PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ØSTVOLLVEIEN 14D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Vedtekter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Østvollveien 14D , 1165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 477, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4348 **Referansenummer:** ZR4967

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer oppført i 2010. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Huset er oppført i murverk/betong og trekonstruksjoner over støpt betongsåle. Boligen er 1 av 8 boliger i et sameie.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Elektrisk arbeid (festet to løse stikkontakter, utført av Rett Elektro AS - samsvarserklæring foreligger)
2022: Service på balansert ventilasjonsanlegg
2020: Malt innvendige overflater med unntak av hybeldel
2020: Montert spesialtilpassede skap og senger i soverom
2019: Installert elbil lader (utført av Storm Elektro Oslo AS, samsvarserklæring foreligger)
2018: Ny kjøkkeninnredning fra Bærum kjøkkensenter
2018: Elektrisk arbeid ifm. nytt kjøkken (utført av Elektriker´n Madsen, samsvarserklæring foreligger)
2017: Satt inn skyvedørsgarderobe med speildører i entré
2017: Malt utvendig trekledning
2015: Satt inn kjøkken i hybeldel
2011: Elektrisk arbeid utført i regi av tidligere eier (utført av Nordstrand Elektro)

Eier opplyser: Svart jordmaur oppdaget mars 2025 (i kjøkken, vindu/vegg mot vest, nede ved gulvlist). Umiddelbart meldt og bekjempet av Pelias vha giftåte. Ingen aktivitet observert etter Pelias tiltak.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall/stål fra byggeår. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med stående og liggende trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2010. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Det er montert Yale Doorman kodelås. Hvit profilert ytterdør i tre fra byggeår til kjeller. Hvitlakkert motorstyrt leddport i aluminium/stål til garasjerom.
2.etg: Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er tak over deler av kjøkken/spisestue. Det er montert elektrisk solmarkise, terrassevarmer og utelampe. Utgang fra soverom til østvendt luftebalkong på ca. 1,6 m². Begge balkonger har impregnert spaltegulv og rekkverk i aluminium/stål med glassplater.
1.etg: Utgang fra kjøkken/spisestue til terrasseplatting på ca. 20 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert treverk. Levegg i treverk med malt bordkledning. Det er montert utelampe. Treplatting ved inngangspartiet.
Utvendig betongtrapp til kjellerinngang. Rekkverk i metall. Tremmegulv over sluk i bunn av trappen.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Betongelementer mellom kjeller og 1.etasje. Øvrige etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2. etg.: 1-stavs eikeparkett i stue og soverom. Gulv 1. etg.: Flislagt gulv i entré. 1-stavs eikeparkett i gang, kjøkken/spisestue og begge soverom. Gulv kjeller: 1-stavs eikeparkett i trappegang, TV-stue, boder og kjellerstue med kjøkken. Flislagt gulv i sluse. Betonggulv i garasjerom. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Betongvegg og åpent bindingsverk i garasjerom. Himlinger: Hovedsakelig malte plater. Downlights i gang i 1. etg. og i kjellerstue med kjøkken. Saltak i 2. etg. med takhøyde på ca. 3,61 m. Malte betonghimlinger i kjeller. Betongdekke i garasjerom. Innvendig tretrapp med åpne og lukkede trappetrinn. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik. Malte glatte innerdører i tre (lettdører). Skyvedør til toalettrom. Brann- og lydklassifiserte innvendige dører mellom trappegang og kjellerstue, samt trappegang og sluse. Malte karmer og listverk. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Spesialtilpassede skap med glatte fronter på hovedsoverom i 2.etg. Spesialtilpassede skap med glatte fronter og plassbygde senger på begge soverom i 1.etg. To skyvedørsgarderober med hvite, glatte fronter i kjellerbod. Enkelte vinduer har solskjerming/plisségardin.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Kuma servantinnredning med glatte fronter i eikefinér e.l., heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer og speil. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, glassdør på badekarkant, dusjbatteri og håndusj.

Kjeller: Bad/wc i hoveddel er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Mosaikkfliser i dusjsone. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Frittstående varmtvannsbereder.

Kjeller: Bad/wc i hybeldel er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: Kjøkkeninnredning fra 2018 av typen Origo Interiør fra Bærum kjøkkensenter. Innredningen består av høyskap og benkeskap med laminerte fronter i imitert tre samt overskap med grå glatte fronter. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og led benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, mikrobølge-/dampovn, stekeovn og kjøleskap, samt integrert Miele induksjonstopp med plasma filter. Det er montert lekkasjedeteksjon tilknyttet Homely alarm system.

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med

Beskrivelse av eiendommen

malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 200 liters varmtvannsbereder datert 02.11.2010, plassert på bad/wc i kjeller. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Synlige avløpsrør og hovedstrekk i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra kjøkken, toalettrom og alle bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, toalettrom og alle bad/wc. Downlights i gang i 1.etg og i kjellerstue m/kjøkken. Altibox TV- og internett tilknytning (fiber). Det er installert Homely boligalarm. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 63 A hovedsikring, seriemåler hybeldel og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømavleser er lokalisert i utvendig el-skap. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast over terreng. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er pusset utvendig. Eiendommen har skrånende terreng mot sør-, øst- og nordside. Vestsiden var ikke tilgjengelig grunnet terrasseplatting. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

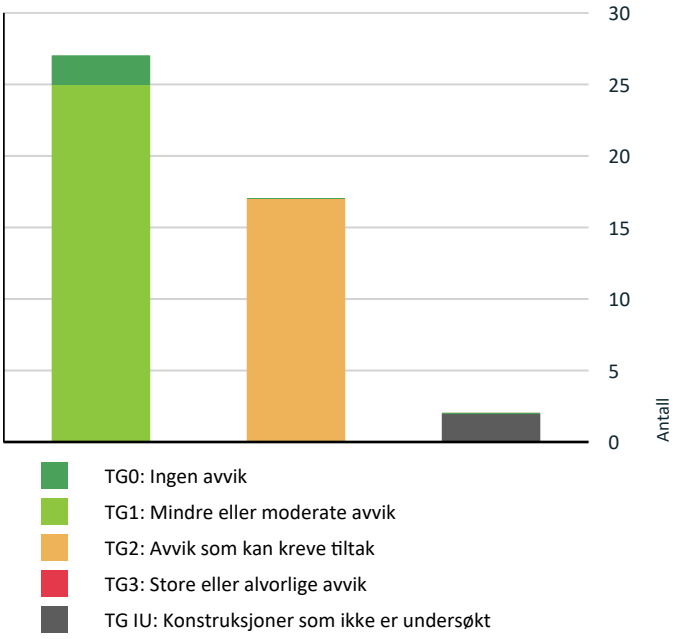
Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 01.07.2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjellerstue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekkingein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har stedvis mosedannelse, primært på nordsiden.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

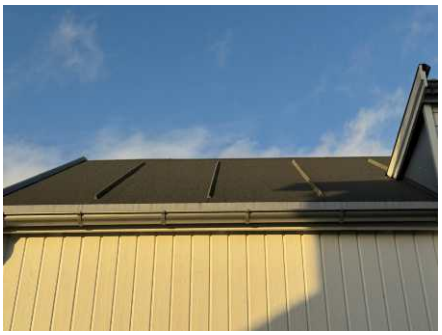
Tilstandsrapport



Taktekking nord side



Taktekking nord side



Taktekking sør side



Taktekking sør side

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall/stål fra byggeår. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taket har ru overflate (asfalttakbelegg). Generelt: Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Utskiftinger må påregnes i årene som kommer.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med stående og liggende trepanel. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Merknad: Enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe svinn og oppsprekking i panel vurderes som normal slitasje for boligens alder. Trekledningen ble sist malt i 2017. Det er lufting og synlig musbånd bak trekledningen. TG1 er gitt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Ukjent type taktro, takverket er lukket/skjult. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Takkonstruksjon ble besiktiget i 2.etg med saltak og utvendig fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Takkonstruksjon er luftet med spalter i takraft/gesims.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2010. Malte karmer og omramming/belistning. Merknad: Enkelte vinduer har værslitt eller oppsprukket trevirke/omramming utvendig. Dette vurderes som normal slitasje for boligens alder. Vindushåndtaket på baderomsvinduet i 2. etasje har en mindre skade (sprukket deksel).

TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Det er montert Yale Doorman kodelås. Hvit profilert ytterdør i tre fra byggeår til kjeller. Hvitlakkert motorstyrt leddport i aluminium/stål til garasjerom. Merknad: Enkelte dører har værslitt eller oppsprukket trevirke/omramming utvendig. Dette vurderes som normal slitasje for boligens alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er tak over deler av kjøkken/spisestue. Det er montert elektrisk solmarkise, terrassevarmer og utelampe. Utgang fra soverom til østvendt luftebalkong på ca. 1,6 m². Begge balkonger har impregnert spaltegulv og rekkverk i aluminium/stål med glassplater.

1.etg: Utgang fra kjøkken/spisestue til terrasseplatting på ca. 20 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert treverk. Levegg i treverk med malt bordkledning. Det er montert utelampe. Treplatting ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkonggulv, terrasseplatting samt treplatting ved inngangspartiet har værslitt og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til kjellerinngang. Rekkverk i metall. Tremmegulv over sluk i bunn av trappen. Sluket leder rett til grunn.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2. etg.: 1-stavs eikeparkett i stue og soverom. Gulv 1. etg.: Flislagt gulv i entré. 1-stavs eikeparkett i gang, kjøkken/spisestue og begge soverom. Gulv kjeller: 1-stavs eikeparkett i trappegang, TV-stue, boder og kjellerstue med kjøkken. Flislagt gulv i sluse. Betonggulv i garasjerom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Betongvegg og åpent bindingsverk i garasjerom.

Himlinger: Hovedsakelig malte plater. Downlights i gang i 1. etg. og i kjellerstue med kjøkken. Saltak i 2. etg. med takhøyde på ca. 3,61 m. Malte betonghimlinger i kjeller. Betongdekke i garasjerom.

Vedlikehold: Innvendige overflater, med unntak av hybeldel og garasje, ble malt i 2020. Fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Betongelementer mellom kjeller og 1.etasje. Øvrige etasjeskillere i trebjelkelag. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. Fremstår i normal forventet stand med nødvendig plan- og stivhet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter grunnet krymp, nedbøyinger osv.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Rommene har betongsåle med parkettgulv og flislagte gulv, samt yttervegger/grunnmur som er pusset/malt og flislagt. Vegger med malt mur/puss og fliser. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader i kjeller (overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med åpne og lukkede trappetrinn. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92. Normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører i tre (lettdører). Skyvedør til toalettrom. Alle dører som ble malt i 2020, ble kjøpt nye i 2020 opplyser selger. Brann- og lydklassifiserte innvendige dører mellom trappegang og kjellerstue, samt trappegang og sluse. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Spesialtilpassede skap med glatte fronter på hovedsoverom i 2.etg. Spesialtilpassede skap med glatte fronter og plassbygde senger på begge soverom i 1.etg. To skyvedørsgarderober med hvite, glatte fronter i kjellerbod. Enkelte vinduer har solskjerming/plisségardin.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe slitasje på fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe slitasje på fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 103 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende PVC-/banemembran på gulv. Synlig membran under klemring i sluk, samt ved rørgjennomføring av avløpsrør til badekar. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det er forutsatt at det er smøremembran på veggene som er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet er 15 år gammelt. Det gjøres oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, som normalt er 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

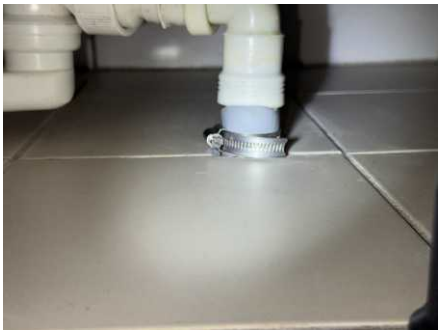
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran



Synlig membran rundt avløp til badekar

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Kuma servantinnredning med glatte fronter i eikefinér e.l., heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer og speil. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, glassdør på badekarkant, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate og trebindingsverk. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Ved søk med måleprobe ble det målt 50,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 22,5 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Fuktsøk med måleprobe



Fuktsøk med pigger i treverk

KJELLER > BAD/WC 1

Generell

Kjeller: Bad/wc i hoveddel er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Mosaikkfliser i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe slitasje på fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

KJELLER > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

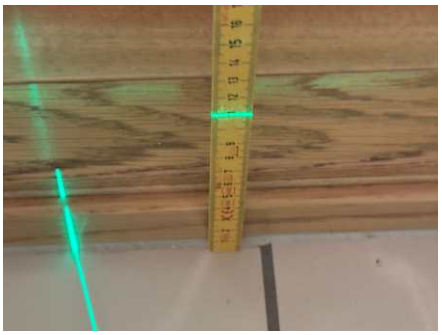
Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

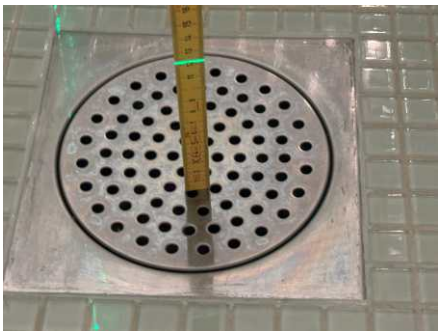
Det ble målt ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. I henhold til forskrift skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det er stedvis noe slitasje på fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet er 15 år gammelt. Det gjøres oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, som normalt er 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbar glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Frittstående varmtvannsbereder. Skjult røranlegg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

KJELLER > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > BAD/WC 1

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende trappegang. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og trefiberplate i bakkant av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i trappegang



Fuktsøk med pigger i treverk

KJELLER > BAD/WC 2

Generell

Kjeller: Bad/wc i hybeldel er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe slitasje på fugene som følge av alder. Det er oppsprukket og/eller løs flisfuge på WC-kassen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

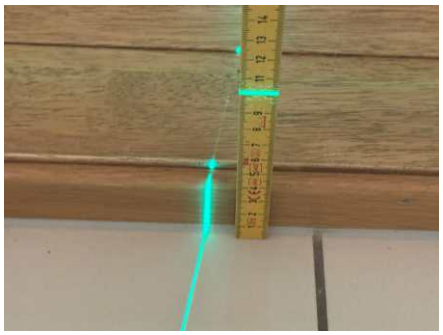
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 28 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

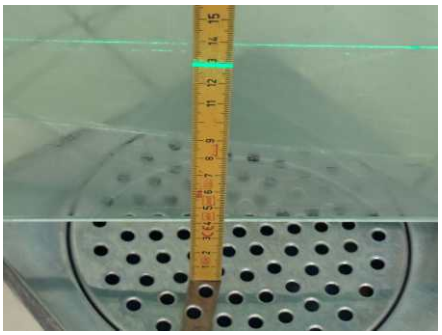
Det er stedvis noe slitasje på fugene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 128 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet er 15 år gammelt. Det gjøres oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, som normalt er 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjult røranlegg. Merkand: Dusjdørene knirker. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet.

KJELLER > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > BAD/WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: Kjøkkeninnredning fra 2018 av typen Origo Interiør fra Bærum kjøkkensenter. Innredningen består av høyskap og benkeskap med laminerte fronter i imitert tre samt overskap med grå glatte fronter. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Glassplater på vegg over kjøkkenbenk og led benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, mikrobølge-/dampovn, stekeovn og kjøleskap, samt integrert Miele induksjonstopp med plasma filter. Det er montert lekkasjedeteksjon tilknyttet Homely alarm system. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Miele induksjonstopp med plasma filter (type PlasmaMade). Med PlasmaMade resirkuleres og renses luften. Renere luft sendes tilbake til rommet uten at effekten reduseres over tid. Det er 100% vedlikeholdsfritt og trenger derfor ikke skiftes ut. Rommet har i tillegg avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

KJELLER > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

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

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Overflater ble malt i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Boligen har 2 fordelerskap med overløp til gulv med sluk, begge ble besiktiget. Fordelerskap er lokalisert i soverom i 2.etg, samt i sluse i kjeller. Hoved-/stoppekran er lokalisert på bad/wc i kjeller. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Forventet

levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i hybelkjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Vannfordelerskap 2.etg


Hovedstoppekran


Vannfordelerskap kjeller

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og hovedstrekk i pvc/plast. Inspeksjonsluke for stakepunkt er lokalisert i sluse. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.


Inspeksjonsluke for stakepunkt er lokalisert i sluse.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra kjøkken, toalettrom og alle bad/wc. Enervent ventilasjonsaggregat er plassert i kjellerbod. Det ble utført service på ventilasjonsanlegget i 2022. Det er utført jevnlig filterbytte. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filtre og rengjøring av

Tilstandsrapport

leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



Ventilasjonsaggregat

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder datert 02.11.2010, plassert på bad/wc i kjeller. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet ble innført i 2010 for å redusere risikoen for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt. Dagens løsning var i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, toalettrom og alle bad/wc. Downlights i gang i 1.etg og i kjellerstue m/kjøkken. Altibox TV- og internett tilknytning (fiber). Det er installert Homely boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 63 A hovedsikring, seriemåler hybeldel og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømavleser er lokalisert i utvendig el-skap. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2010: Nyinstallasjon. Utført av Kreativ Elektro Ski AS.
   2011: Elektrisk arbeid utført i regi av tidligere eier (utført av Nordstrand Elektro)
   2018: Elektrisk arbeid ifm. nytt kjøkken (utført av Elektriker´n Madsen, samsvarserklæring foreligger)
   2019: Installert elbil lader (utført av Storm Elektro Oslo AS, samsvarserklæring foreligger)
   2025: Elektrisk arbeid. Festet to løse stikkontakter (utført av Rett Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er pusset utvendig. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng mot sør-, øst- og nordside. Vestsiden var ikke tilgjengelig grunnet terrasseplatting. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen, og eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforholdene på vestsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) e.l. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Radon: Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmåling.
Balkonger: Rekkverkshøyder på balkonger ble målt til ca. 0,91-0,93 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Utvendig trapp: Det mangler hådløper på veggen i trappeløpet. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

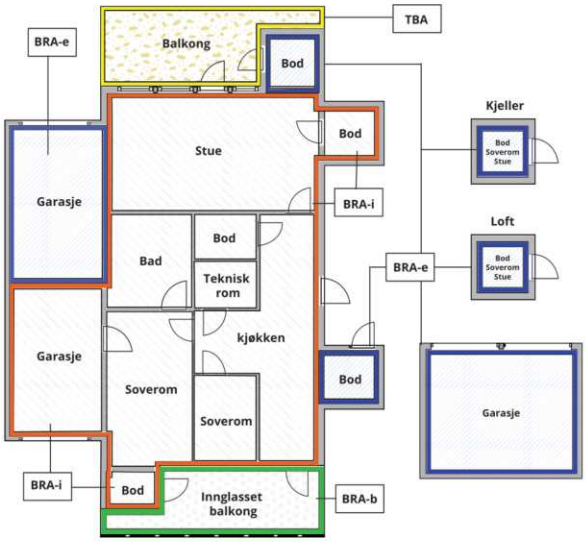
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	46			46	10
1.Etasje	50			50	20
Kjeller	98			98	
SUM	**194**				**30**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, bad/wc, soverom		
1.Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken/spisestue, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Trappegang, bad/wc 1, tv-stue, bod 1, bod 2, sluse, garasje, kjellerstue/kjøkken, bad/wc 2		

Kommentar

2.Etasje: Stue m/trapp, bad/wc og soverom. Takhøyde ved høyeste punkt er ca. 3,61 m. Utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² og østvendt balkong på ca. 1,6 m² (TBA).

1.Etasje: Entré, gang, toalettrom, kjøkken/spisestue og 2 soverom. Utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 20 m² (TBA).

Kjeller: Hoveddel: Trappegang, bad/wc, TV-stue, 2 boder og sluse til garasjerom. Takhøyde i TV-stue er ca. 2,21 m.
Hybeldel: Kjellerstue m/kjøkken og bad/wc. Takhøyde i kjellerstue m/kjøkken er ca. 2,50 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 01.07.2009.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	44

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Marius Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	477		5	2581.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Østvollveien 14D

Hjemmelshaver
Marius Larsen og Silje Granvold

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Østvollveien 14-16	144 / 1234

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Nordstrand. Nærhet til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Sæther og Lambertseter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Nordstrand idrettsplass og Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter og Sloreåsen skibakke m.m. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og ved Ekeberg/Brannfjell, samt flere badeplasser langs Oslofjorden og Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 2581,4 m². Boligen har eksklusiv bruksrett til naturlig del av uteområder rundt boligen opparbeidet med gressplen, beplantninger, prydbusker, terrasse, graniuttmurer og belegningsstein. Fellesarealet er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og belegningsstein i gangveier. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl.bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring garasjeanlegg, strøm til fellesområder, vedlikehold og drift av sameiets fellesområder (garasje og uteområder), oppbygning av vedlikeholdsfond, samt honorar til driftsgruppen i sameiet).

Parkering: 2 garasjeplasser i egen dobbelgarasje. Adkomst til egen garasje via felles garasjeanlegg under bygningsmassen. Fra garasjerom er det direkte adkomst til kjelleretasje via sluse. Automatisk motorstyrt leddport. Det er installert elbil lader. Varmekabler i adkomstvei ned til garasjeanlegg. Ellers er det gateparkering i området etter gjeldene bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhus- og villabebyggelse. Sameiet Østvollveien 14 - 16 består av 8 boligseksjoner fordelt på tomannsboliger og eneboliger og felles underjordisk garasjeanlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	7098153			

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	02.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	28.11.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	28.11.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.12.2025	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	
2	07.01.2026	
3	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZR4967

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251418

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Larsen	Silje Granvold

Gateadresse
Østvollveien 14D

Poststed	Postnr
OSLO	1165

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7098153

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251418

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installering av oppvaskmaskin, kjøkken 2018.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svart jordmaur oppdaget mars 2025. Kjøkken, vindu/vegg mot vest, nede ved gulvlist. Umiddelbart meldt og bekjempet av Pelias vha giftåte. Ingen aktivitet observert etter Pelias tiltak.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sommer 2018: arbeid ifm nytt kjøkken. Elektriker'n Madsen AS Juni 2019: Montering av ny kurs og elbillader (garasje). Storm Elektro AS. Mai 2021: Montering av nye stikk hovedsoverom, barnesoverom, LED-stripe på gjesterom og Plejd. Storm Elektro AS. Nov 2025: Festing av to løse stikk. Rett Elektro AS

Arbeid utført av: Elektriker'n Madsen AS, Storm Elektro AS, Rett Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert ny kurs og elbillader i Juni 2019

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 38251418

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel i kjeller. Selvmontert kjøkken der fra august 2015.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt og godkjent for varig opphold.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært diskutert om man skulle økt månedlig felleskost noe, men ingen forslag stilt eller beslutning tatt.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo i 14c har hatt maur ved inngangspartiet sitt.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251418

Tilleggskommentar

Deler av gressplenen på østsiden av huset (rett utenfor kjøkkenet) er sensitiv for tørke.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251418

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Larsen	fd018a4db4e840c576a709198adf4e1248019941	09.01.2026 10:36:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Granvold	0423d8beecd4211c861147a17bc6d52b094e90d7	09.01.2026 10:37:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251418

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 181 Bnr.: 477 Fnr.: Snr.: 5

Adresse(r):

Gateadresse:	Østvollveien 14 D
Gatenr:	18712
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:09.01.2026 kl. 11.25

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/713105-1/200 06.08.2015 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Fritt salg
GRANVOLD SILJE
IDEELL:
1/2
LARSEN MARIUS
IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2023/74764-1/200 21.01.2023 15:11	PANTEDOKUMENT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1970/17930-1/105 22.10.1970	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 477
2008/626734-1/200 01.08.2008	ERKLÆRING/AVTALE Østvollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/769605-1/200 23.09.2008	ERKLÆRING/AVTALE vedrørende oppføring av underjordisk parkeringsanlegg.

fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/575812-1/200 07.08.2009 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 422
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 733
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 957
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 969
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 970
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 1064
Bestemmelse om opparbeidelse av vei
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2008/618106-1/200 29.07.2008 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 144/1234

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

22 OKT. 1970
17930

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 12, g.nr. 181, b.nr. 477

Schulzeins gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

Elsa Olsson
× Eskil Olsson
Skjøteinnehaver

Elsa Olsson
× Eskil Olsson
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriften nøiaktig bekreftes: S S

Doknr: 626734 Tinglyst: 01.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 990201552

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 181 bnr 477, Østvollveien 14-16 i Oslo. Saksnr.:200707974

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht. plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Østvollveien vil bli godkjent når den er opparbeidet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten.
   Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt.
   Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 25/7 2008

* ANDRE FALCHENBERG Fødselsnr.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. _____

* Signatur iht. generalfullmakt fra hjemmelshaverne, samt firmaattest for BELIGGENHET AS, org. 990201552.

Doknr: 769605 Tinglyst: 23.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Org.nr.

Beliggenhet AS
Nedre Vollgate 11, N-0158 OSLO
T: 22 34 15 50 F 22 34 15 51
Org. 990 201 552

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 181 Bnr 477**
Østvollveien 14-16 i Oslo

Saksnummer : **200707974 m.fl**
Type byggverk : **underjordisk parkeringsanlegg**

Tiltakshaver : **Beliggenhet AS**

Den 13.06.2008 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 5,1 meter fra midt regulert Østvollveien.

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 direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 17/9-08

.....
Eiers underskrift

Fødselsnr.
ORG: 990201552

ANDRE FALCHENBERG

For:

Beliggenhet AS
Nedre Vollgate 11, N-0158 OSLO
T: 22 34 15 50 F 22 34 15 51
Org. 990 201 552

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 28.7.09
for DnB NOR Eiendom AS

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Hans Jakob Malm Adresse:Østvollveien 21 Postnr:1165 Poststed:Oslo Fødselsnr./Org.nr:06044732961 Referansenr:	Doknr: 575812 Tinglyst: 07.08.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Helge Alm	
Marit Løvberg	
Johnny Hammer	
Hans Jakob Malm	
Elisabeth Malm	
Ragnar Bell	
Finn Lundstedt	
Therese Kloumann Lundstedt	
Sverre Aastorp	
Sissel Aastorp	
Erik Berntsen	
Paula MarieBerntsen	
Beliggenhet AS v/Andre Falchenberg	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	181	733		
		181	957		
		181	969		
		181	970		
		181	422		
		181	1064		
		181	477		1,2,3,4,5,6,7,8

3. Rettighetshaver – kryss av alternativ

☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4] Fyll ut pkt. 4.

eller

☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver - eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	Oslo	181	733		
		181	957		
		181	969		
		181	970		

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Geir Tjernshaugen
Eiendomsmegler

		181 181 181	422 1064 477		1,2,3,4,5,6,7,8

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
10/6.09	H.J. MALM

6. Beskrivelse av rettigheten [6]

Avtale om rettigheter og ansvar i forbindelse med felles privat vei som vedlegges i original er signert av alle som har rettighet til å bruke veien og holde den vedlike.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

8. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 10/6.09 29.10.2008	H.J. MALM.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Geir Tjernshaugen
Eiendomsmegler

Noter:

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 28/7-09
for DnB NOR Eiendom AS

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 28/7-09
for **DnB NOR Eiendom AS**

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Geir Tjernshaugen
Eiendomsmegler

Avtale:

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 28 / 7 09
for DnB NOR Eiendom AS

Avtalen gjelder alle nåværende og fremtidige eiere av eiendommene langs Østvollveien, fra hjørne av eiendommen G.nr 181 Br.nr 733 og i hele veiens lengde fra dette punkt.

1.
Eier av Gnr 181 Bnr 477 skal bygge ut sin eiendom med 7 nye boenheter. I den forbindelse har Plan og bygningsetaten krevet veien opparbeidet.

Formålet med avtalen er sikre G.nr 181 B.nr 477 adkomst til eiendommen og areal for å gjennomføre pålegget fra kommunen, og å sikre nødvendig veivedlikehold m.v., herunder, brøyting og strøing i forbindelse med Østvollveien. Østvollveien går fra offentlig veigrunn til privat veigrunn sydover, og vil etter dette, være følgendegrunneiere:

Adresse:	G.nr.	B.nr
Østvollveien 14-16	181	477
Østvollveien 15	181	733
Østvollveien 17	181	957
Østvollveien 19	181	969
Østvollveien 21	181	970
Østvollveien 18	181	422
Østvollveien 20	181	1064

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Geir Tjernshaugen
Eiendomsmegler

2.
Utbygger av G.nr 181 B.nr. 477, AS/Beliggenhet AS, Nedre voll gt. 11, 0158 Oslo, vil i forbindelse med utbygging av ovennevnte eiendom påta seg ansvar for at den aktuelle parsellen av Østvollveien fra nordre hjørne av G.nr 181. b.nr 733 og til og med hele lengden av tomten til g.nr 181 br.nr 477, merket med gul skravering tar ansvar for følgende:

3.
Beliggenhet AS, skal før riving/bygging igangsettes dekke sin andel av opprinnelig vei opparbeidelse, betalt av eierne av Østvollveien 17,19, og 21 opprinnelig kr 95.000.-, med en andel på kr 55.500.-, som skal betales og fordeles likt mellom ovennevnte 3 opprinnelige eiere. Beløpet skal betales, før igangsettelse av rive-/byggearbeider på den aktuelle parsellen til ovennevnte grunneiere. Beløpet skal etter avtale med eierne av ovennevnte eiendommer (17, 19 og 21) innbetales på bankkonto nr. 9044.08.11220.

4.
Eier av Gnr 181 Bnr 477 skal stille en bankgaranti på kr. 250.000.- kronertohundreogfemtitusen 00/100, som sikkerhet for oppfyllelse av §5 i denne avtale. Bankgarantien skal stilles til fordel for Hans Jakob Malm, som representant for grunneierne, etter nærmere avtale, eller til Oslo Kommune.

5.
Følgende punkter skal oppfylles av Beliggenhet AS:

- Utvidelse av veiens venstre side langs eiendommen g.nr 181 b.nr 477
- Flytte elektriske ledninger som ligger i veien i dag i.h.t nærmere avtale med Hafslund
- Flytte telekabler som ligger i veien i dag i.h.t nærmere avtale med med Telenor
- Flytte kabler til kabel TV som ligger i veien idag i.h.t nærmere avtale med Get
- Sørge for tilfredsstillende fast dekke i hele veiens lengde som blir berørt av utbyggingen
- Sørge for sikring av overflatevann fra veien med nedsettelse av ny overvannskum etter nærmere avtale
- Sørge for tilfredsstillende veibelysning langs veiens venstre side
- Delta i løpende vedlikehold av veien fordelt etter antall husstander pr. g.nr. og br. nr herunder, sørge for at det ikke parkeres i veien
- Delta med dekning av kostnader til fjerning av snø samt sandstrøing av gjeldende vei fordelt etter antall husstander pr. g. nr og br. nr.

6.
Beliggenhet AS må sørge for full informasjon om denne avtalen til alle kjøpere av hus/leiligheter på g. nr 181 br. nr 477 som skal tinglyses.

7.
Avtalen signeres av alle ovennevnte grunneiere (se punkt 1 over) og vil erstatte tidligere avtale av 7. juni 1994, som ble laget av de "opprinnelige" eierne. Avtalen skal tinglyses på eiendommene.

Oslo ..... Dato 19.10.08

.....	.....	.....
Østvollveien 14/16 (181/477)	Østvollveien 15 (181/733)	Østvollveien 17 (181/957)
Beliggenhet AS	Sverre Aastorp	Johnny Hammer
V/Andre Falchenberg		
.....	.....	.....
Østvollveien 19 (181/969	Østvollveien 21 (181/970	Østvollveien 18 (181/422)
Helge Alm	Hans Jakob Malm	Ragnar Bell

.....
Østvollveien 20 (181/1064)
Finn Lundstedt

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Geir Tjernshaugen
Eiendomsmegler

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 28/7 09
for DnB NOR Eiendom AS

Sissel Aastorp
Østvollveien 15 (181/733)
~~Else Karin~~ Sissel Aastorp

Marit Løvberg
Østvollveien 19 (181/969)
Marit Løvberg

Østvollveien 20 (181/1064)
Therese Klaumann Lundstedt

K. Elisabeth Malm
Østvollveien 21 (181/970)
Elisabeth Malm

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 28/7-09
for DnB NOR Eiendom AS

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Geir Tjernshaugen
Eiendomsmegler


Østvollveien
181/88
181/531
181/532
105.4
6636350
boliger
06
181/87
81/97
18712
107.6
12
7
9
181/733
181/478
31
105
S-149CA 26.10.37
181/477
6636300
107.3
/957
400
13
105.8
181/969
181/422
6636250
108
37
15
20
Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 28.7.09
for DnB NOR Eiendom AS
Geir Tjernshaugen
Eiendomsmegler
Rett kopi/gjenpart bekreftes
Dato:
Revisjon
Kont.
KARTUTSNITT

Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 181 Bnr 477 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Østvollveien 14D, 1165 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 3 870 229
Som sekundærbolig:	kr 11 957 470

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 05.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 05.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/477 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Østvollveien 14D 1165 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Østvollveien 14-16 c/o Espen Drange, Østvollveien 14b 1165 OSLO
Eiernavn:	Østvollveien 14 A-D og 16 A-D Sameie

Kommunale avgifter	NOK 142 781,53
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 142 781,53

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	34 160,37
Vann- og avløpsgebyr	108 135,16
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Totale avgifter	**142 781,53**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 05.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/477/0/5 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Østvollveien 14D 1165 OSLO
Fakturamottaker:	Granvold Silje Østvollveien 14 D 1165 OSLO
Eiernavn:	Granvold Silje

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 7 954,00
Totalt	NOK 7 954,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 954,00
Totale avgifter	**7 954,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Østvollveien 14/16

Vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte avholdt 10. mars 2011, erstatter alle tidligere vedtektsbestemmelser.

1 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 181, bnr 477 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Østvollveien 14/16. Sameiet består av totalt 8 boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg en enerett til bruk av en egen bruksenhet og del av fellesarealet som vist på skannet situasjonsplan og garasjeplan.

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

2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3 Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

3.1 Rettighet og plikter vedr. Bruksrett.

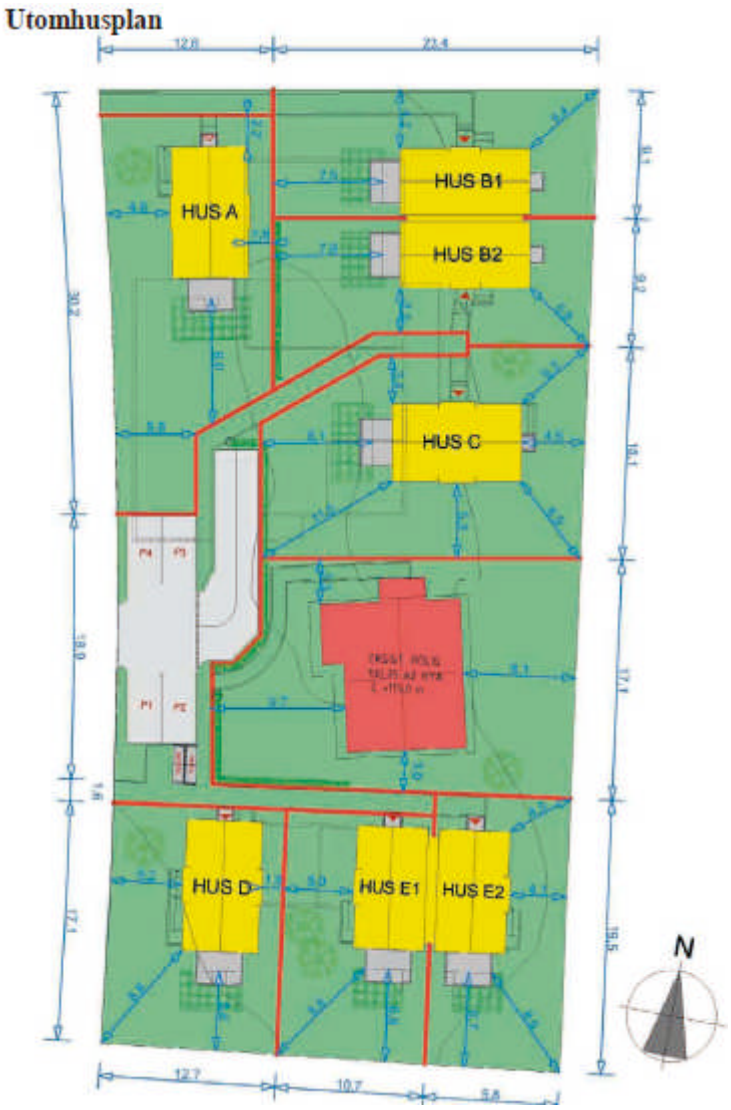
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles etter prinsipp ½ dels ansvar pr. seksjon.

4 Utomhus

Den enkelte enhet har eksklusiv bruksrett til uteområdet tilknyttet sin bolig, illustrert ved tegning under:



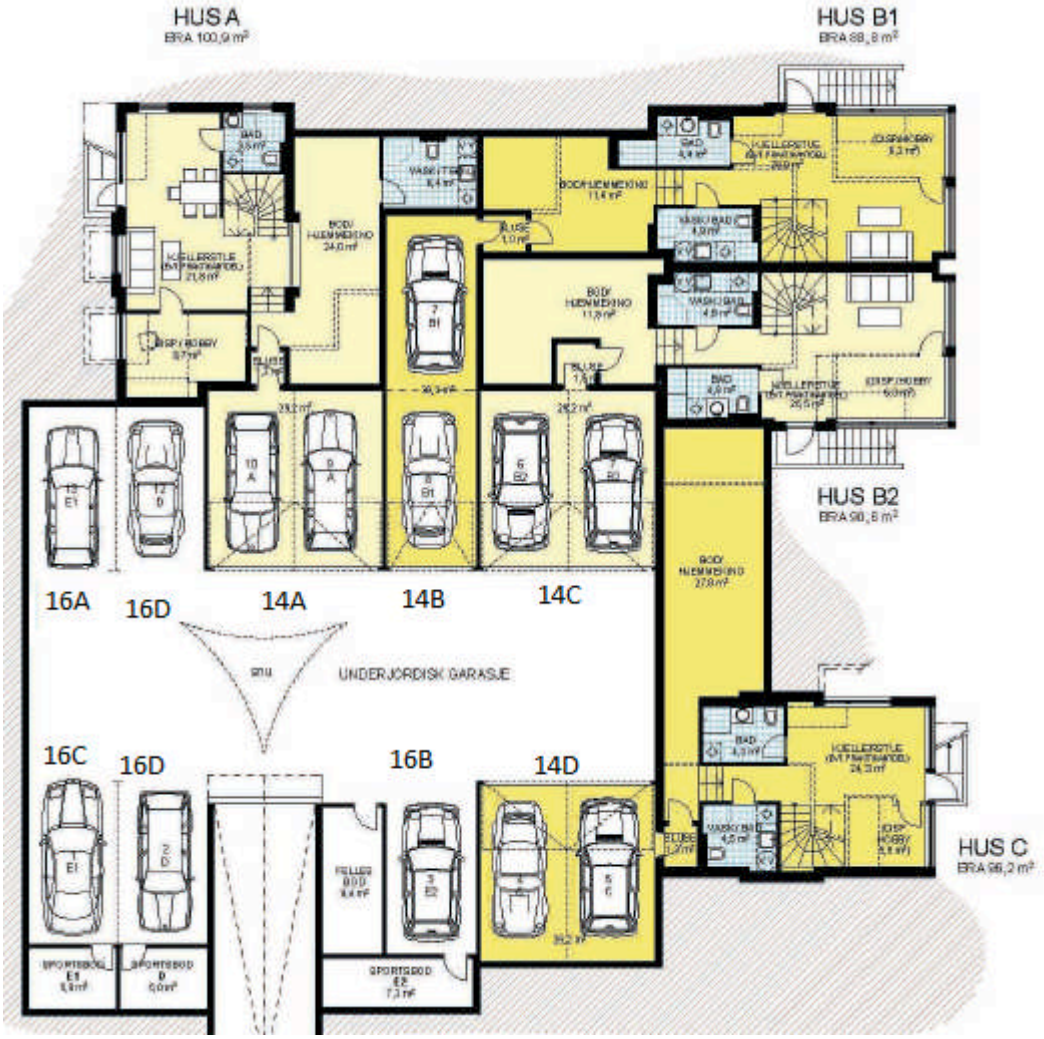
Det er ikke tillatt å beplante hagen med trær, kraftige busker eller liknende som kan gjøre skade på membran over garasjeanlegget eller mellom hus D og E1. Dersom det skulle oppstå skade i forbindelse med beplantning og dette kan direkte knyttes til en enhet, skal aktuelle enhet dekke utbedringskostnad.

4.1 Utvendig felles

Inngjerding av Østvollveien 14 og 16 er sameiets ansvar.

5 Parkeringsanlegg

Den enkelte enhet har eksklusiv bruksrett til parkering, samt tilhørende boder, i parkeringsanlegg. Illustrert ved følgende:



Det er ikke tillatt å gi tilgang til parkeringsanlegg for personer som ikke har tilhørighet til en av enhetene i sameiet.

Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler utenfor egen parkeringsplass og felles bod.

Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, inkludert pumpeanlegg for overvann.

6 Innvendig fellesareal

Seksjonene forplikter å holde dette arealet pent og ryddig, det er ikke tillatt å oppbevare ting o.l, uten at det foreligger samtykke fra styret.

7 Fellesutgifter

Fellesutgifter er det du betaler månedlig til boligsameiet.

Fellesutgiftene består i prinsippet av to deler: Kapitalkostnader og driftsutgifter.

Kapitalkostnadene er renter og avdrag på fellesgjeld.

Driftsutgiftene utgjør den andre hoveddelen av felleskostnadene. Dette er utgifter til kommunale avgifter, forsikringer, vedlikehold, snømåking osv.

Styret i boligsameiet fastsetter felleskostnadene. Styret har en rett og plikt til å endre felleskostnadene slik at de dekker de nødvendige kostnadene. Det er ingen begrensninger i dette slik man for eksempel har i husleieloven. Det er heller ingen særskilte varslingsregler, men styret bør så langt det er praktisk mulig gi beboerne varsel særlig ved større endringer, slik at det ikke skaper for store vansker for beboerne.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom enhetene.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen som krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

Nivå på fellesutgifter settes på årlig sameiemøte.

Enhetene må være forbredt på at det kan komme uforutsette fellesutgifter. Disse må være godkjent av styret.

8 Styringsorgan

– Sameiermøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt faller forslaget. Styret består av 8 styremedlemmer, en fra hver eierseksjon.

På det årlige sameiermøtet behandles:
a) styrets årsberetning
b) godkjennelse av styrets årsregnskap
c) valg av styrets leder

Det skal avholdes styremøte hver andre måned hvor eventuelle saker blir behandlet, innkallelse og agenda skal sendes ut med minimum fjorten (14) dagers varsel. Alle styremedlemmer har møterett. Hvis ingen forslag er fremmet kan styreleder kansellere møtet.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

9 Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

10 Vedlikehold og ansvar

Hus 14A skal ha ansvar for vedlikehold av egen bygning og tilhørende infrastruktur (rør og ledninger).

Hus 14D skal ha ansvar for vedlikehold av egen bygning og tilhørende infrastruktur (rør og ledninger).

Hus 14B og 14C skal ha felles ansvar for vedlikehold av bygning og tilhørende infrastruktur (rør og ledninger), med mindre kostnadene kan knyttes direkte til en av enhetene. Kostnadene fordeles etter eierbrøk.

Hus 16A skal ha ansvar for vedlikehold av egen bygning og tilhørende infrastruktur (rør og ledninger).

Hus 16D skal ha ansvar for vedlikehold av egen bygning og tilhørende infrastruktur (rør og ledninger).

Hus 16B og 16C skal ha felles ansvar for vedlikehold av bygning og tilhørende infrastruktur (rør og ledninger), med mindre kostnadene kan knyttes direkte til en av enhetene. Kostnadene fordeles etter eierbrøk.

Alle fasadeendringer (inkludert farge) skal godkjennes av styret. Har ikke styret kommet med en tilbakemelding innen tre uker er søknaden og ansees som godkjent.

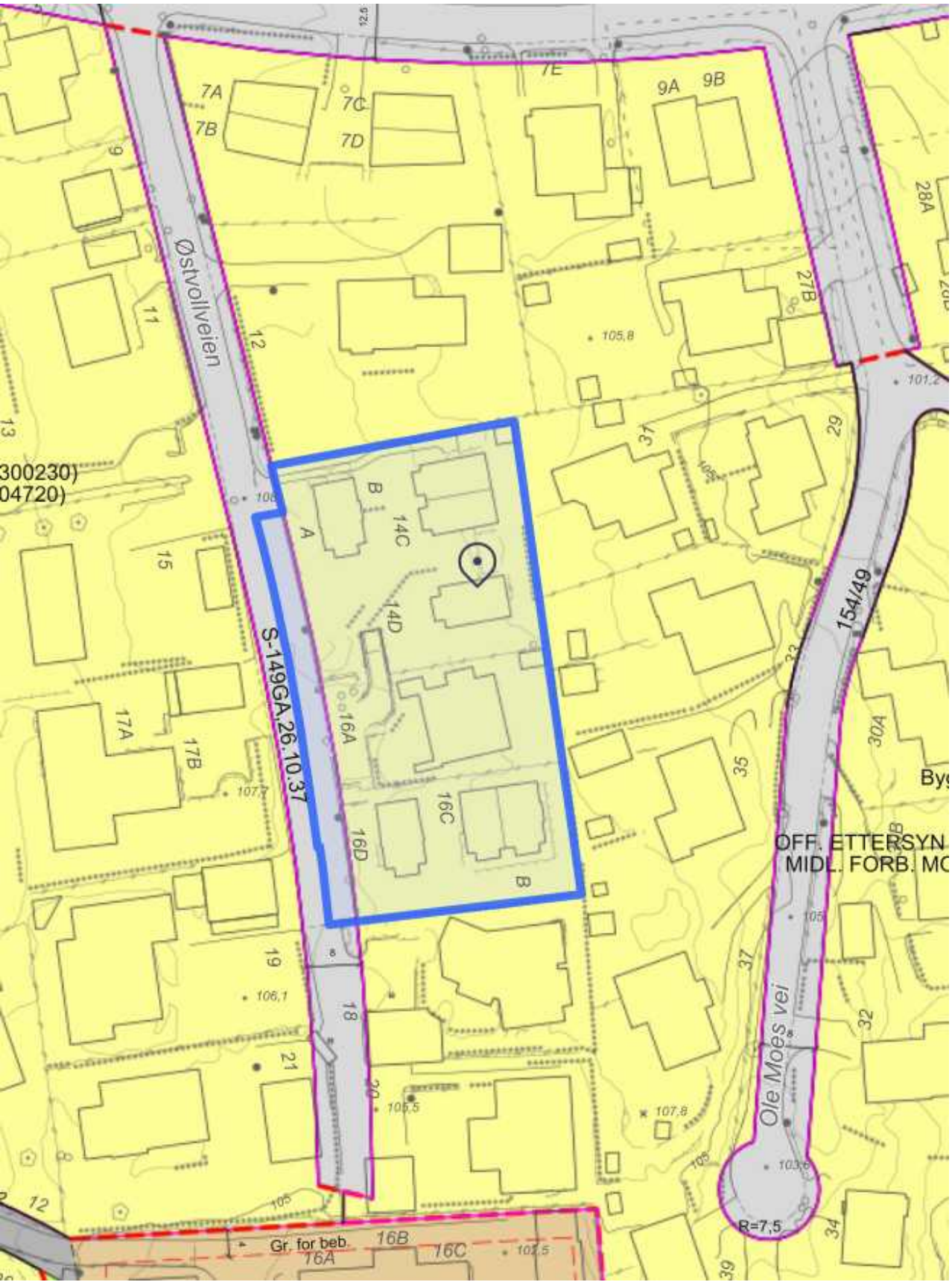
11 Annet

Alle enhetene har ansvar for å holde fellesarealene i god og forskriftsmessig stand, dette inkluderer korrekt avfallssortering.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

12 Tvisteløsning

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.
Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.


Østvollveien
S-149GA.26.10.37
154/49
Ole Moes vei
7A
7B
7C
7D
7E
9A
9B
28A
27B
11
12
13
15
17A
17B
19
18
21
20
16A
16B
16C
16D
14C
14D
A
B
29
31
33
35
30A
32
34
37
39
105,8
106,1
107,8
R=7,5
Gr. for beb.
OFF. ETTERSYN.
MIDL. FORB. MO

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

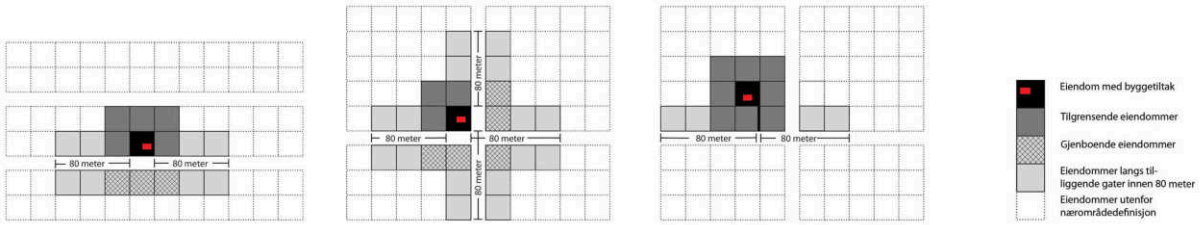
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

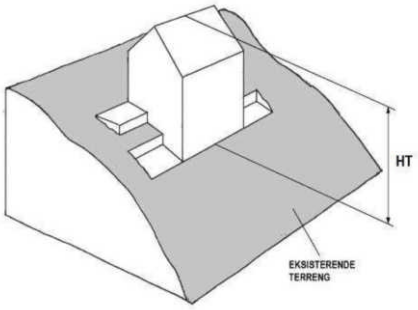
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

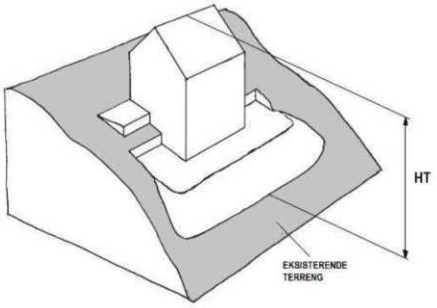
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO

Dato: 30.04.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200707974-117 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTVOLLVEIEN 14 - 16	Eiendom:	181/477
Tiltakshaver:	Beliggenhet AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Frederik Stangs gate 4, 0272 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring av 2 eneboliger med underjordisk parkering

FERDIGATTEST - ØSTVOLLVEIEN 14 - 16, HUS A OG C

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

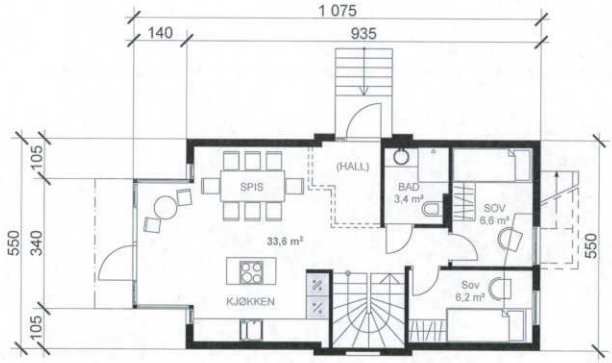
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Beliggenhet AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO, post@beliggenhet.no



1 etasje
BRA: 51,1 m²
BYA: 57,0m²



2 etasje
BRA: 46,2 m²

NB ARKITEKTER AS

KPE
24.08.09
Tuck. Hansen

HUS C

Dato:	Revisjon	Tegn.	Kont.
01.07.09	planløsning endr./nye vinduer	KW	OB
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng; hus C flyttet; orientering hus B endret; mønehøyde senket hus A, B og C		

PLAN 1.ETASJE og 2.ETASJE

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER

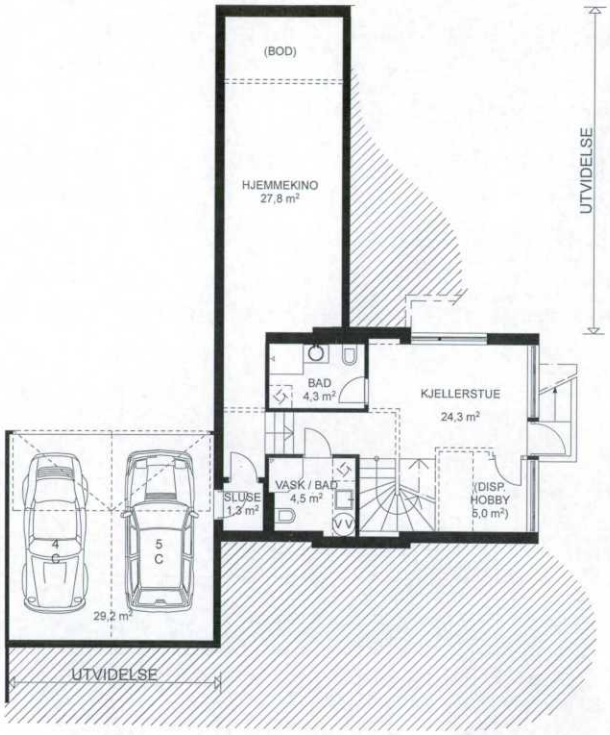
Gnr. 181 Bnr. 477

ØSTVOLLVEIEN 14

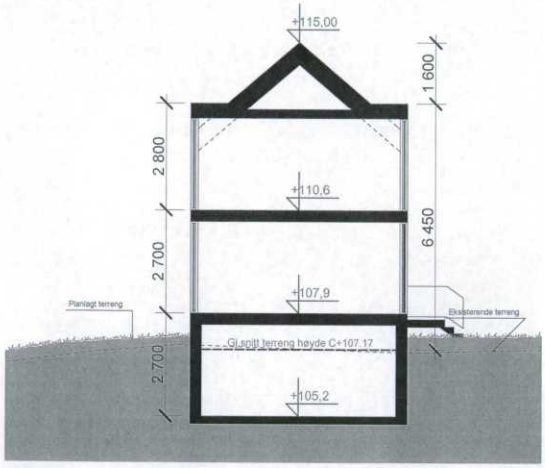
F6

Dato: 20.08.07	M.: 1:100	T. KW	Kontr. PT
arkitekter fosse og aasen as			Tegn.nr. C-201

ARK. PÅL TYSLAND



PLAN KJELLER
BRA: 96,2 m²



SNITT C-C

NB ARKITEKTER AS

EPR
24.08.09
Tuu Lifordt

HUS C

01.07.09	plantegning endr./kjeller utv./ BRA end.	KW	OB
19.05.08	plan u.etasje / mål. endr		OB
07.02.08	nye dimensjoner / nytt terreng. hus C flyttet; orientering hus B endret; mønehøyde senket hus A, B og C		
Dato:	Revision	Tegn.	Kont.

PLAN KJELLER og SNITT C-C

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYBYGG BOLIGER

Gnr. 181 Brnr. 477

ØSTVOLLVEIEN 14

Dato 20.08.07	M.: 1:100	T. KW	Kontr. PT

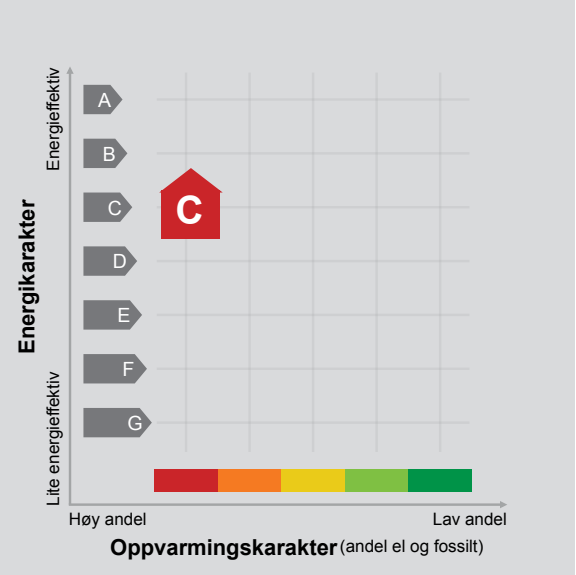
arkitekter fosse og aasen as
ARK. PÅL TYSLAND
KONGSWINGER 15, 0160 OSLO - TLF. 22 47 42 40 FAX: 22 47 42 41

Tegn.nr.
C-202

E7

ENERGIATTEST

Adresse	Østvollveien 14D
Postnummer	1165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	477
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81870349
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193239
Dato	26.11.2025



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 22 713 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 713 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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:
Østvollveien 14D, 1165 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 477, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251418

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama
Saksbehandler: Christian Stenerud
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969
E-post: cs@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.
