, 20.9.89
se reg.best.
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
0 20 40 60 80 100 m
Plan- og bygningsetaten
Dato: 16.09.2013
Bruker: ERNE
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Høydegrunnlag: Oslo lokal
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3
Adresse: Ostmarkveien 11
Gnr/Bnr: 146/47
Kartet er sammenstilt for: Byggesak.
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)
PlottID: / Best.nr.: 18952 /
Deres ref:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-7,KDP-6
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor
Se tegnforklaring på eget ark.
Beskrivelse: SITPLAN AVKJ.PLAN
NR: D1 I3
Dato: 16.09.13
Revidert dato: 16.07.14

~~VEDLEGG 2 AV 7~~

GNR 146/BNR 47 OSLO KOMMUNE
ØSTMARKVEIEN 11

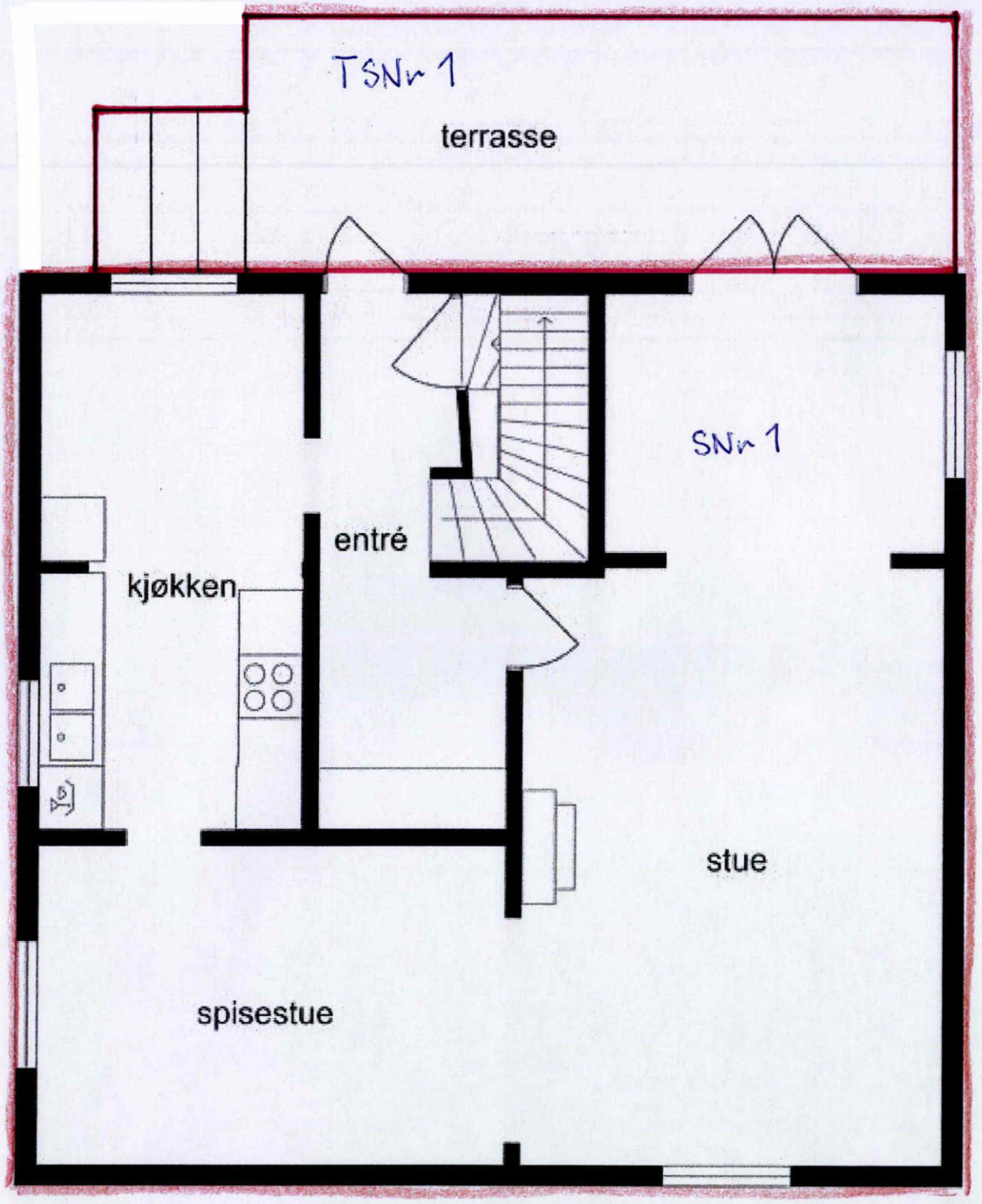


Kjeller

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

~~VEDLEGG 3 AV 7~~ GNR 146/BNR 47 OSLO KOMMUNE
ØSTMARKVEIEN 11

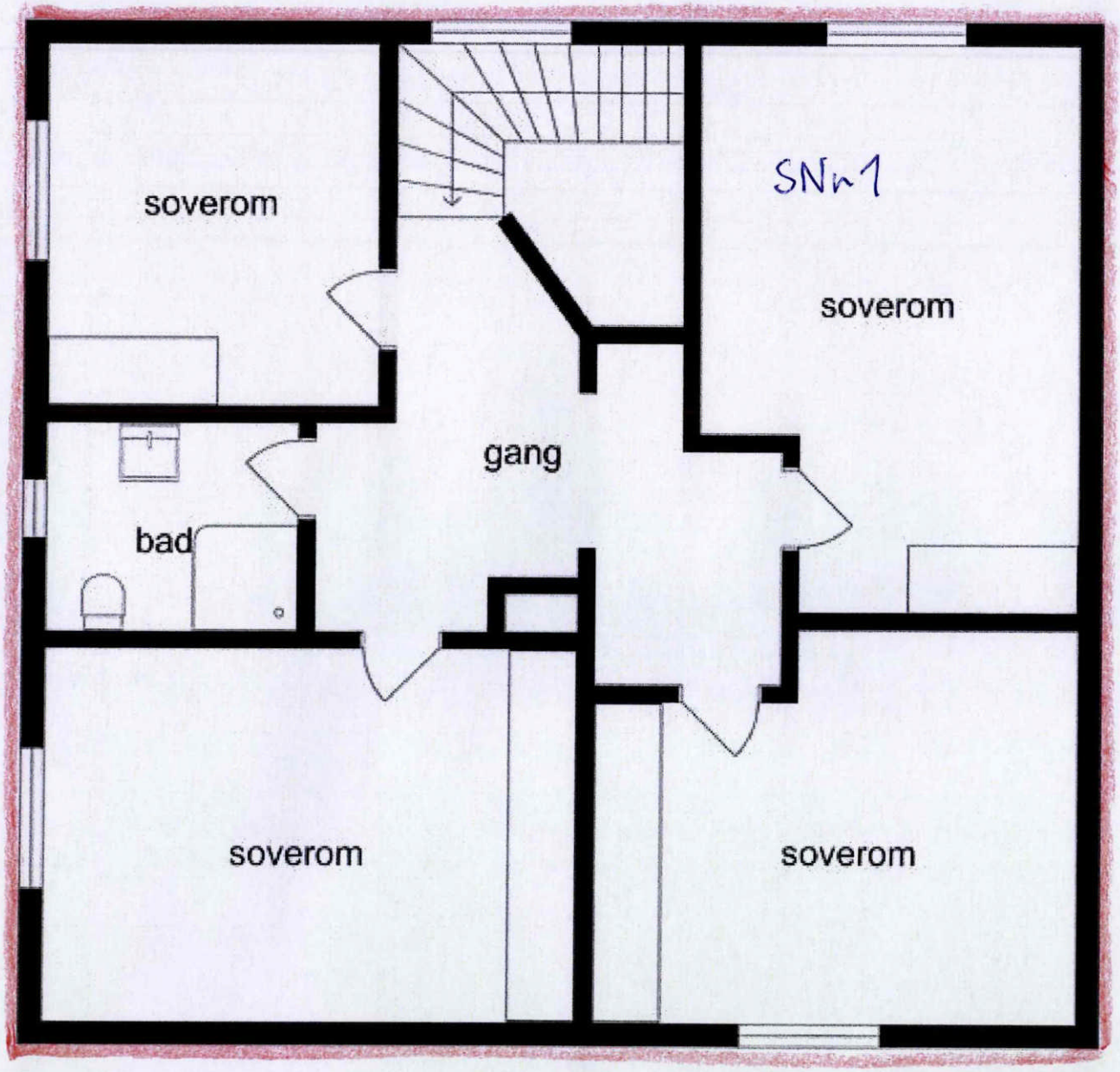


1.etg
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

~~VEDLEGG 4 AV 7~~

GNR 146 / BNR 47 OSLO KOMMUNE
ØSTMARKVEIEN 11

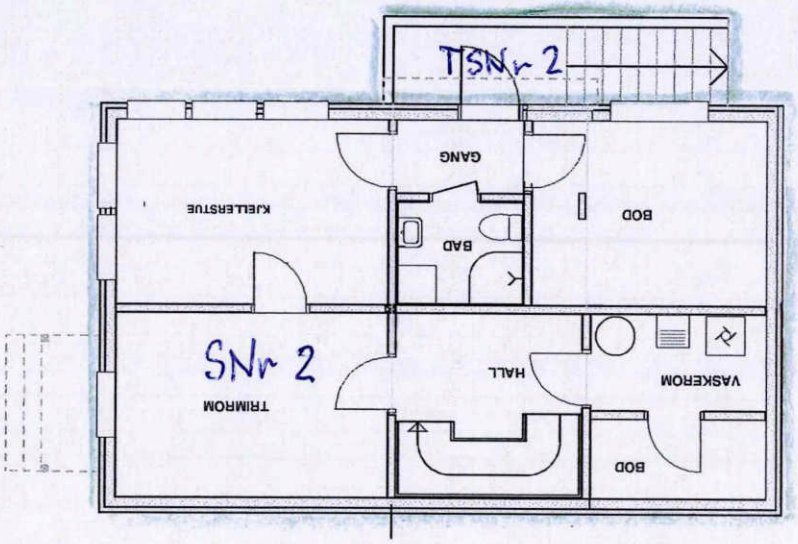


2.etg

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

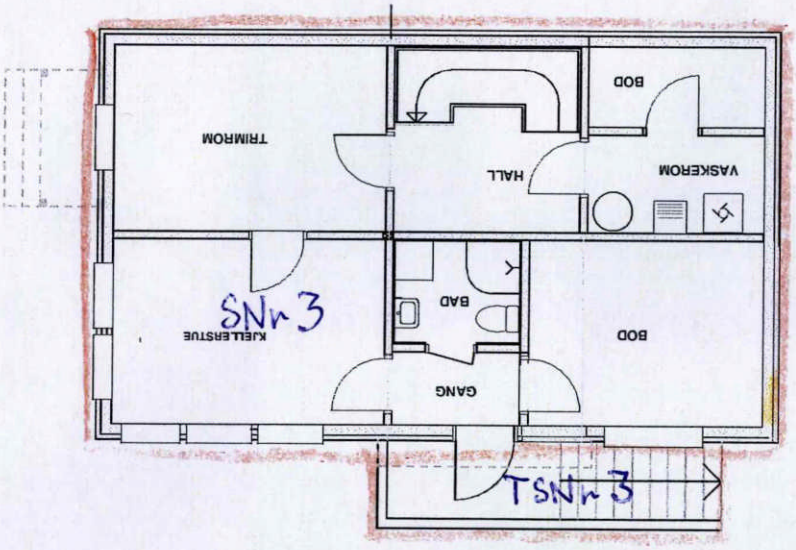
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

~~VEDLEGG 5 AV 7~~

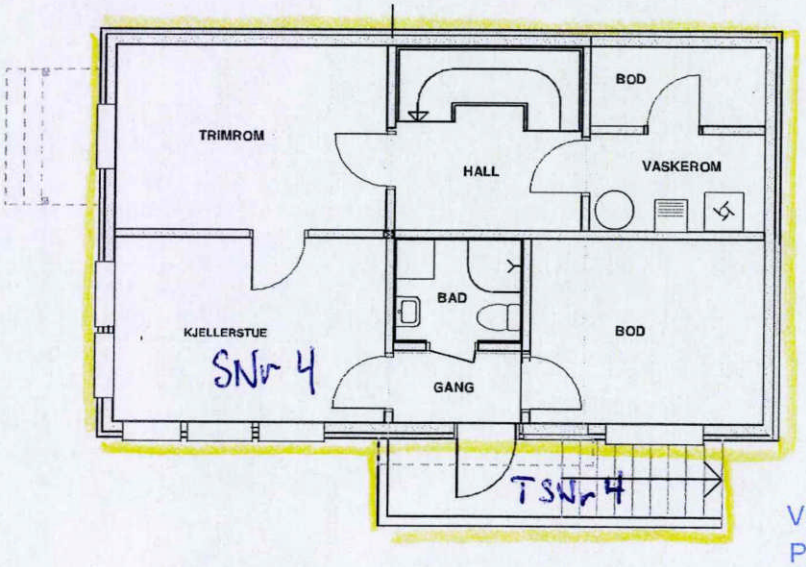


HUS 1
GNR/BNR
146/47 Østmarkveien 11
KJELLER
MÅL 1:100
OSLO KOMMUNE

U etg



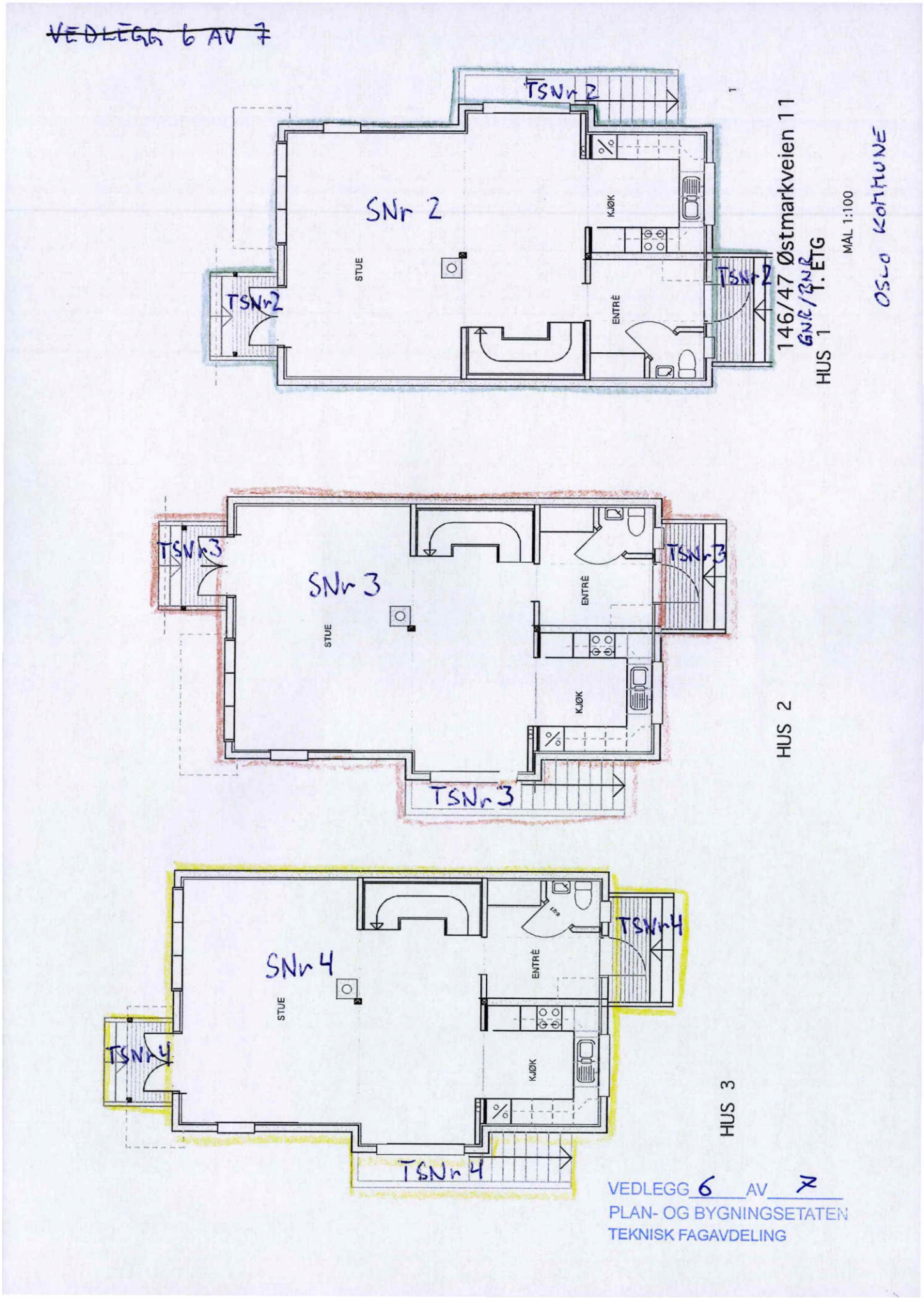
HUS 2



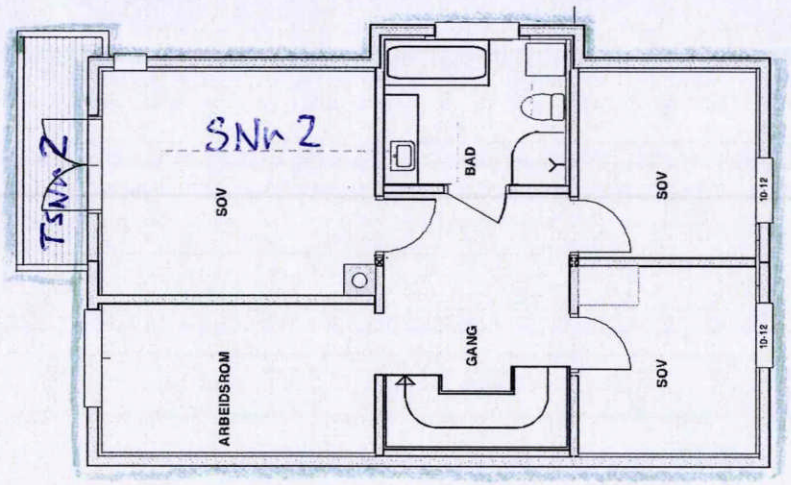
HUS 3

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

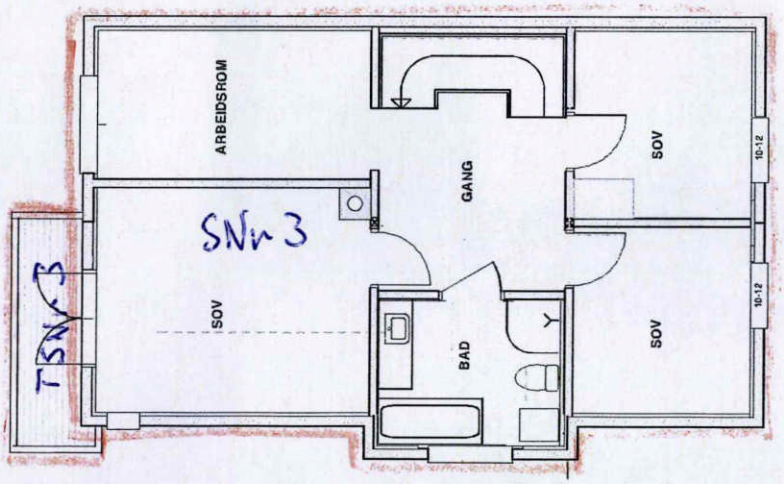
~~VEDLEGG 6 AV 7~~



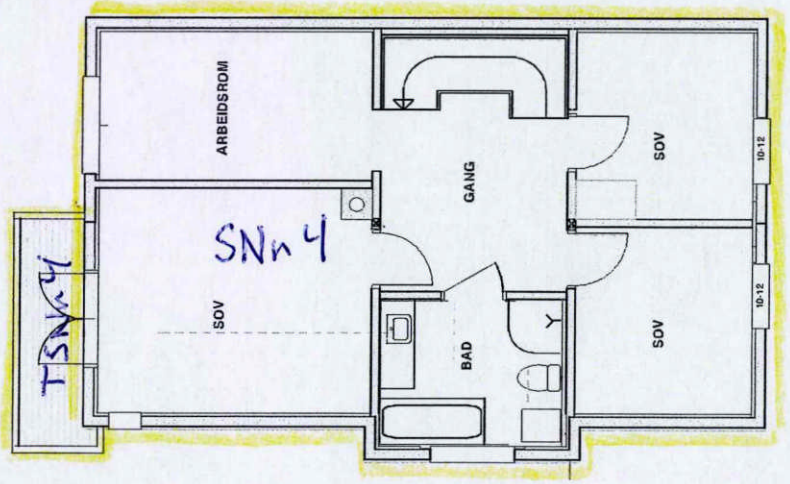
~~VEDLEGG 7 AV 7~~



HUS 1
GNR/BNR
146/47 Østmarkveien 11
2.ETG
MÅL 1:100
OSLO KOMMUNE



HUS 2



HUS 3

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Fødselsnr./Org.nr. 991882790

Doknr: 444175 Tinglyst: 03.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 146 Bnr 47**
Østmarkveien 11 i Oslo

Saksnummer : **201313245**
Type byggverk : **Carport**

Tiltakshaver : **Sondrevegen 15 AS**

Den 21.01.2013 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres 9,0 meter fra midt regulert Østmarkveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 20/5-14

.....
Eiers underskrift
EIVIND S. BUGGE
for Sondrevegen 15 AS
orgnr. 991882790

170759[redacted]
Fødselsnr.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 37811
7 JUN 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBE

Erklæring

Undertegnede som eiere av matr. 9, Østmarkveien, gnr.146.bnr.169, matr. 9a, gnr.146, bnr. 360 og matr. Nr.11, Østmarkveien gnr. 146.bnr. 47, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom.

Undertegnede som eiere av matr. 9, Østmarkveien, gnr.146.bnr.169, og eier av matr 9a, gnr.146, bnr. 360 gir herved nåværende og fremtidige eiere av mtr. Nr. 11, Østmarkveien , gnr.146, bnr. 47 rett til å føre avkjøring fra eventuell bebyggelse på utskilt parsell av gnr. 146, bnr. 47 over eksisterende vei beliggende mellom gnr. 146, bnr. 169 og gnr.146 bnr.47. Retten er ikke eksklusiv.

Dersom retten til avkjøring benyttes skal det avgis arealer fra gnr. 146, bnr. 47, slik at vei med veiskulder får en bredde på minimum 3,5m. Standard på veiskulder kan avtales å være samme som eksisterende vei. Kostnadene ved utvidelsen svares av gnr. 146, bnr. 47. Veien kan også benyttes under eventuell byggeperiode når dette ikke er til vesentlig ulempe for andre brukere. For forvoldt skade og ulempe i den anledning, kan det kreves erstatning etter skjønn.

Brukere av avkjøringen er solidarisk ansvarlig for fremkommelighet og vedlikehold.

STIFTELSEN
KLOKKERGÅRDEN
Wdm. Thranesgt. 75
0175 Oslo

Eier av gnr. 146, bnr. 169
Dan Brevold
Org.nr. 869281832

OVE ANDERSEN
STYRETS FORMANN

Eier av gnr. 146, bnr. 360
TERJE REINSETH 110850 [redacted]
ANNE SKJOLDBORG 020759 [redacted]

Doknr: 37811 Tinglyst: 07.06.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av gnr. 146 bnr 47
John Jacobsen
150348 [redacted]

Østmarkveien 11B

Nabolaget Ulsrud/Søndre Oppsal - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	12 min 0.9 km
Bøler skole (1-10 kl.) 769 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	10 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	11 min 1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulsrudveien Linje 3N, 58, 78A, 78B	3 min 0.3 km
Oppsal Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.8 km

BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	6 min 0.5 km
Oppsaltunet barnehage (1-6 år) 118 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	4 min
Meny Oppsal	7 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	8 min
Vitusapotek Ulsrud	6 min
Bøler Senter Vinmonopol	17 min

SPORT

Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	8 min
Oppsal skole	12 min
Mudo Ulsrud	8 min
Feel24 Oppsal	18 min

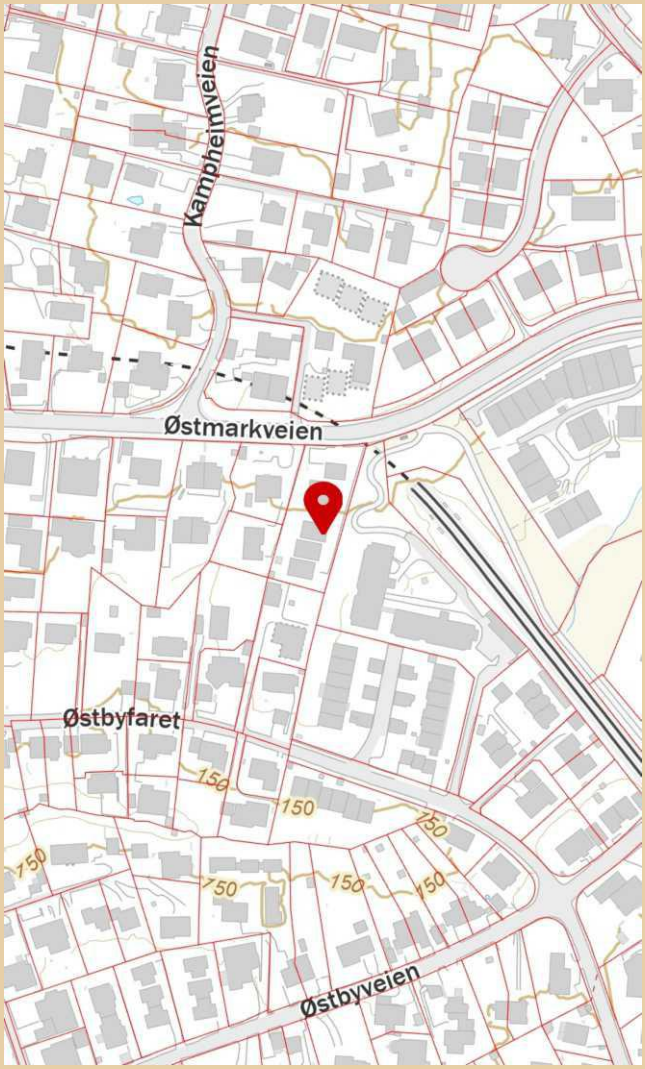
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østmarkveien 11 B, 0687 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 47, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260184

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
